

Overamstel Amstelkwartier - 1e fase

Bouwenvelop blok 2a kavel B1 (herziening)

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap



Colofon

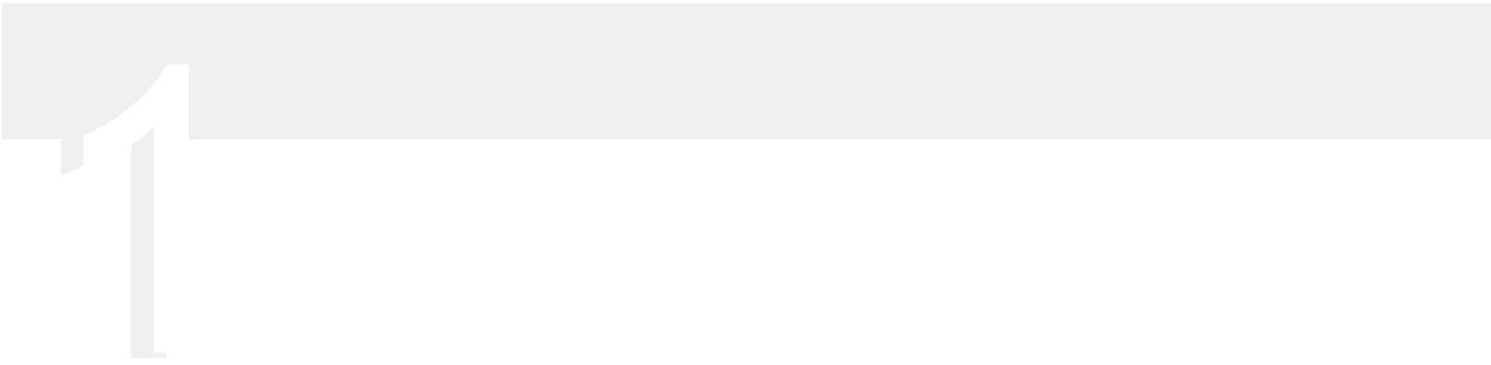
Opdrachtgever: Grond en Ontwikkeling, Gemeente Amsterdam
Auteur: RvE Ruimte en Duurzaamheid, Gemeente Amsterdam
Versie: 1 december 2016

Informatie

E-mail adres: amstelkwartier@amsterdam.nl, zelfbouwamstelkwartier@amsterdam.nl
Website: www.amsterdam.nl/zelfbouw en www.amsterdam.nl/projecten/overamstel

Inhoudsopgave

Hoofdstuk	blz.
1. Inleiding	4
2. Plangebied Overamstel	6
3. Kavelpaspoort kavel 2a-B1	8
4. Openbare ruimte	12
5. Schaduwonderzoek	20
6. Bouwlogistiek & kabels en leidingen	22
7. Akoestisch onderzoek	26
8. Welstand "De schoonheid van Amsterdam"(2013)	28
9. Archeologiebeleid Amsterdam	30



▼ Luchtfoto Overamstel (2015)



1020038

Inleiding

In deze bouwvelop worden de uitgangspunten en voorwaarden beschreven voor de bouwkavel 2a-B1 in Amstelkwartier 1e fase. Deze bouwvelop is een herziening van de bouwvelop 2a (2014). Binnen de bouwvelop 2a worden 17 bouwkavels omschreven, waaronder kavel B1. Inmiddels zijn de details van kavel B1 gewijzigd, welke in deze herziening verwerkt zijn.

De kavel 2a-B1 vormt het sluitstuk in de ontwikkeling van bouwblok 2a. Ten behoeve van de bouwlogistiek van de overige kavels in bouwblok 2a werd er gekozen om te wachten met de ontwikkeling van B1. Nu de overige bouwkavels de gereedheid naderen kan begonnen worden met de ontwikkeling van kavel B1.

De kavel ligt aan de oostzijde van het blok 2a aan de Amstelbeststraat. Het bouwvolume wordt aaneengesloten gebouwd met kavel A5. Aan de zuidoostzijde ligt het Amstelbestpad, met aan de overkant het appartementencomplex 2b met een hoogbouwaccent van circa 70 meter. Aan de overkant van de Amstelbeststraat ligt blok 1, waar eveneens een hoogbouwaccent van circa 70 meter ontwikkeld wordt.

De uitgangspunten zijn geformuleerd op basis van het bestemmingsplan Amstelkwartier Binnendijks (2011), de 1e partiële herziening Amstelkwartier binnendijks (2013), de bouwvelop 2a (2014) en bouwvelop 2b (2013)

Blok 2a is één van de blokken van Amstelkwartier 1e fase, een deelgebied van Overamstel waar het transformatieproces is ingezet van een werkgebied naar een gemengd woon-en werkgebied. Amstelkwartier 1e fase is de eerste stap in de realisatie van het woonwerkgebied Overamstel. Het plangebied Overamstel is door de gunstige ligging nabij ontsluitingswegen, openbaar vervoer en groen één van de gebieden in Amsterdam die zijn aangewezen voor het bouwen van nieuwe woningen.

De contouren van een nieuwe stadswijk langs de Amstel zijn inmiddels duidelijk zichtbaar, een Amsterdamse stadswijk waar gewoond en gewerkt wordt. De unieke locatie aan de Amstel,

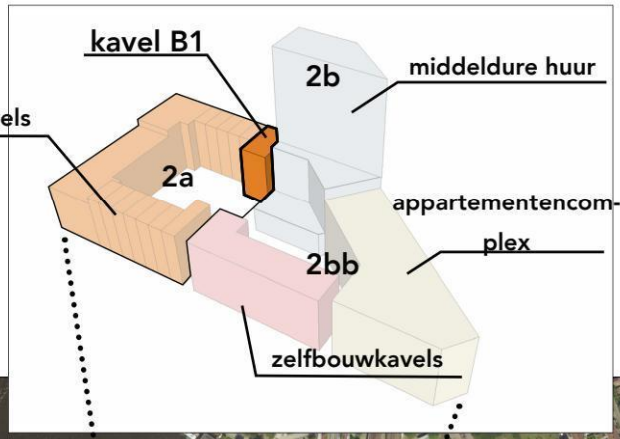
de relatieve nabijheid van het centrum en de Amstelscheg, de uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer, en de aanwezigheid van cultuurhistorische elementen in het plangebied zijn sterke factoren voor een stedelijk woonwerkmilieu.

De bouwplannen, die langs de Amstelvlietstraat zijn opgeleverd, laten de diversiteit goed zien: een twintig verdiepingen tellend hotel, goedkope starters- en studentenwoningen van 30 m² tot luxe herenhuizen met een woonoppervlakte van 200 m², sociale en vrije sector huurwoningen en een brede basisschool. Tussen de Amstelbeststraat en de Amstelvlietstraat, aan de rand van het "Park Somerlust", worden zeventien kavels voor collectief- en particulier opdrachtgeverschap en twee appartementencomplexen met onder andere middeldure huurwoningen ontwikkeld.

Minstens zo belangrijk is de aanwezigheid van een nieuw park aan de Amstel. Dit buitendijkse park, "Park Somerlust" zorgt in eerste instantie dat de weidsheid van de Amstel ervaren kan worden. Daarnaast zorgen diverse horecagelegenheden, een haven en een drijvend zwembad voor een aantrekkelijke verblijfsplek aan de Amstel. In Amstelkwartier 1e fase zullen uiteindelijk circa 1.500 woningen, een hotel, een kinderdagverblijf, bedrijfsruimtes en een brede basisschool gerealiseerd worden. In Amstelkwartier 2e fase zullen circa 750 woningen worden gerealiseerd.



▼ Plannenkaart Overamstel (2016)



Het plangebied Overamstel

De transformatie van Overamstel van een werkgebied naar een woon- werkgebied gaat stapsgewijs. Het plangebied is in verschillende deelgebieden opgedeeld.

Amstelkwartier 1e fase

Amstelkwartier 1e fase is de eerste stap van de transformatie van Overamstel. De bouwblokken van strook 2, 3 en 4 aan weerszijden van de Amstelvljetstraat en de Welnastraat zijn opgeleverd, in aanbouw of gaan binnen afzienbare tijd in aanbouw. Bouwblok 2a, met in totaal 17 kavels bestemd voor particuliere en collectieve zelfbouw is in aanbouw en wordt met kavel B1 afgerond. Ook de ontwikkeling op de buurkavel 2b met een hoogbouw van circa 70 meter en een programma van 160 middeldure huurwoningen is bijna afgerond. Op de aangrenzende kavel 2bb zijn aan de Welnastraat ook particuliere en collectieve zelfbouwprojecten in ontwikkeling. Daarnaast worden langs de Spaklerweg eveneens woningen met een plint bestemd voor bedrijven en voorzieningen ontwikkeld. Op de driehoekige bouwkavel aan de noordzijde van het plangebied aan de Spaklerweg is een hoogbouwaccent in ontwikkeling met een programma van circa 60 luxe koopwoningen. Dit hoogbouwvolume vormt samen met de hoogbouwaccenten van bouwblok 2b en het Stadsblok aan de overkant van het spoortalud een ensemble. Deze poortsituatie is enerzijds de entree tot het nieuwe woon- werkgebied en anderzijds tot het "Park Somerlust". Dit park zorgt er voor dat de wijsheid van de Amstel ervaren kan worden. Daarnaast zorgen diverse horecagelegenheden, een haven en een drijvend zwembad voor een aantrekkelijke verblijfsplek aan de Amstel.

Amstelkwartier 2e fase

De Gemeente Amsterdam heeft het terrein ten westen van Amstelkwartier 1e fase verworven. Het terrein zal gefaseerd ontwikkeld worden. Daarbij is de eerste fase de ontwikkeling van de Ooststrook. De stedenbouwkundige hoofdopzet van de "Weststrook" is hetzelfde als Amstelkwartier 1e fase. Het park tussen de oost- en weststrook is grotendeels al aanwezig en krijgt een functie als openbaar buurtpark. Dit park levert een belangrijke bijdrage aan de woonkwaliteit van Amstelkwartier. De ambitie is om het park na de sanering van het terrein, met relatief simpele ingrepen, zo snel mogelijk tijdelijk open te stellen voor publiek. De definitieve inrichting zal later gebeuren, bij de ontwikkeling van de Weststrook.

Kop Weespertrekvaart

Aan de andere kant van het talud met de sporen van trein en metro ligt het deelgebied Kop Weespertrekvaart. Voor dit gebied is een stedenbouwkundig plan en een bestemmingsplan vastgesteld. Het plangebied bestaat uit twee delen: de "Buitenplaats" en het "Stadsblok" en voorziet in circa 420 woningen. De Buitenplaats met 23 kavels voor particulier opdrachtgeverschap en een haven met 18 ligplaatsen gelegen aan de Weespertrekvaart is reeds in aanbouw. In 2013 zijn voor alle 23 kavels erfpachtovereenkomsten gesloten. De oplevering van de eerste woningen wordt vanaf het einde van 2016 verwacht. Als eerste deel van het Stadsblok is een appartementencomplex met een hoogbouwaccent van 70 meter met circa 300 woningen in aanbouw. Ook het tweede deel van het stadsblok, met 12 kavels voor particuliere en collectieve zelfbouw is in ontwikkeling. Een belangrijk onderdeel van het plan is het autovrij maken van de spooronderdoorgang in het verlengde van de Korte Ouderkerkerdijk, waardoor er een goede fiets- en voetgangersverbinding is gerealiseerd. Bovendien is in het plan een fietsbrug en een voetbrug over de Weespertrekvaart opgenomen, zodat Watergraafsmeer ook goed en veilig bereikbaar wordt voor fietsers en voetgangers.

