

Overamstel Amstelkwartier 2e fase

Bouwenvelop kavels 4D/4E - Collectief Particulier Opdrachtgeverschap



1020039

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. Kavelregels 4D / 4E	8
4. Openbare ruimte	14
5. Bouwlogistiek & kabels en leidingen	25
6. Welstandsnota	32
7. Archeologiebeleid Amsterdam	34



▼ Luchtfoto Overamstel (2015)



Inleiding

In deze bouwvelop worden de uitgangspunten en voorwaarden beschreven vanuit de gemeente Amsterdam, voor de kavelpaspoorten 4D en 4E in Amstelkwartier 2e fase Ooststrook.

De uitgangspunten zijn geformuleerd op basis van het Business case Amstelkwartier fase 2 (2012), het bestemmingsplan Amstelkwartier binnendijks (2011) en het bestemmingsplan Amstelkwartier tweede fase (2013).

De kavels vormen samen met het directiegebouw en de hoofdopzichterswoning een geheel van 4 vrijstaande "villa's". Deze worden aan de noord en oostkant begrensd door de bebouwing aan de Amstelvlietstraat. Aan de zuidwestkant van de bouwkavels ligt het toekomstige buurt-park. Bouwkavel 4D ligt tussen het directiegebouw en de hoofdopzichterswoning. Ten zuiden van de hoofdopzichterswoning aan het Tweede Amstelvlietpad ligt Bouwkavel 4E, met aan de overkant van de steeg bouwkavel 4F.

De bouwkavels 4D en 4E zijn twee van de zeven bouwkavels in de Ooststrook. De Ooststrook is de eerste stap in de ontwikkeling van Amstelkwartier 2e fase, een deelgebied van Overamstel, waar een transformatieproces is ingezet van een werkgebied naar een gemengd woonwerkgebied. Overamstel is door de gunstige ligging nabij ontsluitingswegen, openbaar vervoer en groen, één van de gebieden in Amsterdam die is aangewezen voor 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" zijn tevens zeventien kavels voor collectief- en particulier opdrachtgeverschap en een appartementencomplex met voornamelijk middeldure huurwoningen in ontwikkeling.

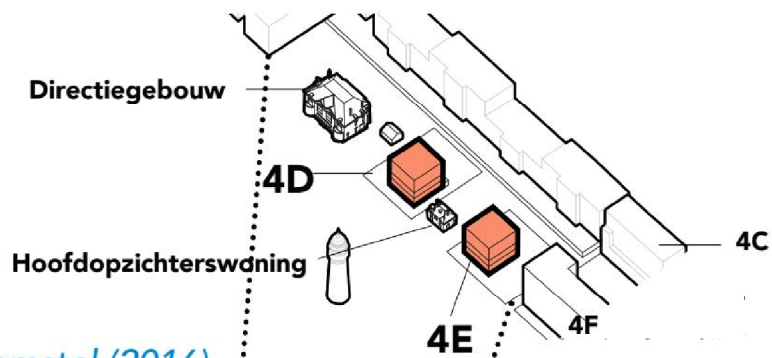
Minstens zo belangrijk is de aanwezigheid van een nieuw park aan de Amstel. Dit buitendijkse park, "Park Somerlust" zorgt in eerste instantie dat de weidsheid van de Amstel ervaren kan worden. Daarnaast zorgen diverse horecagelegenheden, een haven en een drijvend zwembad voor een aantrekkelijke verblijfsplek 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.

De in het hoofdstuk 4: "openbare ruimte" voorgestelde uitgangspunten in relatie tot de inrichting van de Bella Vistastraat en de Amstelstroomlaan zijn uitgewerkt naar een voorlopig ontwerp maaiveld inrichting. Dit ontwerp wordt spoedig vastgesteld. De beschrijving is indicatief en onder voorbehoud van inspraak en bestuurlijke goedkeuring.

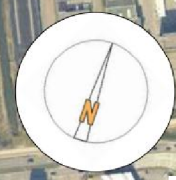
Stedenbouwkundige ambitie

De bouwkavels langs de Ooststrook zijn gekarakteriseerd door de prominente ligging aan het toekomstige buurt-park. De toekomstige bebouwing vormt daar niet alleen een straatwand, maar ook de representatieve frame van de centrale openbare ruimte in Amstelkwartier. De bebouwing zal medebepalend zijn voor de beleving van het openbare park en tegelijkertijd de context gaan vormen voor de aanwezige rijksmonumenten zoals het directiegebouw, de hoofdingenieurswoning, het portiersgebouw en de watertoren.

Er wordt een statige uitstraling beoogd, met monumentale entrees, opgehoogde voortuinen en souterrains. De bouwvolumes variëren in hoogte en breedte, en is rijk aan detaillering en reliëf, waardoor de plasticiteit van de gevel wordt benadrukt. Vanwege de gunstige bezonning is het mogelijk om hier balkons en erkers als architectonisch thema uit te werken. Excellente uitwerking hiervan is vereist.