Penitentiaire Inrichting Over-Amstel

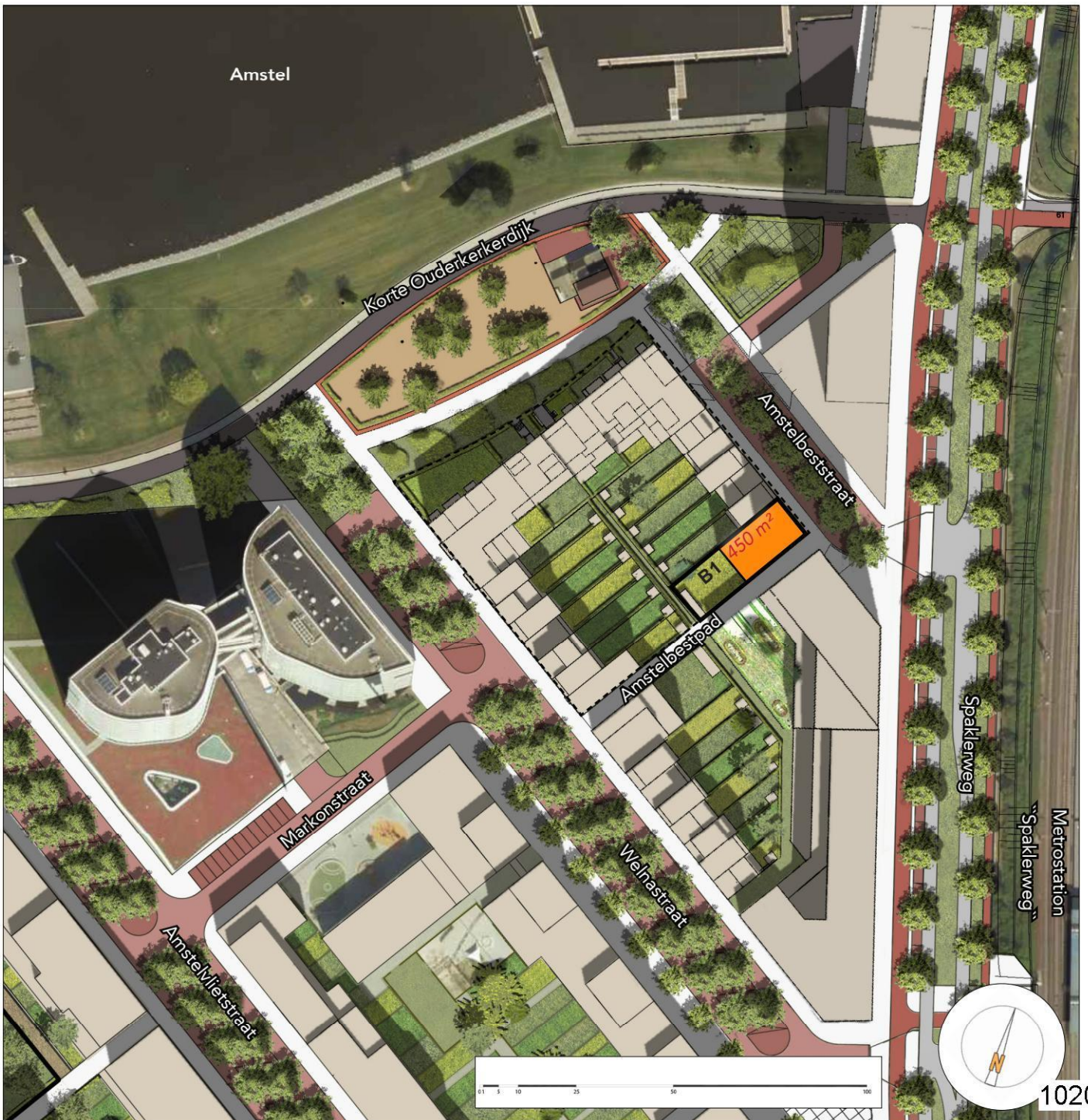
Ten zuiden van het Stadsblok ligt het complex van de voormalige Penitentiaire Inrichting Overamstel, ook wel "Bijlmerbajes" genoemd. De Bijlmerbajes is sinds maart 2016 gesloten en is naar verwachting tot 2018 tijdelijk in gebruik als asielzoekerscentrum. De eigenaar, het Rijksvastgoedbedrijf, heeft het complex te koop gezet. De gemeente heeft voor de herontwikkeling een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Dit zijn de randvoorwaarden waar het plan van de toekomstige ontwikkelaar aan moet voldoen.

Bedrijventerrein Overamstel

Voor het Bedrijventerrein Overamstel is geen woningbouw gepland. Het bestemmingsplan is echter dusdanig verruimd dat er meer ruimte is voor een breder spectrum aan bedrijvigheid. De voormalige kauwgomfabriek is een goed voorbeeld van een stapsgewijze verandering. Na de verplaatsing van de productie is er nu in het gebouwencomplex een bonte verzameling aanwezig van kleine bedrijven uit voornamelijk het creatieve productiemilieu.

3

▼ Verkaveling blok 2a met kavel B1 (kavelgrootte in m²)



1020038

Bouwregels

kavelnummer AK1-2a-B1

▼ Kavelinformatie

Type ontwikkeling: Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (Samen in het groot)

Kaveltype: Appartementencomplex, aaneengesloten te bouwen

Kavelgrootte: 450 m² (incl. 18 m² achterpad)

Maximaal bruto vloeroppervlak: 1.344 m² bvo

Niet-woonfuncties: Praktijk of vrije beroepsvoering aan huis tot maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak

Prijs van de kavel: € 2.941.114,- exclusief btw

Levering grond: Bouwrijpe grond, vroegste moment levering vierde kwartaal 2017. Distributienet is aanwezig in aanliggende straten. De woningen moeten worden aangesloten op stadsverwarming. Er komt geen gasnet.

Maximale oppervlakte te bebouwen kaveldeel: 240 m²

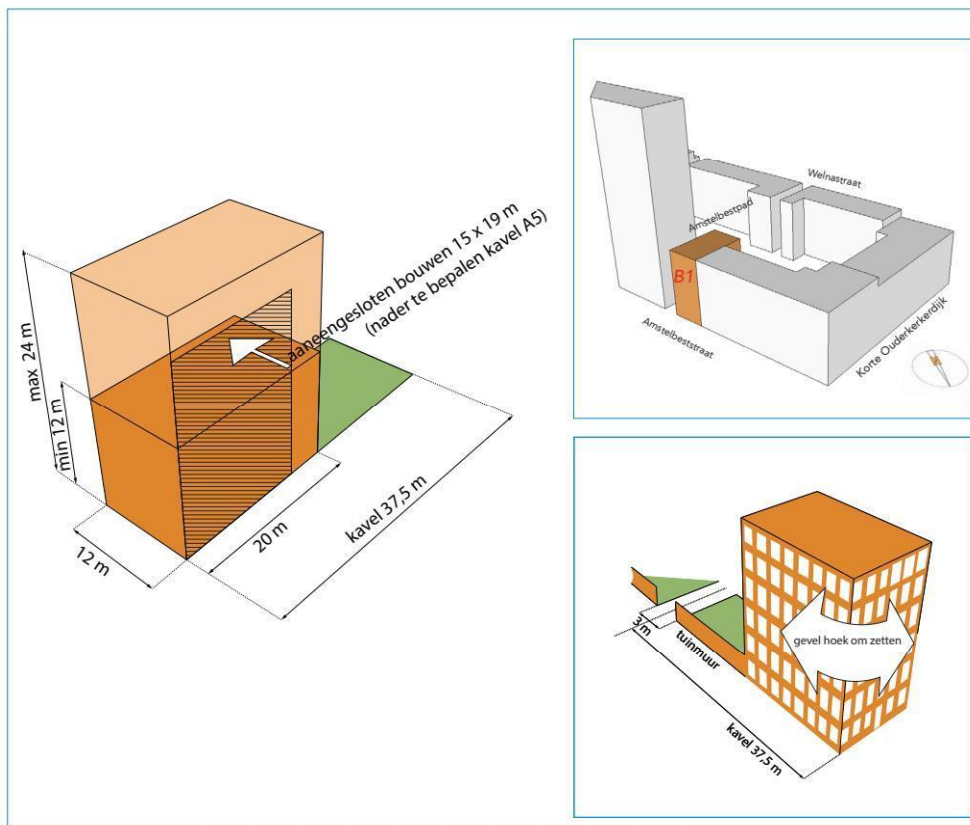
Maximale oppervlakte ondergrondse bebouwing: 264 m²

Vergunningsvrij uitbouwen: Niet toegestaan

Informatie: www.amsterdam.nl/zelfbouw en www.amsterdam.nl/projecten/overamstel

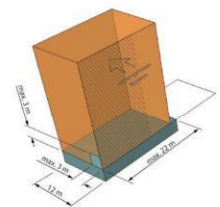


▼ Bouwvolume

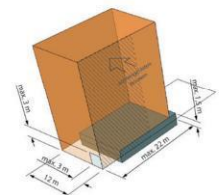


▼ Zoekruimte parkeren

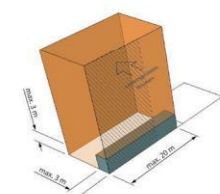
verdiept



halfverdiept



op maaiveld



1020038

Dak

De dakverdieping dient als een architectonische eenheid te worden vormgegeven: de woonruimtes, terrassen, kapvorm en technische installaties dienen een samenhangend geheel te vormen. Het gehele dakoppervlak dient als terras, tuin en/of vegetatiedak (al dan niet in combinatie met zonnepanelen) uitgevoerd te worden.

Materialisatie

De materialisatie en detaillering worden zodanig toegepast, dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor de kwaliteit. De gevels zijn overwegend van baksteen en/of natuursteen in combinatie met royale vensterafmetingen. Niet-duurzame of snel vervuilende materialen worden niet toegepast zoals: golfplaat, kunststof plaatmaterialen en onbehandeld hout. Er worden geen vlakken zichtbaar vanaf de openbare ruimte met onbehandeld beton toegepast (architectonisch beton is wel mogelijk).

Supervisieprocedure

De supervisor is belast met de taak om een hoogstaande en samenhangende ontwerp kwaliteit te bereiken. De volgende aspecten zijn hierbij aan de orde: de ontwerp kwaliteit van het afzonderlijke bouwproject, een goede afstemming met het

ontwerp van de openbare ruimte en de afstemming tussen de bouwprojecten binnen het stedenbouwkundig plan Amstelskwartier. De supervisor stuurt de betrokken architecten aan en ondersteunt in het overleg met de Welstandscommissie. Hij informeert en adviseert de Welstandscommissie bij de bouwplanbehandeling over zijn inspanningen en betreft daarbij het vereiste kwaliteitsniveau, zoals dat is geconcretiseerd in de welstandscriteria. Er zijn twee toetsmomenten van supervisie: Het VO bouwplan (verplichte toets). In overleg met de opdrachtgever /architect zal bekeken worden of het VO ook aan de welstand wordt voorgelegd.

Het DO bouwplan (verplichte toets).

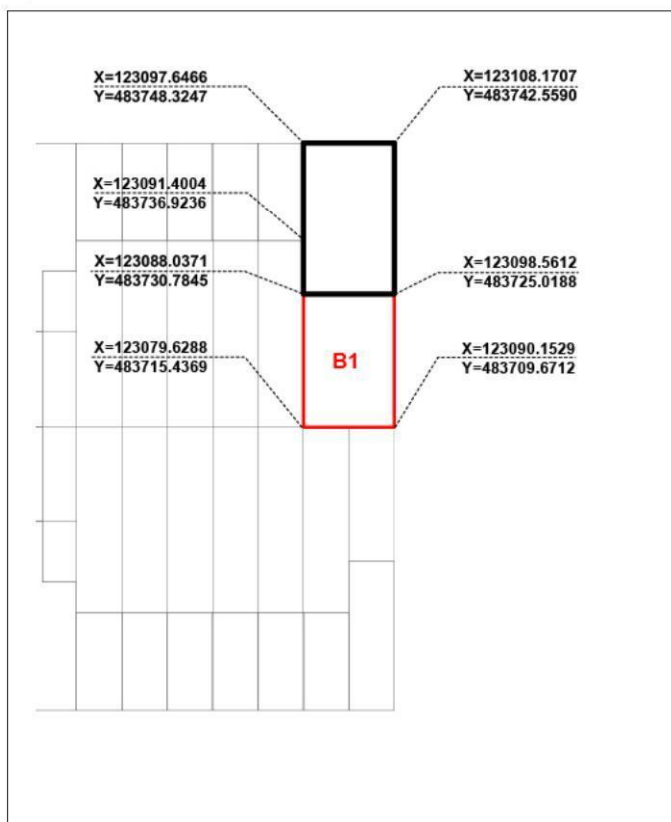
Het DO bouwplan wordt eveneens getoetst aan het kavelpaspoort en de bouwenvelop (verplicht).

Na een positief advies van de supervisor en een positieve toets ten aanzien van het kavelpaspoort en de bouwenvelop kan de omgevingsvergunning aangevraagd worden.

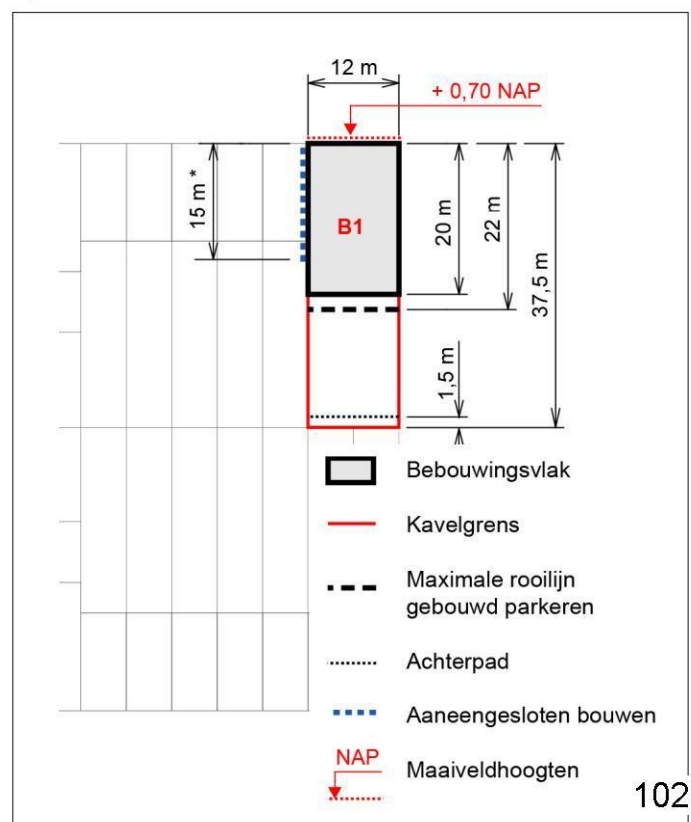
Welstand

Is van toepassing, zie "De schoonheid van Amsterdam" hoofdstuk 8, blz. 186 - 187 (versie 2013).

▼ Coördinaten



▼ Matenkaart



* Nader te bepalen, afstemmen met buurkavel A5



1020038

Openbare ruimte

Straten en stegen

De binnenstraten: Bouwblok 2a wordt ontsloten door twee 30-km straten: de Welnastraat aan de zuidwestkant en de Amstelbeststraat aan de noordoostkant. Beide straten sluiten aan op de Spaklerweg (50-km regime).

De binnenstraten in Amstelkwartier 1e en 2e fase zijn noord-west-zuidoost georiënteerd, zodat de kenmerkende historische richting goed verankerd is en er lange lijnen zijn tussen het plangebied en de Amstel. De verschillende binnenstraten in Amstelkwartier variëren in breedte en profiel. Daarmee wordt de ligging van het plangebied aan de Amstel dieper in het gebied voelbaar gemaakt. Het profiel van de Amstelbeststraat is 20 meter breed. De Welnastraat is 31 meter breed, waarbij een extra brede stoep aansluit op de openbaar toegankelijke toegangsweg langs het Waternetkantoor.

De steeg: Het Amstelbestpad is een voet-en fietspad dat tussen bouwveloppen 2a en 2b loopt en verbindt de Amstelbeststraat en de Welnastraat. Het Amstelbestpad wordt deels begrensd door privé of collectieve binnentuinen. Vanwege veiligheid en privacy worden deze tuinen afgescheiden van openbare straten door zorgvuldig ontworpen tuilmuren al dan niet gecombineerd met transparante hekwerken. Het achterpad van bouwvelop 2a sluit aan op het Amstelbestpad.

Parkeren

Het maaiveld parkeren is geconcentreerd in een enkele rij in het midden van de Amstelbeststraat en een dubbele rij in het midden van de Welnastraat. Aan weerszijden van beide straten ligt een rijbaan van circa 4 meter breed met éénrichtingsverkeer. Hierdoor is een mooi ononderbroken straatbeeld van bebouwingwand, stoep en straat mogelijk, zonder een hinderlijke onderbreking van een schil van geparkeerde auto's. Bovendien zorgt dit voor een beter zicht tussen de voetgangers (in het bijzonder spelende kinderen) en de weggebruikers en daarmee voor meer verkeersveiligheid. In het trottoir worden op strategische plekken fietsnietjes en ondergrondse afvalcontainers geplaatst.

Bomen

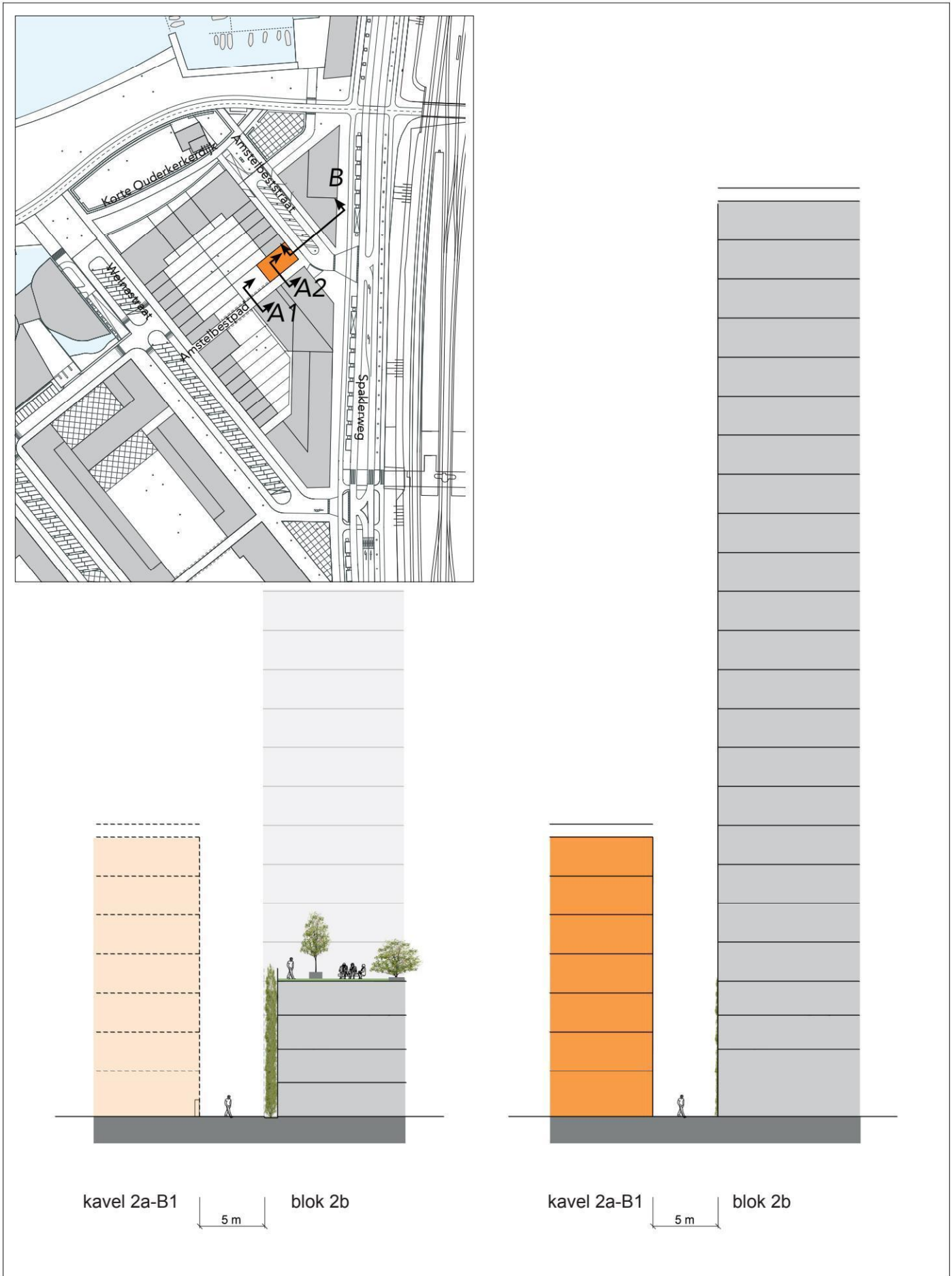
In de straten komen iepen. Deze typische Amsterdamse stadsboom groeit uit tot een monumentale omvang en biedt daarvoor voldoende tegenwicht aan de relatief hoge straatwanden. Het bladerdak zorgt voor gefilterd licht in de straat. De bomen staan in het midden van de straat, zodat er voldoende ruimte is voor de bomen om uit te groeien. In de Welnastraat komt een dubbele rij iepen in de parkeerstrook, met bovendien een rij kersen in het brede trottoir aan de westkant. In de Amstelbeststraat is ruimte voor een enkele rij iepen.

Inrichting maaiveld openbare ruimte

Voor de inrichting van het maaiveld is het "Handboek Inrichting Openbare Ruimte" van het Stadsdeel Oost als leidraad gebruikt. In dit handboek staat de visie van het stadsdeel op de openbare ruimte verwoord en de uitwerking daarvan in concrete voorschriften voor de inrichting van de openbare ruimte.