▼ 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 Amstelvlietstraat en de Welnastraat zijn opgeleverd, in aanbouw of gaan binnen afzienbare tijd in aanbouw. Het aangrenzende bouwblok 2a, bestemd voor particuliere en collectieve zelfbouw is in aanbouw en bijna afgerond. Voor bouwblok 2b is begonnen met de hoogbouw van circa 70 meter, met een programma van 160 middeldure huurwoningen. Op de buurkavel 2bb zijn aan de Welnastraat 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 bouwkegel aan de noordzijde van het plangebied aan de Spaklerweg is een hoogbouw-accent 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 in eerste instantie voor 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.

Amstelkwartier 2e fase

Amstelkwartier 2e fase wordt gefaseerd ontwikkeld. Daarbij is de eerste fase de ontwikkeling van de Ooststrook. Hierop volgend wordt de Weststrook ontwikkeld. De stedenbouwkundige hoofdopzet van de "Weststrook" is hetzelfde als Amstelkwartier 1e fase. Het park 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 totaal 420 woningen. Er is reeds gestart met de Buitenplaats met 23 kavels voor particulier opdrachtgeverschap, gelegen aan de Weespertrekvaart en een haven met 18 ligplaatsen. 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 305 woningen in ontwikkeling. Een belangrijk onderdeel van het plan is om de onderdoorgang in het verlengde van de Korte Ouderkerkerdijk autovrij te maken, zodat er een goede fiets en voetgangersverbinding onder het spoor door kan komen. Bovendien is in het plan een fietsbrug en een voetbrug over de Weespertrekvaart opgenomen, zodat Watergraafmeer ook goed en veilig bereikbaar wordt voor fietsers en voetgangers.

Penitentiaire Inrichting Amsterdam Over-Amstel

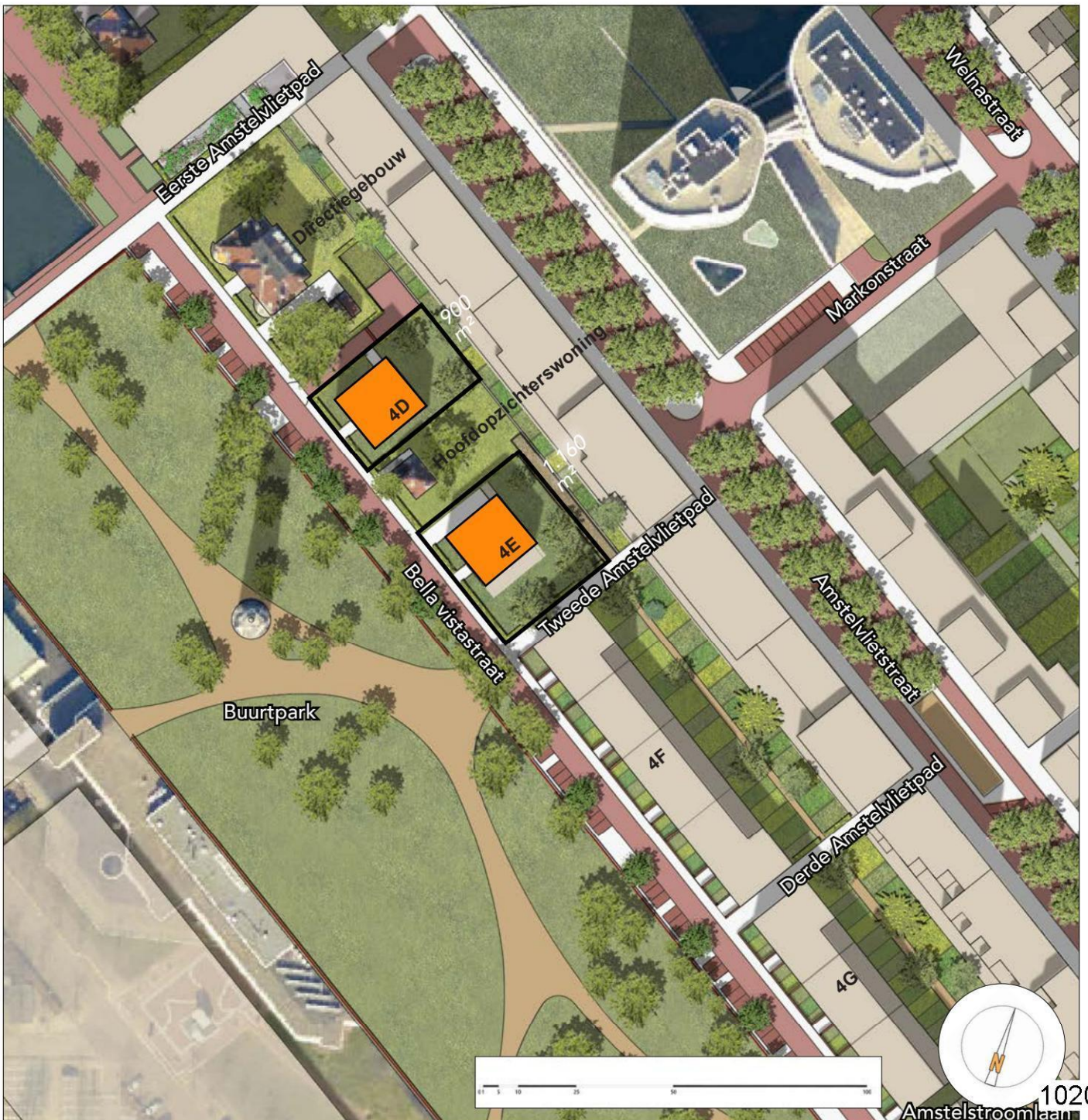
Ten zuiden van het Stadsblok ligt het complex van de voormalige Penitentiaire Inrichting Overamstel, ook wel "Bijlmerbajes" genoemd. De Bijlmerbajes is sinds maart 2016 gesloten en is naar verwachting tot 2018 tijdelijk in gebruik als asielzoekerscentrum. De eigenaar is het Rijksvastgoedbedrijf en heeft het complex te koop gezet. Het Rijk is met de Gemeente in overleg over de toekomstige invulling/herbestemming van het circa 7 ha grote terrein. Voor de Gemeente is het daarin belangrijk dat het complex een deel gaat uitmaken van het stedelijk weefsel.