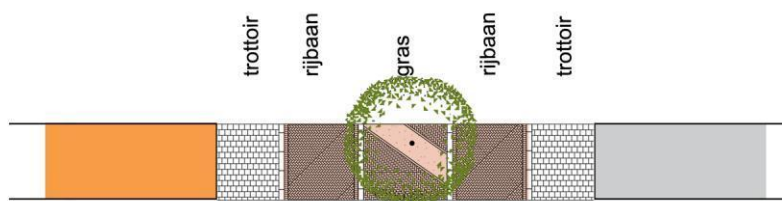
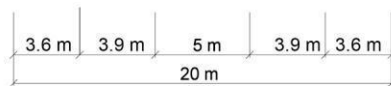
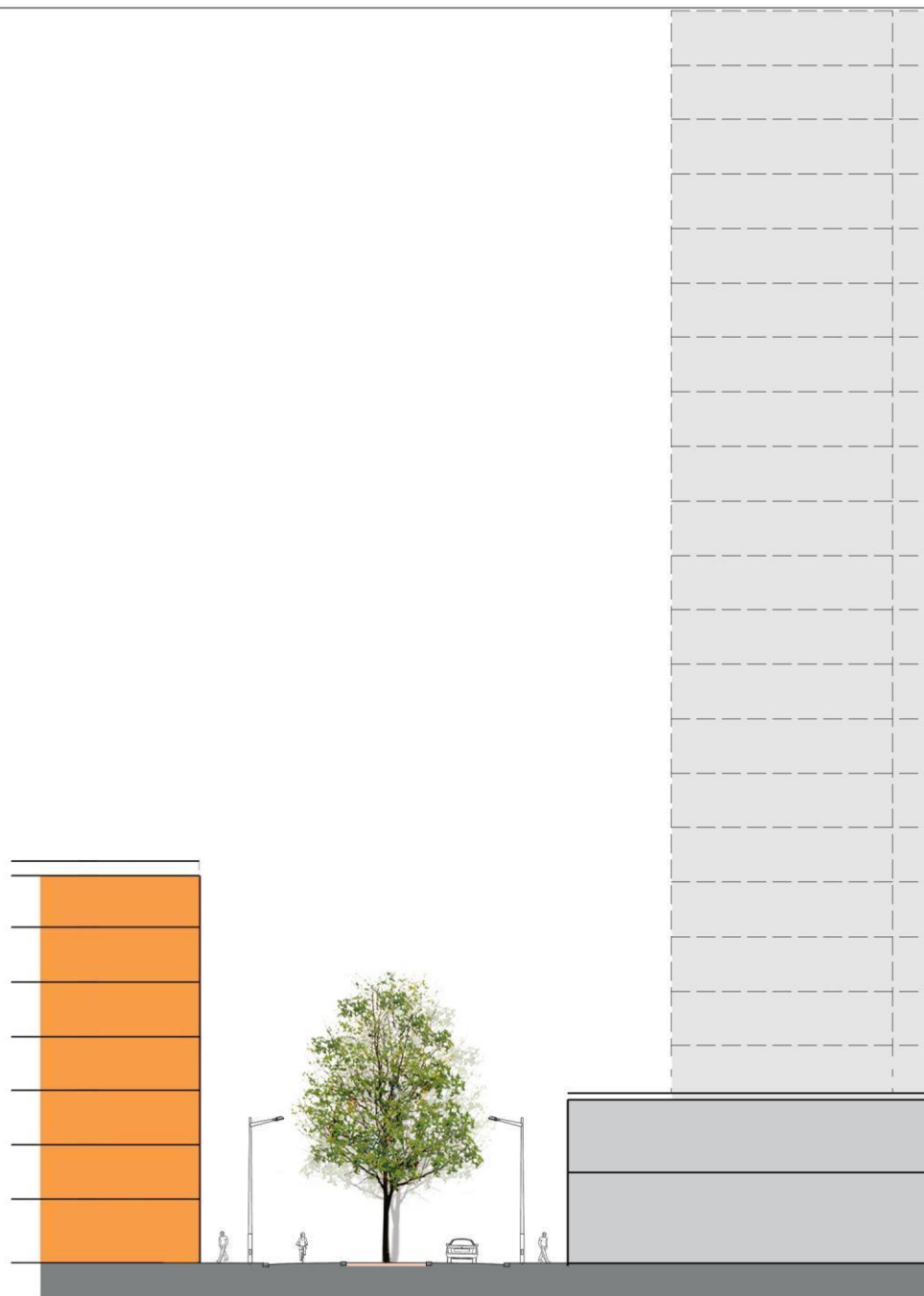
Materialisering

- Rijweg in gebakken klinkers, keiformaat, rood gemêleerd, keperverband
- Parkeerstrook in gebakken klinkers (hergebruikt), keiformaat, paarsrood, elleboogverband
- Trottoir in 30x30 cm tegels, grijs, halfsteens



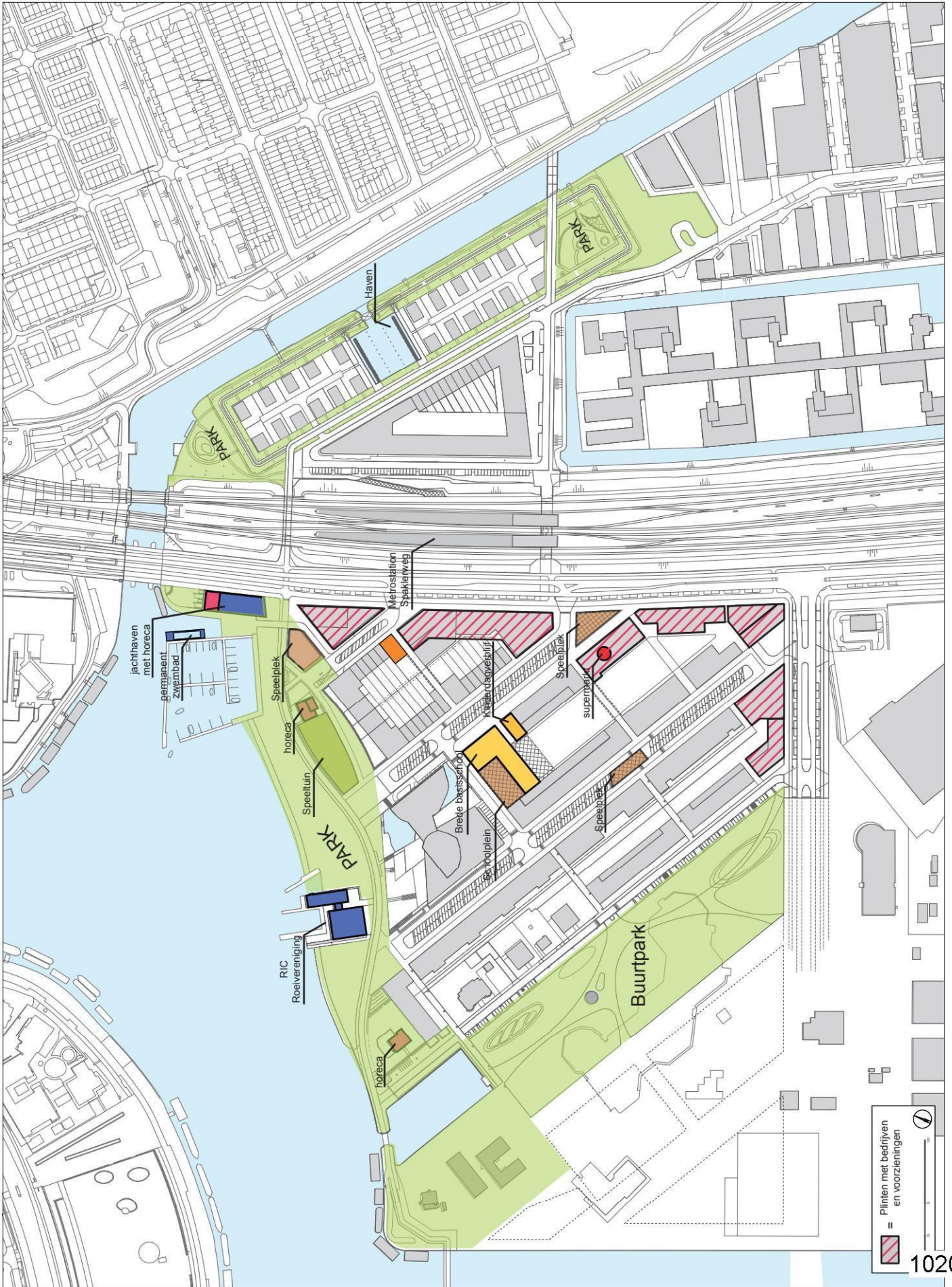
▲ **Profiel A1 (Steeg): Amstelbestpad**
 schematische weergave

▲ **Profiel A2 (Steeg): Amstelbestpad 1020038**
 schematische weergave

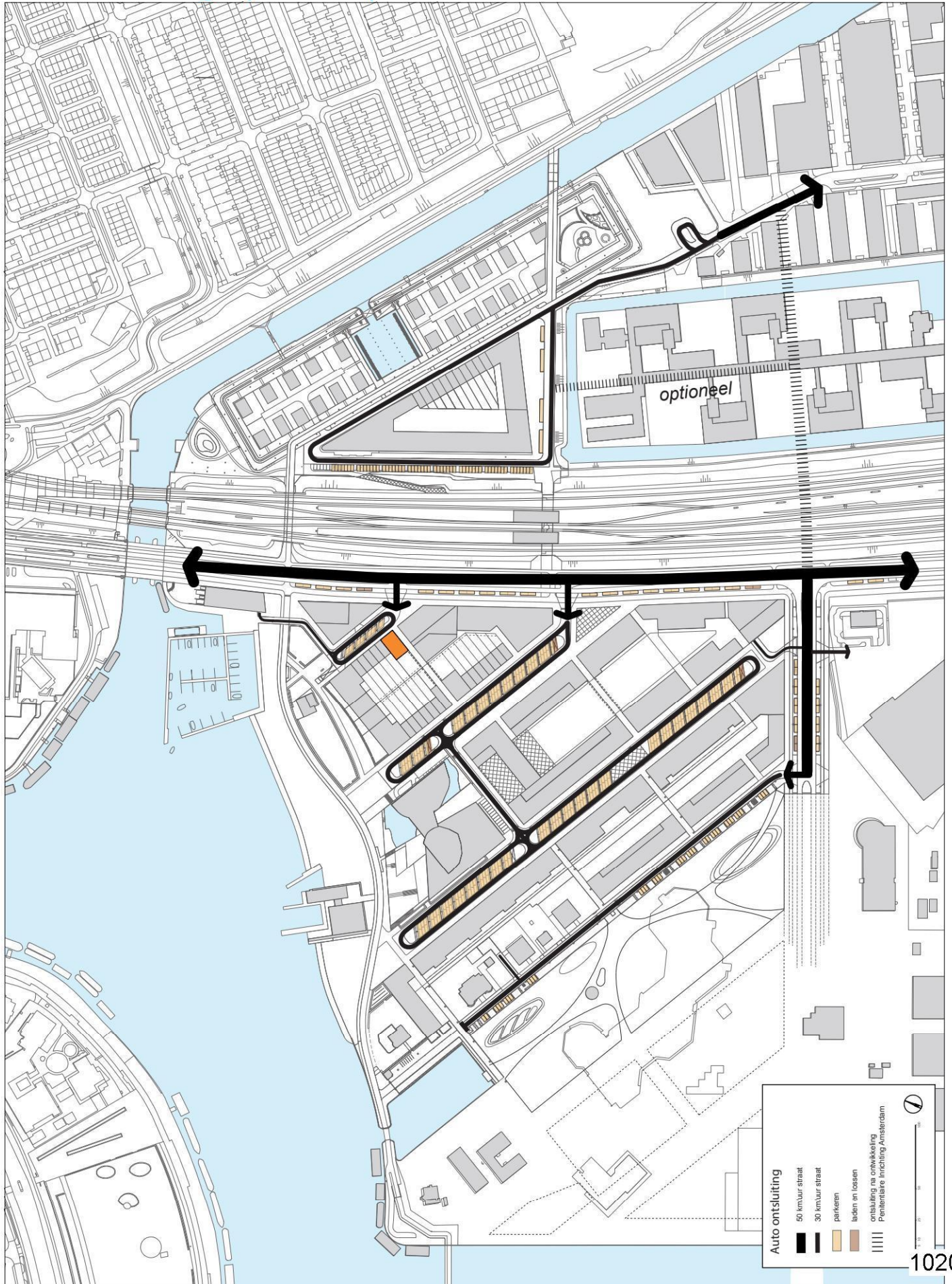


kavel 2a-B1	stoeptegels 30x30	opsluitband 30 cm kanisteen	gebakken klinkers keperverband	opsluitband 30 cm kanisteen 20 cm	gras/bomen	opsluitband 30 cm kanisteen 20 cm	gebakken klinkers keperverband	kanisteen opsluitband 30 cm	stoeptegels 30x30	blok 1
-------------	-------------------	--------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------------	------------	--------------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------	-------------------	--------

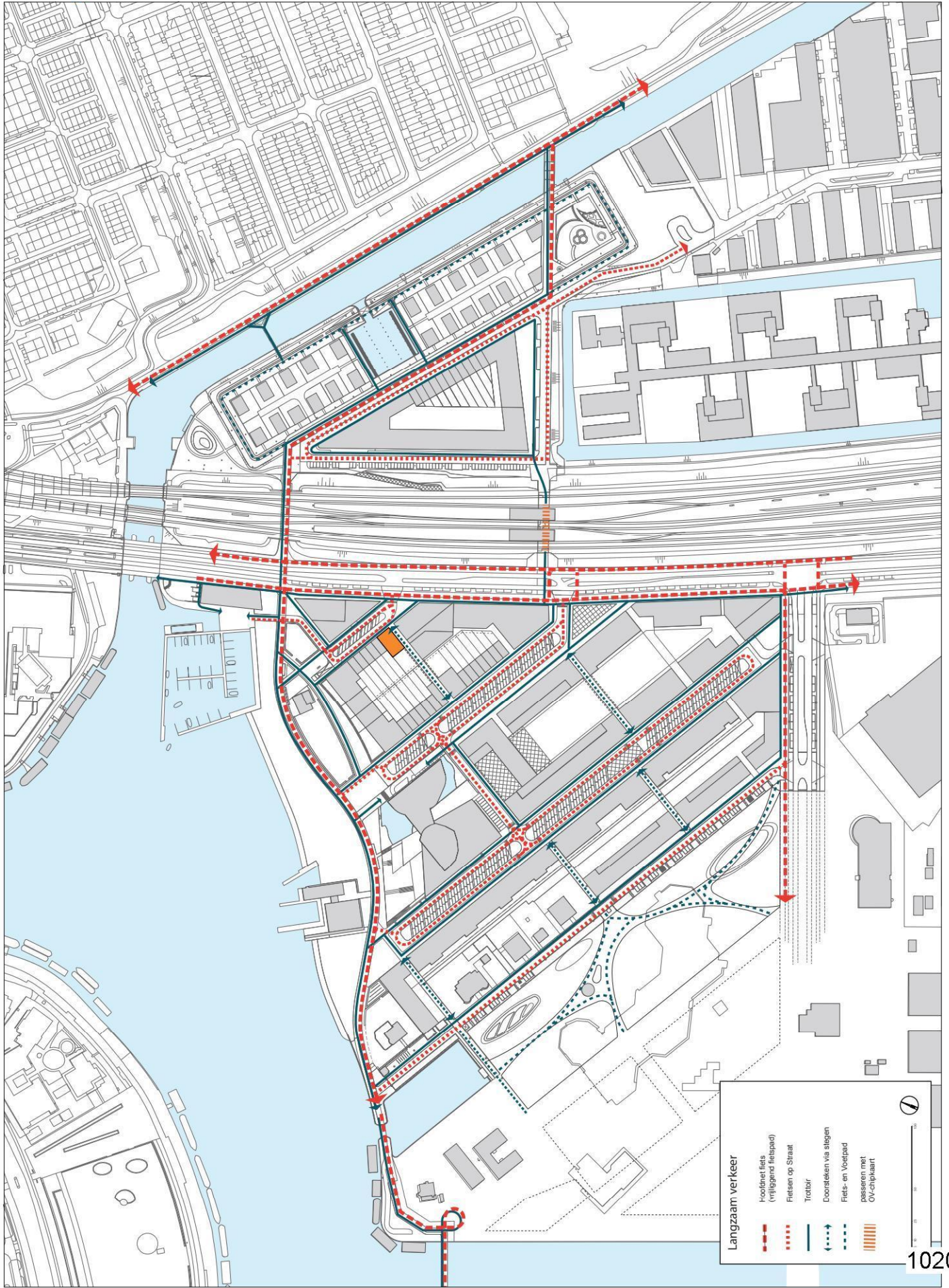
▼ Voorzieningen



▼ Buurtontsluiting & parkeren op straat



▼ **Langzaam verkeer**



Bereikbaarheid

Auto: Het plangebied leent zich door de nabijheid van het metrostation en het fijnmazige voet- en fietspadennetwerk voor een autoluwe wijk.

Kavel 2a-B1 is voor de auto aan de noordoostzijde via de Amstelbeststraat (30 km-sstraat) ontsloten. De Amstelbeststraat is de hoofdontsluiting van de bouwblokken 1, 2a en 2b en sluit aan op de Spaklerweg.

Fiets en voet: In het plangebied zijn de fiets- en voetverbindingen fijnmaziger dan die van de auto, met als doel het fietsen en lopen voor korte afstanden te stimuleren. In de Welnastraat en de Amstelbeststraat liggen aan weerszijden trottoirs. Deze twee straten zijn verbonden door een steeg, het Amstelbestpad. In de Amstelbeststraat en de Welnastraat maken fietsers samen met de auto gebruik van de rijweg.

Openbaar vervoer: Zowel het metrostation Spaklerweg als het Amstelstation liggen binnen loopafstand van kavel 2a B1. De oversteekplek van de Spaklerweg naar het metrostation ligt aan de zuidzijde ter hoogte van de Welnastraat.

Parkeren

Auto: Gezien de centrale ligging van het gebied en de goede OV-bereikbaarheid zijn de volgende uitgangspunten opgesteld:

- maximaal gemiddeld 1 parkeerplaats per woning (gebouwd op eigen kavel)
- 0,125 parkeerplaats per woning voor bezoekers met 50% dubbelgebruik (op maaiveld in de openbare ruimte)
- 1 pp per 125 m² bvo voorzieningen (gebouwd op eigen kavel)

De bewoners van bouwkavel 2a-B1 parkeren hun auto's op eigen kavel in een gebouwde parkeergarage. De inrit van de parkeergarage ligt in de aangegeven zone aan de Amstelbeststraat. Om niet op voorhand een bouwgroep uit te sluiten die vanuit duurzaamheid kiest voor een laag autobezit, is voor de bouwgroep alleen een maximumnorm gesteld: maximaal gemiddeld 1 parkeerplaats per woning, conform het bestemmingsplan.

Alleen de bewoners van de sociale huurwoningen in het Amstelkwartier komen in aanmerking voor een parkeervergunning op straat. Alle andere bewoners worden uitgesloten van een parkeervergunning op straat. Zij dienen de parkeerbehoefte inpandig op de eigen kavel te realiseren. De parkeerplaatsen voor bezoekers zijn gesitueerd op de middenbermen van de Amstelbeststraat en de Welnastraat.

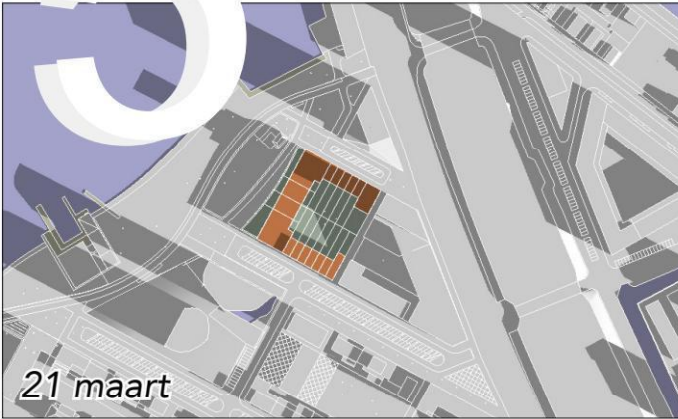
Fiets: De fietsen en scooters van de bewoners worden eveneens op eigen kavel geparkeerd. Conform bouwbesluit is een individuele berging verplicht. Er mag hiervan worden afgeweken, mits er een gemeenschappelijke fietsenberging in combinatie met een inpandige berging zodanig kan worden ingericht dat dit als gelijkwaardig aan een individuele fietsenberging wordt beschouwd (zie bouwbrief Gemeenschappelijke fietsenberging bij een woon-gebouw, nummer 2015-130, maart 2015).

De toegang van de (fiets)berging is bij voorkeur vanaf de Amstelbeststraat of het Amstelbestpad. In de openbare ruimte wordt rekening gehouden met fietsparkeerplaatsen voor bezoekers, zoveel mogelijk in de nabijheid van de entrees van de bebouwing. Voor het fietsparkeren op straat wordt 0,5 fietsparkeerplaats per woning gehanteerd.

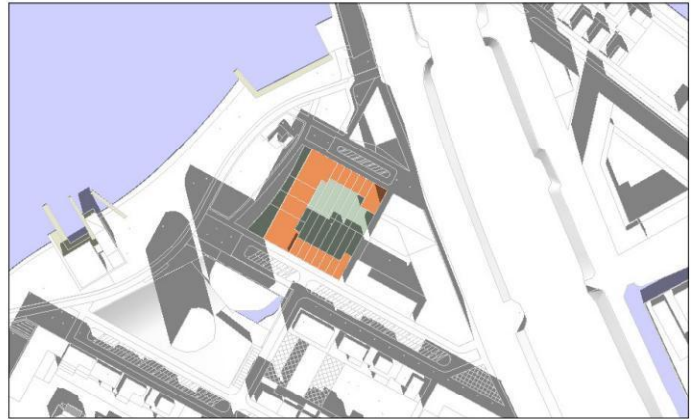
5

09:00

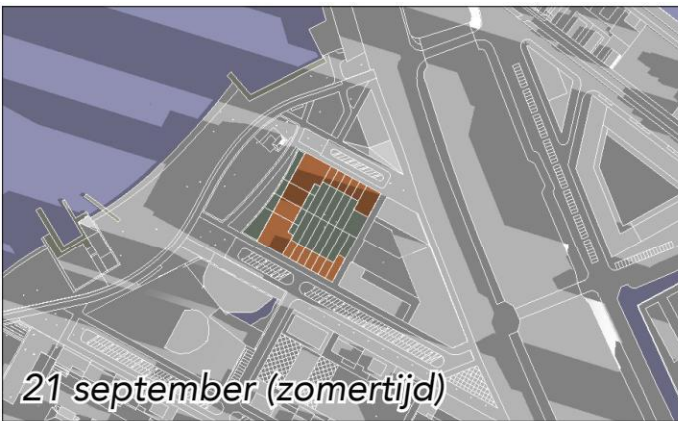
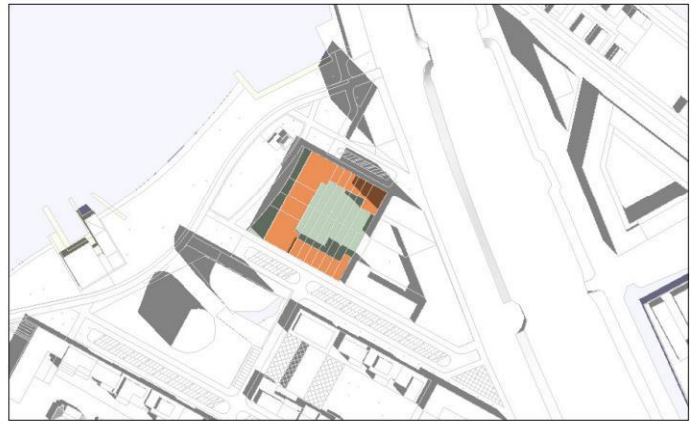
12:00



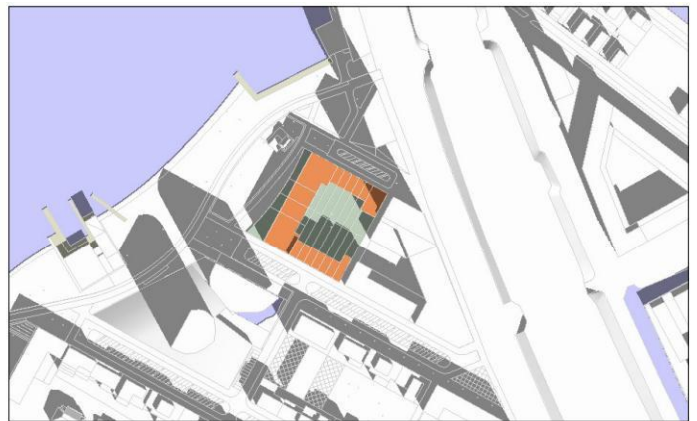
21 maart



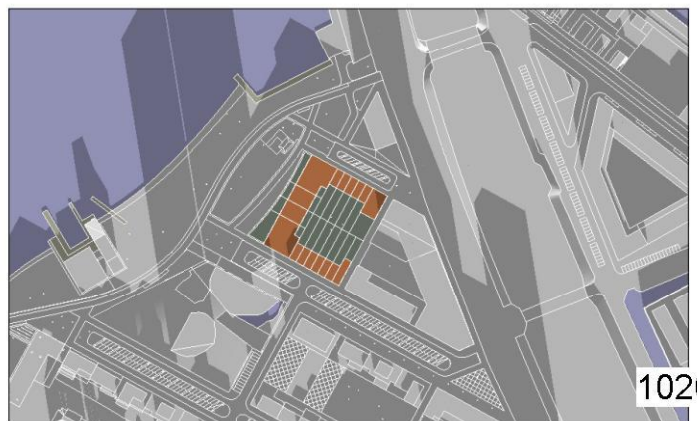
21 juni (zomertijd)