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. Nadat de productie verplaatst werd, is er nu in het gebouwencomplex een bonte verzameling aanwezig van kleine bedrijven uit voornamelijk het creatieve productiemilieu.

3

▼ Verkaveling urban villa's: 4D/4E en monumenten (met kavelgrootte in m²)



1020039

▼ Kavelinformatie

Type ontwikkeling: Samen in het groot (Collectief particulier opdrachtgeverschap)

Kaveltype: Urban Villa (appartementen)

Kavelgrootte: 4D: 900 m² 4E: 1.160 m²

Maximaal bruto vloeroppervlak: 4D: 900 m² 4E: 900 m² BVO (bruto vloeroppervlak) inclusief bergingen, exclusief parkeren. Het aantal woningen per bouwblok is minimaal 4 en maximaal 8 woningen.

Niet woonfunctie: - nvt

Prijs van de kavel: 4D: € 2.249.000,-

4E: € 2.308.000,- alle prijzen exclusief btw

Levering grond: Uiterlijk moment 1 augustus 2019

Maximale oppervlakte te bebouwen kaveldeel: 225 m²

Wat wordt geleverd: Bouwrijpe grond.

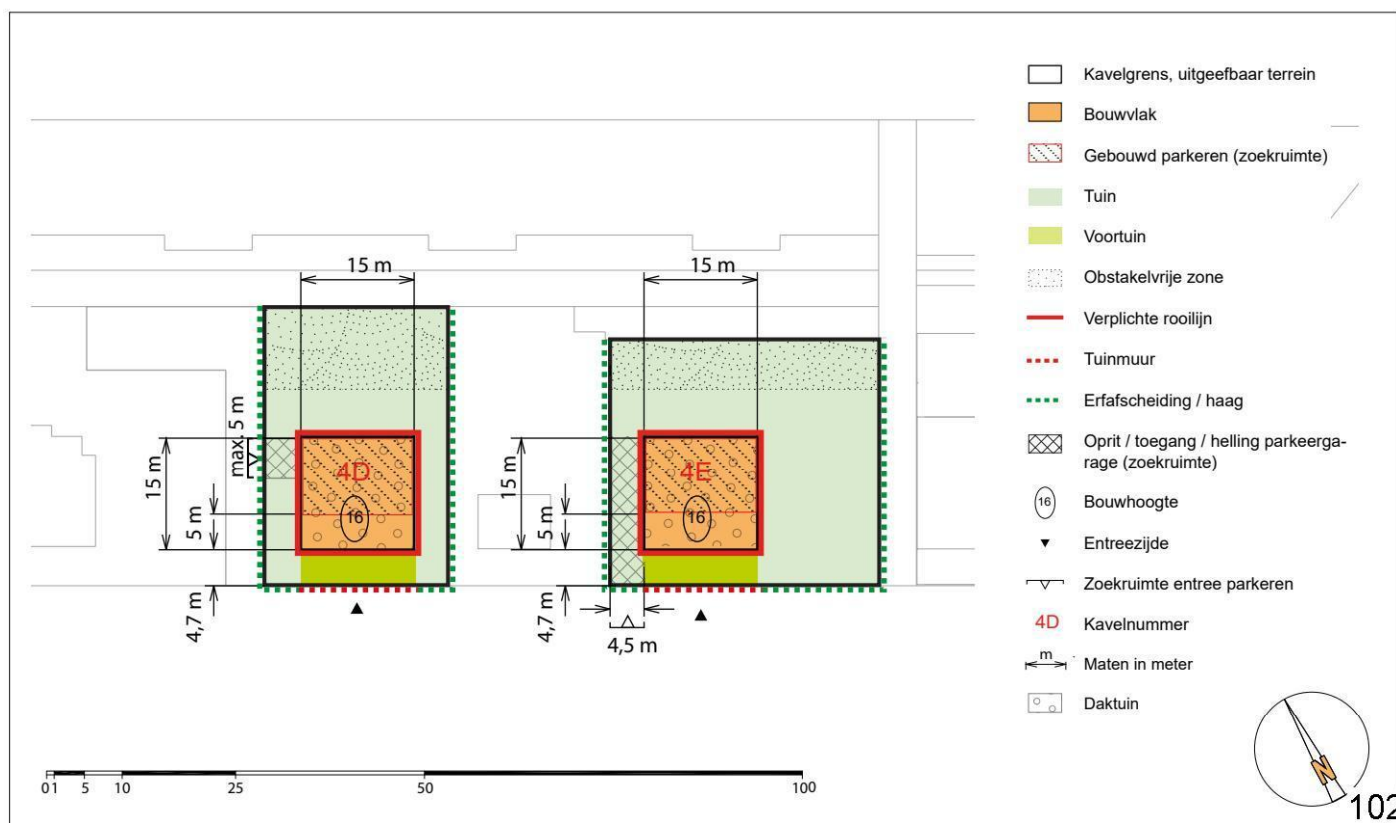
Parkeren: Op eigen kavel, gebouwd binnen de aangegeven zoekruimte. Entree vanaf de Bella Vistastraat. Parkeernorm is minimaal 0,3 pp/woning en maximaal 1 pp/woning.