21 september (zomertijd)



21 december

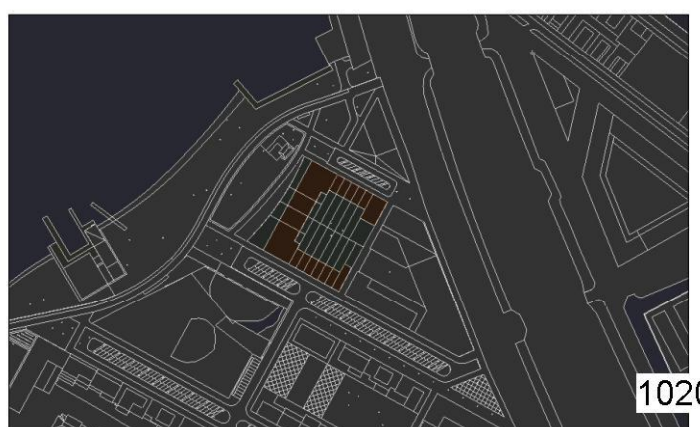
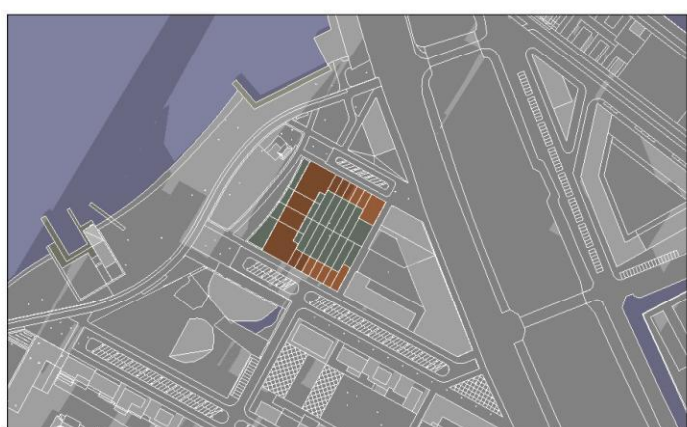
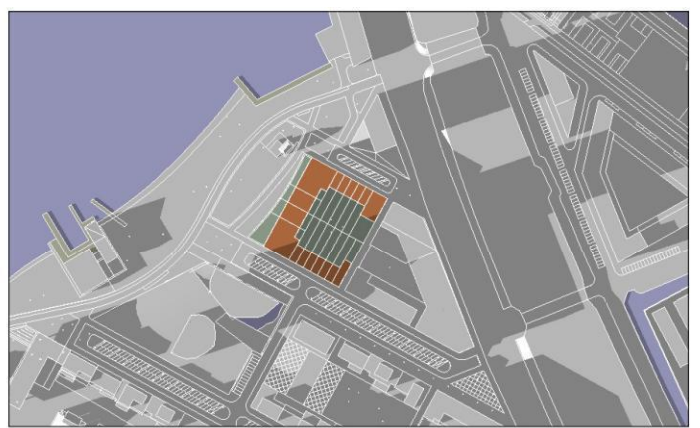
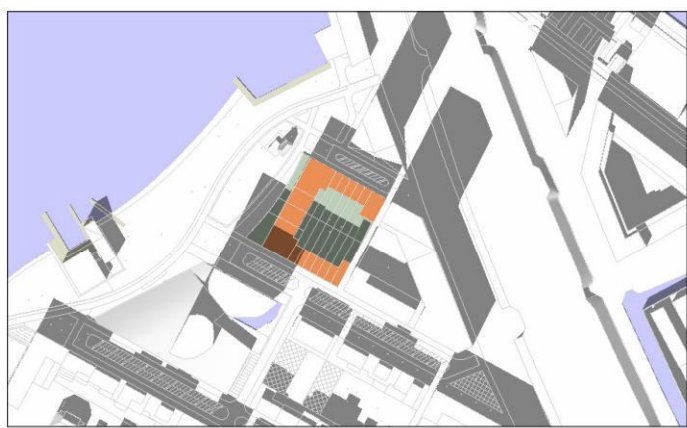
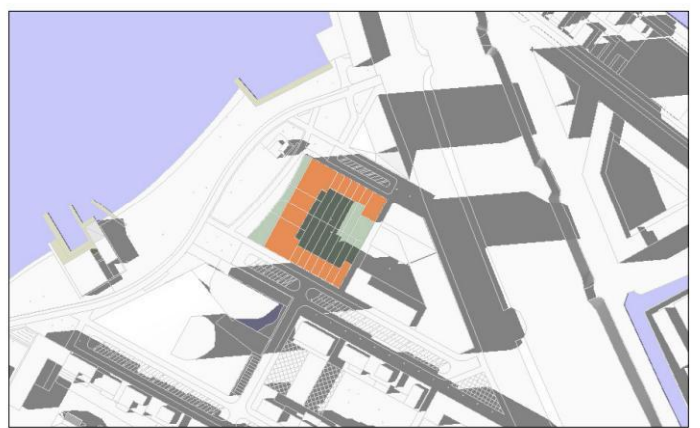
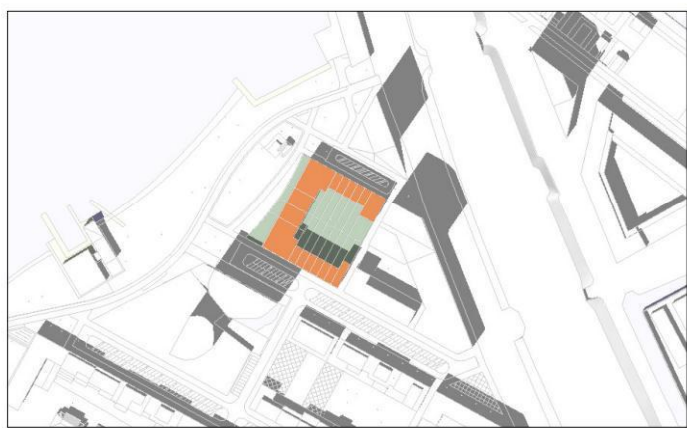
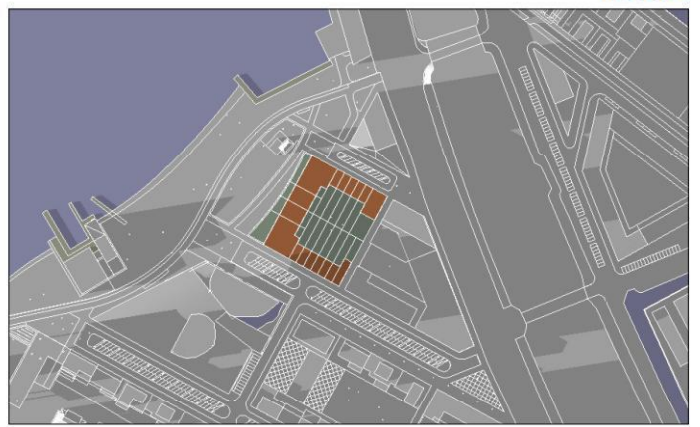
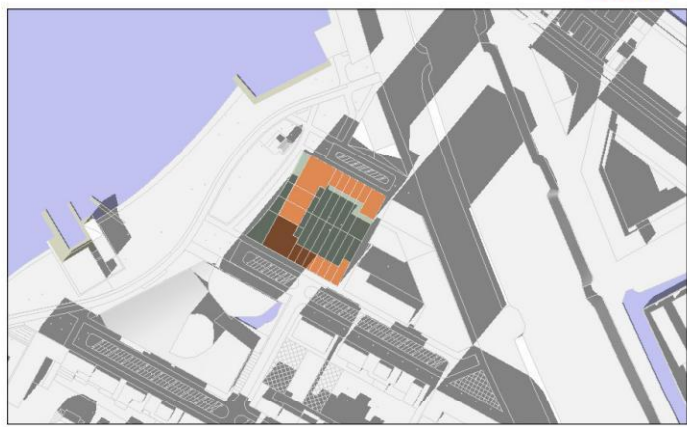


1020038

Schaduwonderzoek (schematisch)

15:00

18:00



1020038

Bouwlogistiek & kabels en leidingen

Bouwlogistiek en werkterrein

Kavel 2A-B1 is via de achterzijde bereikbaar voor bouwverkeer. Vanaf de Spaklerweg loopt de route via de Welnastraat en het Amstelbestpad. Omdat de ruimte beperkt is zal bouwverkeer achterwaarts het Amstelbestpad in moeten steken.

De achtertuin van kavel 2A-B1 dient als werkterrein tijdens de bouw. Aan de voor- en zijkant van de kavel is 2,00 m steiger ruimte beschikbaar, hiervoor dient een huurovereenkomst te worden afgesloten met de gemeente. De steeg blijft toegankelijk voor de bewoners van Kavel 2B.

Kabels en leidingen

Vooruitlopend op de uitgifte van kavel 2A-B1 zijn de kabel- en leidingtracés in de straat en het trottoir aangelegd. Tijdens de bouw van 2A-B1 dient hiermee rekening te worden gehouden. Schade aan de kabels en leidingen is voor risico van de bouwer. Voorafgaand aan de start bouw dient met de bouwcoördinator overlegd te worden hoe de bestaande kabels en leidingen worden beschermd. Voor kavel 2A-B1 geldt aansluitplicht op stadsverwarming (NUON). Er is geen gasnet.