Stadsverwarming: De aanvraag voor aansluiting op stadsverwarming is een verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar.

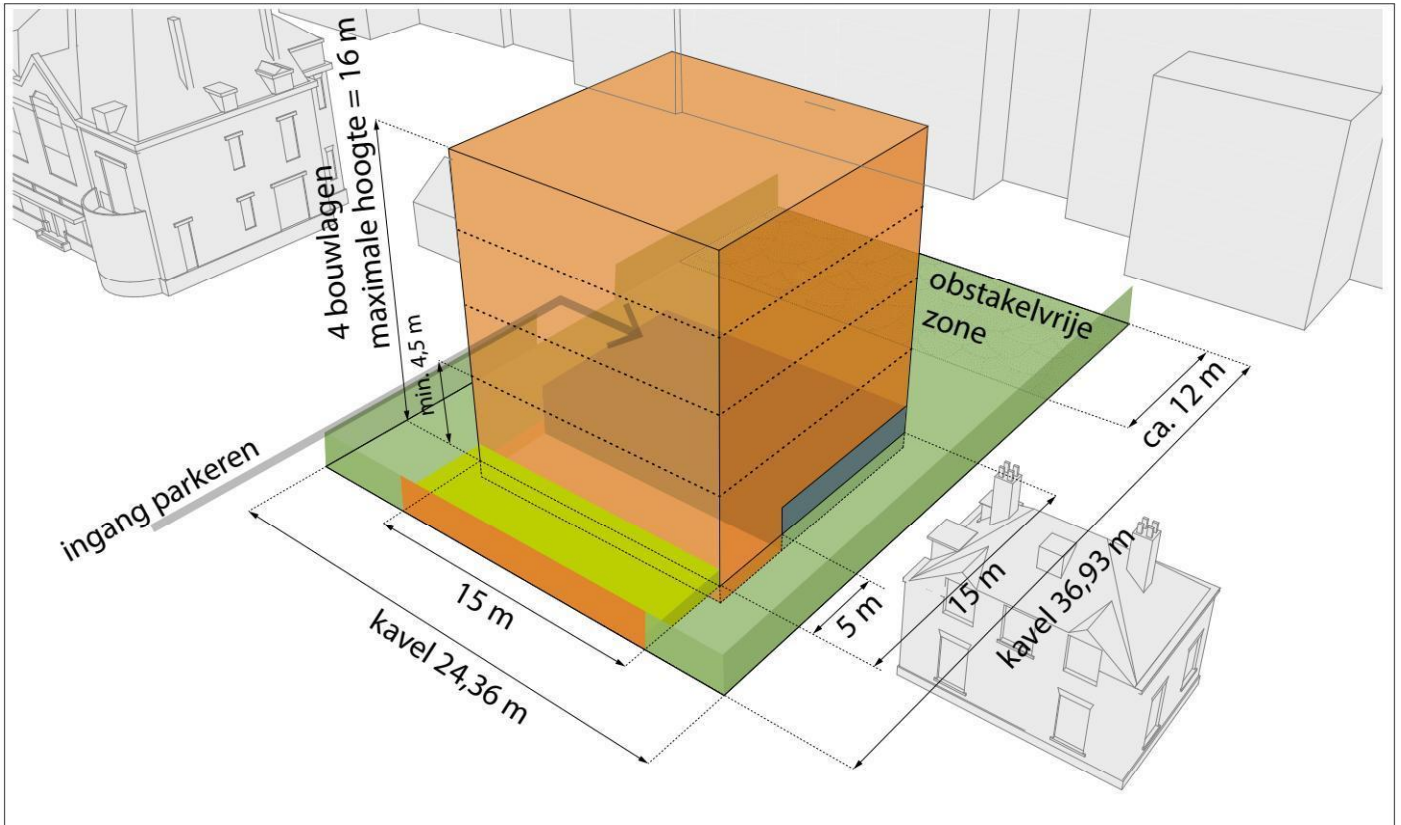
Toetsing bouwplan: Voor de kwaliteitsborging wordt elke bouwaanvraag in Amstelskwartier voorzien van een advies door de Supervisor. Dit advies dient ter ondersteuning van de behandeling van de definitieve bouwaanvraag in de Commissie Welstand en Monumenten van de Gemeente Amsterdam.