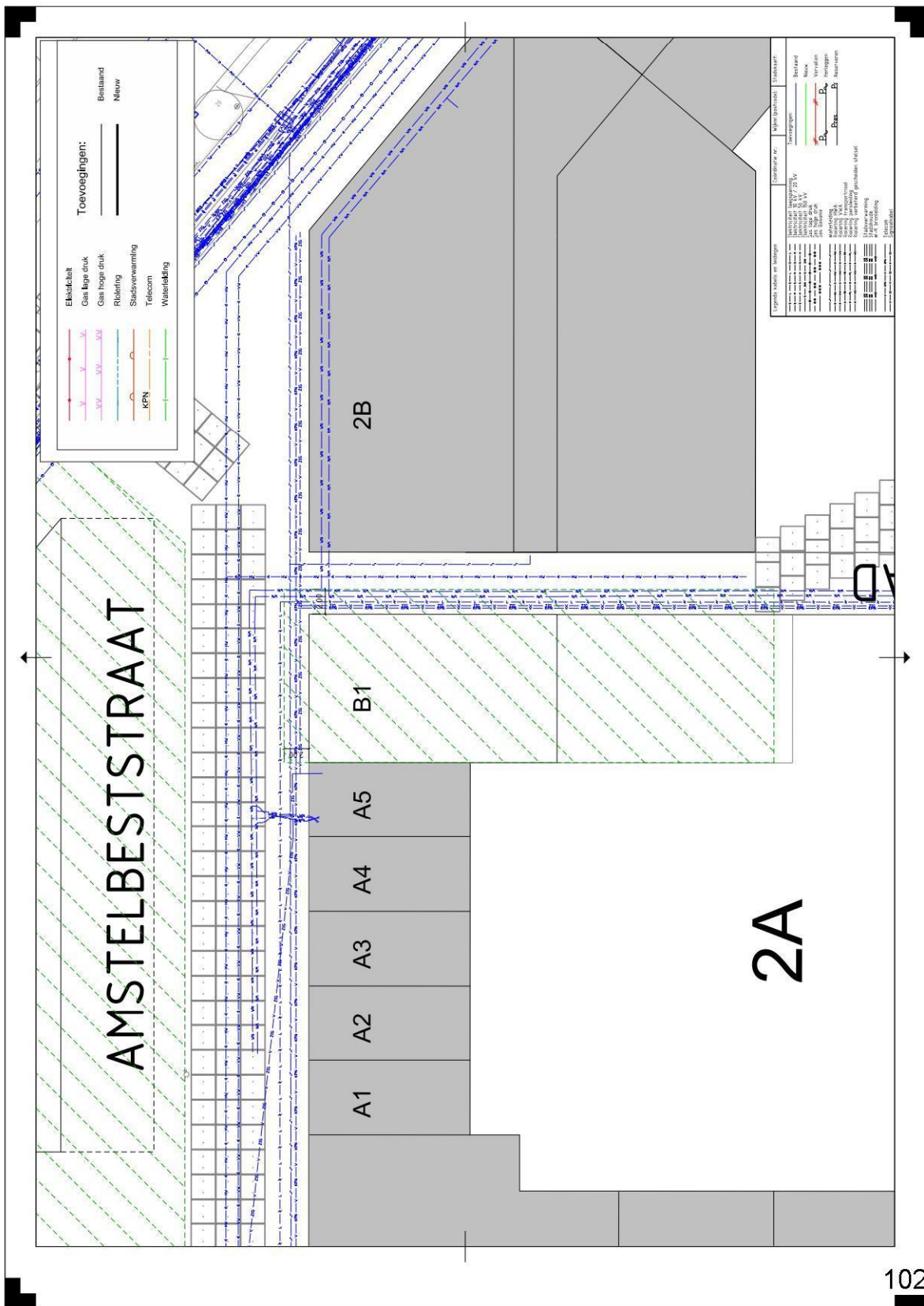
Achtergebleven palen

In kavel 2B-A1 zijn palen van een oude opstal achtergebleven. Het betreft betonpalen met een diameter van ca. 500 mm. De palen zijn verwijderd tot ca. 1,00 m –NAP. De palen zoals weergegeven in de tekening in deze bouwvelop zijn indicatief weergegeven. Het funderingsplan van 2A-B1 moet worden aangepast op het door de gemeente verstrekte dwg-bestand.

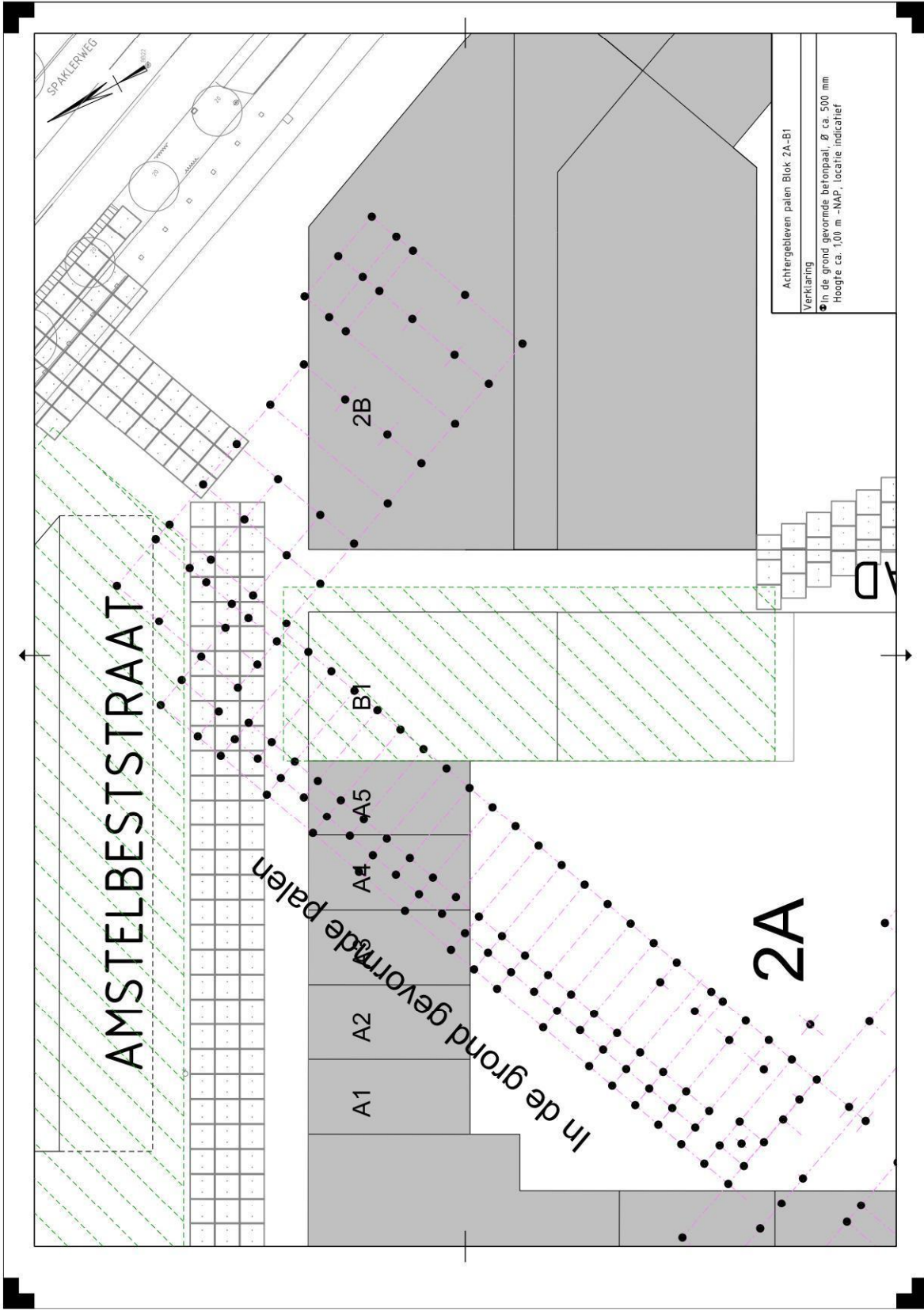
Overdompregeling

In het erfpachtcontract wordt de Overdompregeling van toepassing verklaard. Hierin staat wanneer de ontwikkelaar recht heeft op een vergoeding voor extra directe/indirecte kosten als gevolg van aangetroffen onvoorziene zaken in de ondergrond. De in deze bouwvelop op tekening aangegeven obstakels zijn niet onvoorzien en vallen dus niet onder de Overdompregeling.

▼ Kabels en leidingen



▼ Achtergebleven palen

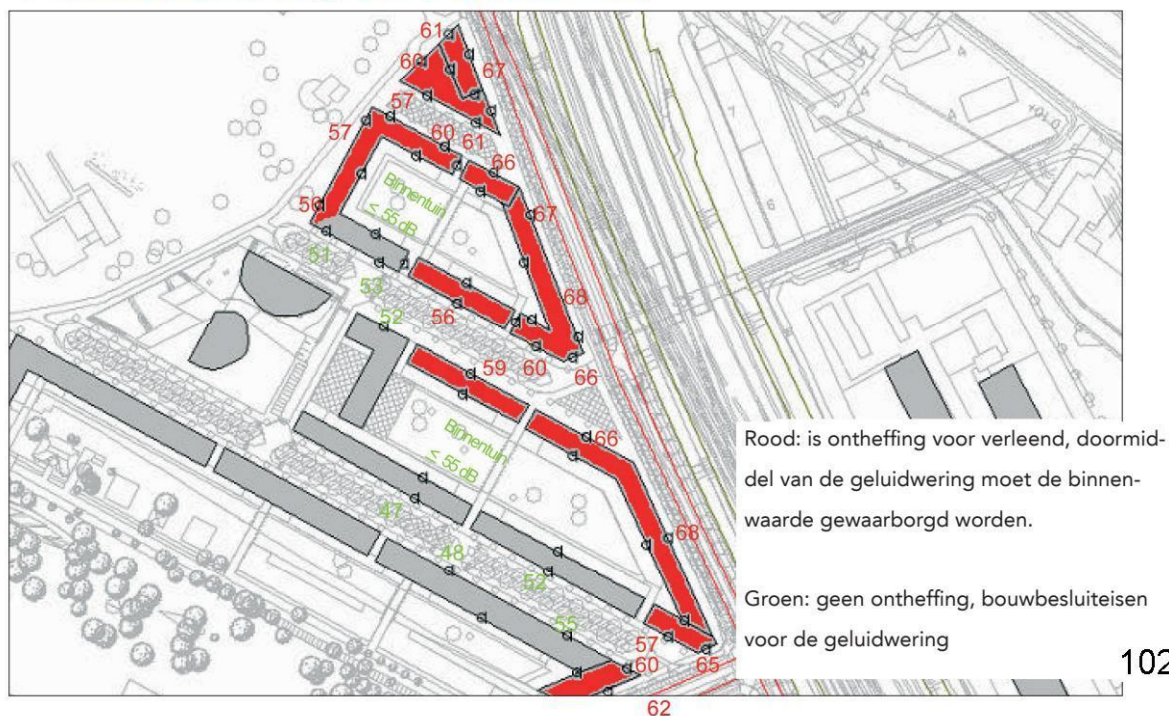


7

▼ Geluidsbelasting wegverkeer (L_{den} in dB inclusief aftrek art. 110g)



▼ Geluidsbelasting railverkeer (L_{den} in dB)



1020038

Akoestisch onderzoek

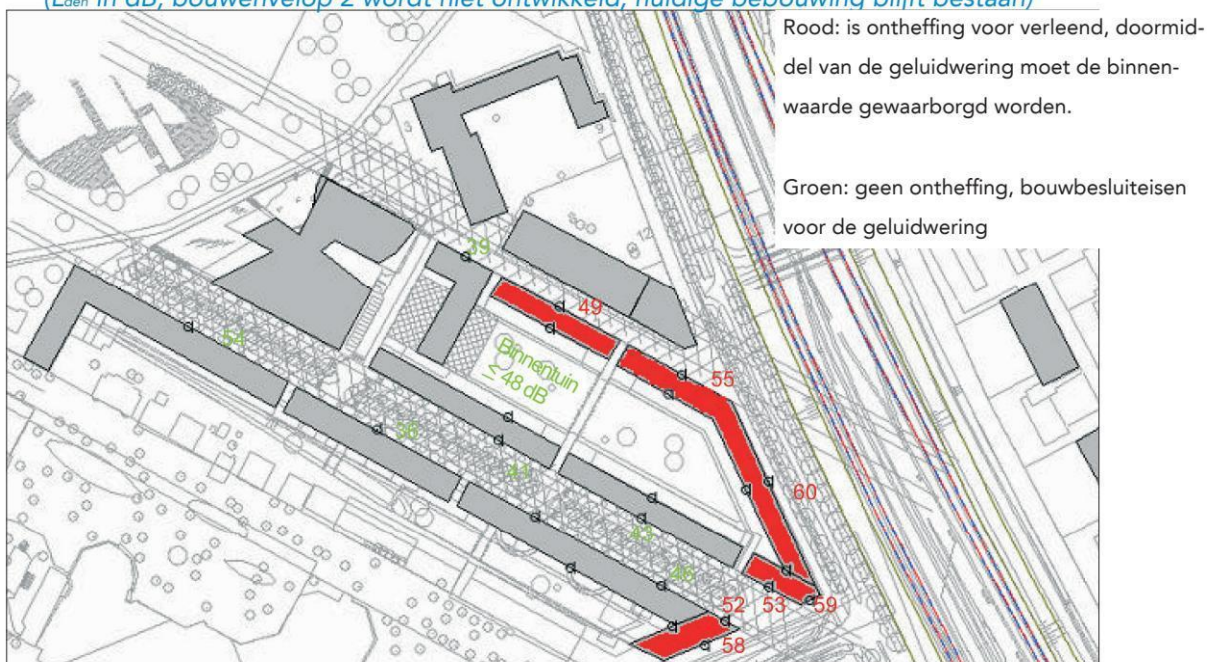
Op basis van het huidige onderzoek van weg- en railverkeerlawaai (TAUW, juni 2007) wordt nergens in het plan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting (dB) op de buitengevel overschreden. Er zijn dus geen 'dove' gevels nodig.