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

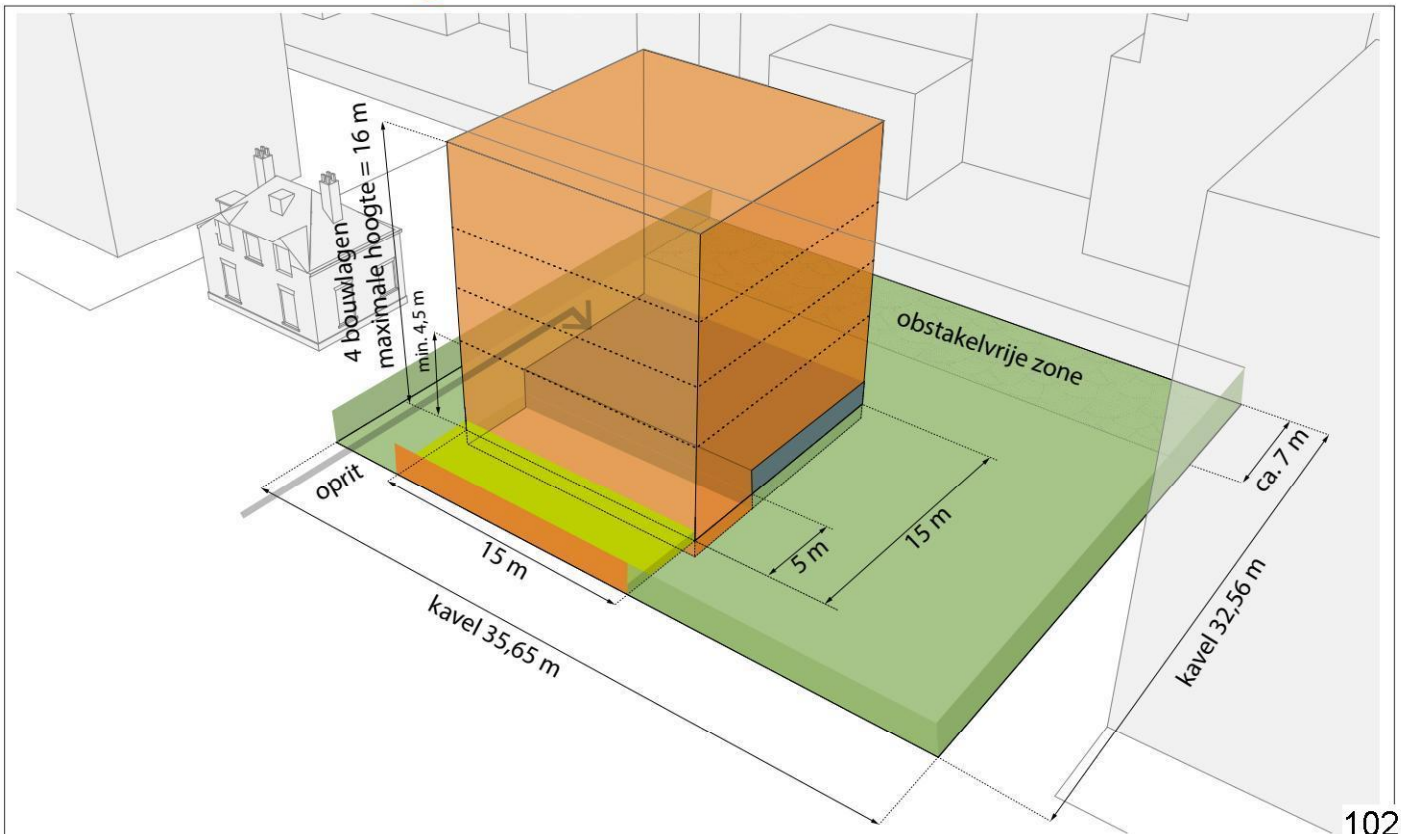
▼ Bouwregels



▼ Bouwvolume /Bouwregels 4D



▼ Bouwvolume /Bouwregels 4E



1020039

▼ **Bouwregels**

Onderstaande bouwregels zijn deels in het bestemmingsplan (Amstelkwartier tweede fase (2013) vastgelegd. Daarnaast zijn extra uitgangspunten ten behoeve van de bouwkavel opgesteld.

Architectuur & uitstraling

De architectuur van de gebouwen langs het park is statig met een zorgvuldige afstemming en uitwerking van de gevelelementen zoals balkons, erkers of trappartijen. In het ontwerp van de villa dient nadrukkelijk de context van de aangrenzende monumentale villa's betrokken te worden. Het gebouw heeft een hoge plint van min. 4,5 meter met een monumentaal entree. De bouwkavel wordt aan de Bella Vistastraat onder andere begrensd door een muur met daar achter een verhoogde voortuin. Zowel de muur als ook de voortuin worden als onderdeel van het gebouw mee ontworpen.

Rooilijn en oriëntatie

Het gebouw is vrijstaand dus alzijdig, met een duidelijke oriëntatie op de Bella Vistastraat. Het bouwvolume dient in de voor-, zij- en achtergevelrooilijn te worden gebouwd. 75 % van de gevel dient in de rooilijn te liggen. Er zijn geen blinde gevels. **Gevelaccenten (overstekken, erkers, balkons of geledingen) zijn mogelijk op de tweede bouwlaag en hoger met een maximale diepte van 2,2 meter buiten de rooilijn***. Deze gevelaccenten vormen een integraal onderdeel van het gebouw en mogen het gevelbeeld niet overheersen.

Bouwhoogte

De bouwhoogte is 4 bouwlagen met een maximale hoogte van 16 meter (exclusief technische installaties). De plint met één monumentale entree heeft een minimale hoogte van ten minste 4,5 meter (gemeten vanaf maaiveld aansluiting Bella Vistastraat). Dit is inclusief eventueel souterrain. Er dienen minimaal twee verdiepingen een verdiepingshoogte van tenminste 3,5 meter te worden gerealiseerd.

Maaiveld

De maaiveldaansluiting aan de Bella Vistastraat, oftewel de erfgrans ligt op een hoogte van NAP + 0,99 m*. De aansluiting van het maaiveld op de voorgevel van het gebouw ligt op een hoogte van minimaal NAP + 1,10m. (* = bovenkant toekomstige bestrating)

Parkeren

Parkeren voor fiets en auto wordt gerealiseerd op eigen terrein. Er is geen parkeervergunning op straat mogelijk. De parkeergarage is halfverdiept, 5 meter terugliggend t.o.v. de voorgevelrooilijn en dient in de aangegeven zone aan de Bella Vistastraat gerealiseerd te worden. De maximale onderkant constructie parkeergarage ligt op NAP - 0,30 m. De gevel van het bovengrondse gedeelte van de parkeergarage heeft een hoogwaardige uitstraling en is dusdanig vormgegeven, dat er voor de bewoners in de omgeving geen overlast ontstaat i.v.m. geluid, licht en uitlaatgassen. De entree van de parkeergarage dient in de aangegeven zone te komen aan de zijtak van de Bella Vistastraat. Garagedeuren of hekken mogen maximaal 5 meter breed zijn en maximaal 0,5 meter terugspringen t.o.v. de voorgevelrooilijn. De hellingbaan incl. een vlakstand van 5 meter en systemen voor het bedienen van de garagedeuren en/of slagbomen t.b.v. de parkeergarage dienen volledig op eigen kavel gerealiseerd te worden.

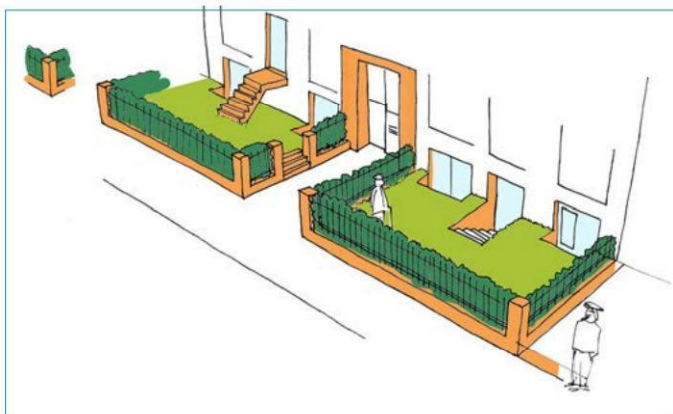
Dak

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 intensief vegetatiedak (al dan niet in combinatie met zonnepanelen) uitgevoerd te worden. Losstaande technische installaties, zoals masten, telecom, liftopbouw, dienen minimaal 3 meter terug te springen ten opzichte van de voor- en zijgevelrooilijn en mogen maximaal 3 meter hoog zijn.