Er is wel sprake van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van een deel van de buitengevels in het plan (zie figuur in de bijlage 'Besluit hogere waarde 6 mei 2008'). Hier-

voor is een hogere waarde (ontheffing op de geluidbelasting) verleend door de gemeente. Doordat het geluidsniveau in de binnentuinen beneden de voorkeursgrenswaarde ligt, wordt voldaan aan de belangrijke voorwaarde bij ontheffing, dat de woningen een geluidsluwe zijde krijgen. In het geval van ontheffing dient de binnenwaarde te worden gewaarborgd, eventueel door het toepassen van gevelmaatregelen (suskast, isolatie glas).

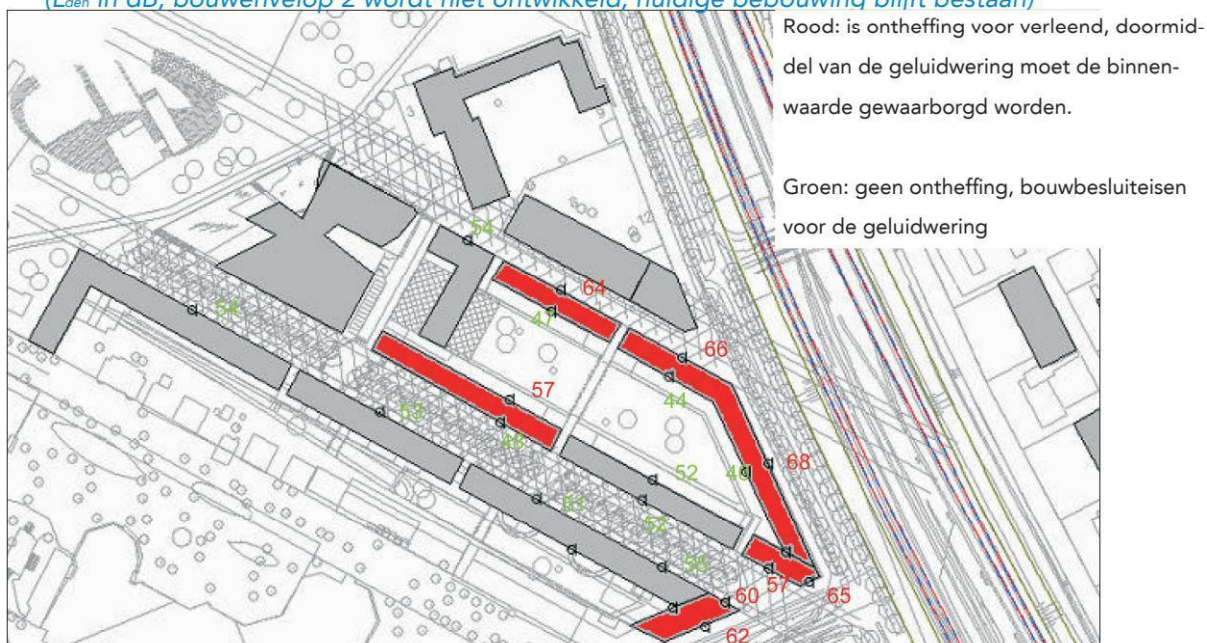
▼ Geluidsbelasting wegverkeer

(L_{den} in dB, bouwenvelop 2 wordt niet ontwikkeld, huidige bebouwing blijft bestaan)



▼ Geluidsbelasting railverkeer

(L_{den} in dB, bouwenvelop 2 wordt niet ontwikkeld, huidige bebouwing blijft bestaan)



Hoofdstuk 8 | Woongebieden na 1985 | Samengestelde woonblokken | 8e ▶



0850 Andreas Ensemble



0855 Overamstel



0851 Laan van Spartaan



0856 GWL Terrein



0852 Overhoeks



0857 Bos en Lommerplein



0853 Johan van Hasseltweg



0858 Admiralengracht



0854 Science Park

Uitgangspunten

In de afgelopen jaren zijn verspreid over de stad woongebieden gerealiseerd met een hoogstedelijk karakter, die bestaan uit ensembles van samengestelde woonblokken. Gedifferentieerde bouwvolumes bepalen het beeld.

Waardering

De waarde ligt vooral in de stedenbouwkundige structuur met gesloten woonblokken en zowel afwisselende als doorgaande straatwanden. Bouwmassa's zijn gevarieerd, de detaillering is zorgvuldig.

Bij de herontwikkeling zijn enkele historische panden behouden, zoals op het GWL Terrein. Een deel hiervan is herbestemd of gerenoveerd, met behoud van de oorspronkelijke karakteristieken.

Beoordeling

Het beleid is gericht op het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden en het aanzien vanuit omliggende gebieden. Bouwplannen aan een achterkant zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst.

Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik. Voor de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt gestreefd naar behoud en eventueel herstel.

“De schoonheid van Amsterdam” (2013)

Hoofdstuk 8 | Woongebieden na 1985 | Samengestelde woonblokken | 8e ■

Criteria

Plannen worden om te beginnen beoordeeld aan de hand van de criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen in hoofdstuk 6. Als deze geen uitsluitel geven, wordt bij de beoordeling in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen voegen zich naar de stedenbouwkundige structuur met overwegend gesloten blokken en een directe koppeling aan stenige straten
- gebouwen voegen zich naar de plek die ze innemen in blok of ensemble
- gebouwen oriënteren op de openbare ruimte en ontsluiten vanaf de straat
- gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen maken deel uit van een blok of krijgen een meer vrije positie en meerzijdige oriëntatie
- nieuwbouw inpassen in de structuur, waarbij met name aandacht uitgaat naar doorzichten en zichtlijnen in samenhang met doorlopende waterstructuren

Massa

- de bouwmasa is gedifferentieerd en evenwichtig en afgestemd op de samenhang in rij of cluster bezien vanuit de openbare ruimte
- gebouwen hebben bij voorkeur meerdere lagen met plat dak of bescheiden kap
- accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding en harmoniëren met het karakter van het gebied
- plasticiteit in de gevel en bestaande daklijnen behouden
- de individuele woning is onderdeel van het blok
- op- en aanbouwen per blok of ensemble gelijk uitvoeren

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is stedelijk en verweven met de massaopbouw, de detaillering zorgvuldig en evenwichtig
- samenhang in ontwerp bebouwing en openbare ruimte behouden
- aan voorkanten zowel de aanwezige herhaling als de aanwezige differentiatie behouden
- ingrepen zijn per blok of ensemble gelijk met herhalende architectonische kenmerken zoals lateien, verbijzonderde entrees en balkons
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- gebouwen hebben op maaiveldniveau een bewoond karakter
- een afwijkende begane grondlaag zoals van een winkel afstemmen op de geleding, ritmiek en stijl van de gevel en straatwand
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume


Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en aan voorkanten per stedenbouwkundige eenheid in samenhang
- op- en aanbouwen indien goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte in materiaal en kleur afstemmen op de hoofdmasa



Archeologiebeleid Amsterdam

Hoge archeologische waarde: zones A, B, en E

 Zones A, B en E in een gebied waarin het maaiveld niet is opgehoogd tussen 1945-1960

Er is sprake van een hoge waarde vanwege een dichte verspreiding van archeologische sporen die samenhangen met bebouwing, bewoning, nijverheid en recreatie aan de voormalige middeleeuwse dijk en de 17de-eeuwse trekvaart, zoals weergegeven in zones A, B en E. Vanwege de chronologie en doorlooptijd van hun ontwikkelingsgeschiedenis doet zich tussen de archeologische sporen van deze zones een ruimtelijke overlap voor, hetgeen tot een verdichting van sporen en dus een verhoogde waarde kan leiden. Als beleid geldt dat bij grondroerende werkzaamheden over een oppervlak groter dan 100 m² en vanaf 0,00 m onder maaiveld een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) in het bouwplan wordt opgenomen. Het IVO kan worden gevolgd door een Archeologische Opgraving (AO). Voor deze onderzoeken is een PvE (Programma van Eisen) vereist waarin de onderzoeksvragen en de kwaliteitseisen worden vastgelegd.


 Zones A, B en E in een gebied waarin het maaiveld is opgehoogd tussen 1945-1960

Er is sprake van een hoge waarde vanwege een dichte verspreiding van archeologische sporen die samenhangen met bebouwing, bewoning, nijverheid en recreatie aan de voormalige middeleeuwse dijk en de 17de-eeuwse trekvaart, zoals weergegeven in zones A, B en E. Vanwege de chronologie en doorlooptijd van hun ontwikkelingsgeschiedenis doet zich tussen de archeologische sporen van deze zones een ruimtelijke overlap voor, hetgeen tot een verdichting van sporen en dus een verhoogde waarde kan leiden. Als beleid geldt dat bij grondroerende werkzaamheden over een oppervlak groter dan 100 m² en dieper dan 2,00 m onder maaiveld in de bouwplanvorming een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) wordt opgenomen. Het IVO kan worden gevolgd door een Archeologische Opgraving (AO). Voor deze onderzoeken is een PvE (Programma van Eisen) vereist waarin de onderzoeksvragen en de kwaliteitseisen worden vastgelegd.

Lage archeologische waarde: zones C en D

 Zones C en D in een gebied waarin het maaiveld niet is opgehoogd tussen 1945-1960

Er is sprake van een lage waarde vanwege een wijde verspreiding van bewoningssporen, erven, terpen verkavelingsporen, sloten en kades uit de ontginningsperiode (12de/13de eeuw) tot de periode van verstedelijking in de 20ste eeuw aan de voormalige middeleeuwse dijk. Als beleid geldt dat bij grondroerende werkzaamheden over een oppervlak groter dan 500 m² in het bouwplan een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) wordt opgenomen. Het IVO kan worden gevolgd door een Archeologische Opgraving (AO). Voor deze onderzoeken is een PvE (Programma van Eisen) vereist waarin de onderzoeksvragen en de kwaliteitseisen worden vastgelegd.

 Zones C en D in een gebied waarin het maaiveld is opgehoogd tussen 1945-1960

Er is sprake van een lage waarde vanwege een wijde verspreiding van losse vondsten, wegen en/of voetpaden, verkavelingsporen, sloten en kades uit de ontginningsperiode (12de/13de eeuw) tot de periode van verstedelijking in de 20ste eeuw aan de voormalige middeleeuwse dijk en de 17de-eeuwse trekvaart.

Als beleid geldt dat bij grondroerende werkzaamheden die dieper gaan dan 2,00 m onder maaiveld en met een oppervlakte groter dan 500 m² een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) wordt opgenomen. Het IVO kan worden gevolgd door een Archeologische Opgraving (AO). Voor deze onderzoeken is een PvE (Programma van Eisen) vereist waarin de onderzoeksvragen en de kwaliteitseisen worden vastgelegd.

Bouwontwikkelingen in zone D en E die niet dieper gaan dan 2,00 m onder maaiveld vormen geen bedreiging van het archeologisch bodemarchief omdat het terrein opgehoogd is in de periode 1945-1960. Voorafgaand aan dergelijke bouwwerkzaamheden is een archeologisch veldonderzoek niet nodig. Wel geldt een meldingsplicht in geval tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden archeologische sporen en of vondsten worden aangetroffen.

1020038

Er dient rekening gehouden te worden met het archeologisch beleid van de gemeente Amsterdam.

(Archeologisch bureauonderzoek Plangebied Overamstel, Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer Amsterdam, BO 51, Amsterdam 2007)