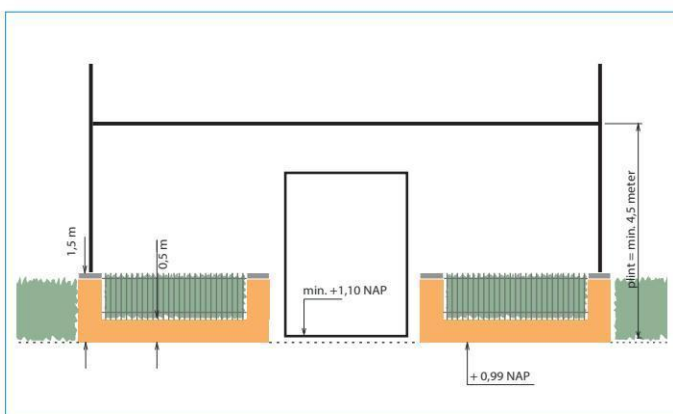
Nestkasten

In de gevel van elk gebouw dienen voor de huismus (5), de gierzwaluw (5) en de vleermuis (5) in totaal minimaal 15 nestkasten geïntegreerd te worden. Dit komt voort uit de "Agenda Groen". De randvoorwaarden hiervoor zijn: De nestkasten van de gierzwaluwen en de huismussen dienen aan de noordoost zijde van de gevel te worden ingepast (hoogte: minstens 3 meter). De vleermuiskasten dienen aan de zuidwest zijde van de gevel te worden ingepast (hoogte: minstens 3 meter). De nestkasten zijn zelf-reinigend.

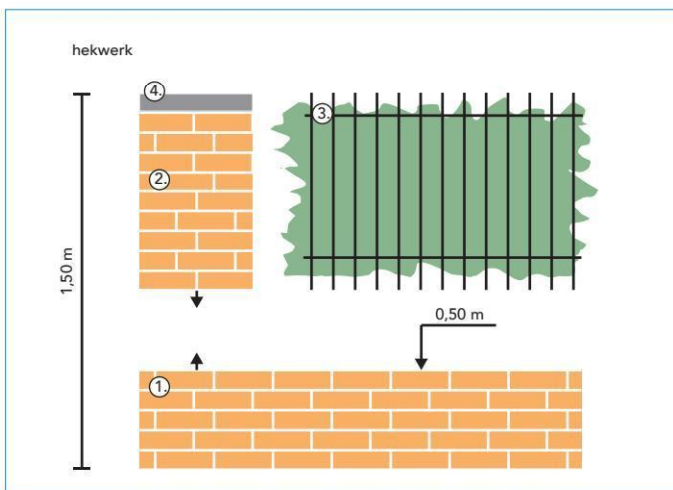
* De gemeente wil, indien door de aanvrager gewenst, medewerking verlenen aan zorgvuldig ontworpen gevelaccenten buiten de rooilijn. Hiervoor dient op eigen rekening en risico van de aanvrager de planologische procedure doorlopen te worden.



▲ Sfeerbeeld schematische voorbeelduitwerking



▲ schema erfafscheiding & hoofdentree



▲ Schematische opbouw van de tuinmuur & hoekkolommen

1. muur (0.50m)
2. kolom (1m)
3. hekwerk in combinatie met een haag
4. sluitsteen

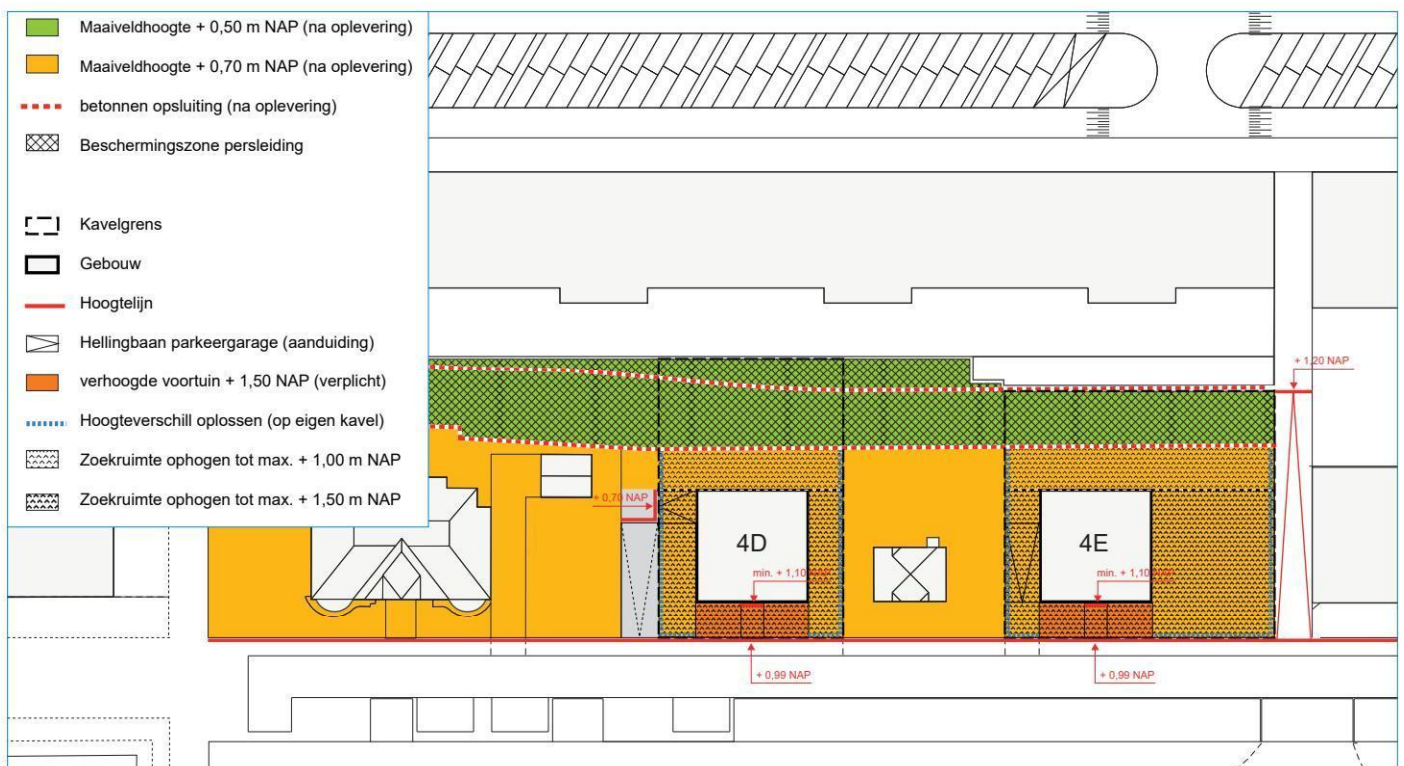
Tuin

Het gebouw krijgt aan de Bella Vistastraat een verhoogde voortuin. De voortuin ligt tussen de Bella Vistastraat en de voorgevel, is 4,7 meter diep en is 50 cm verhoogd t.o.v. het maaiveld van de Bella Vistastraat. Deze voortuin wordt begrensd door een tuinmuur. De lengte van de tuinmuur loopt parallel langs de voorgevel, en komt overeen met de lengte (15m) van de voorgevel. De erfafscheiding wordt als een doorlopende muur met daarbovenop een hek in combinatie met een haag uitgevoerd, en is 150 cm hoog. De muur heeft een vaste hoogte van 50 cm. Daarop komen bij de entree en op de hoekpunten gemetselde hoekkolommen van 1 meter hoog.

Een transparant hekwerk vult de ruimte tussen de kolommen. Deze wordt aangevuld met een haag aan de binnenzijde van de erfafscheiding. De muur kadert de hele voortuin in. Dat wil zeggen dat deze bij de entree (en parkeergarage) doorloopt tot aan het gebouw. De gehele voortuin inclusief de tuinmuur en eventuele toegangshekken dient met het gebouw mee ontworpen te worden. Ten behoeve van de inrichting van de tuin rond het bouwvolume inclusief optionele ophoogingen en overige erfafscheidingen zijn aanvullende regels geformuleerd (blz. 13,14).



▲ Regels inrichting tuin



▲ Zoekruimte ophogingen en maaiveldhoogtes

Regels inrichting tuin

Obstakelvrije zone

De obstakelvrije zone is de beschermingszone van een rioolpersleidingstracé. Binnen deze zone is geen bebouwing toegestaan. Verder zijn de mogelijkheden ten behoeve van erfafscheiding, verharding en beplanting beperkt. Specifieke eisen omtrent de mogelijkheden zijn in de modelerfpachtaanbieding geformuleerd.

Erfafscheiding

- Haag - De erfafscheiding van de kavels bestaat uit een verplichte tuinmuur, zoals in de bouwregels voorgeschreven. De overige erfafscheiding bestaat uit een haag. Uitgangspunt is dat de haag een hoogte heeft van 1,5 meter. De haag is een *Fagus Sylvatica* (Beuk), die pas na de winter zijn bladeren verliest en een geliefde plek is voor vogels.
- Hoekkolommen - Op de hoekpunten van de kavels en bij inritten en entreesituaties dienen gemetselde hoekkolommen gemaakt te worden. De hoogte van deze kolommen is 1,50 meter inclusief sluitsteen. Deze worden mee ontworpen met de tuinmuur.
- Hoogteverschil - Eventuele hoogteverschillen door toegepaste ophogingen in de tuin dienen op eigen kavel opgelost te worden. De onderkant van de haag (erfafscheiding langs de Bella Vistastraat en het Tweede Amstelvlietpad) ligt op maaiveldhoogte van het aangrenzend maaiveld.

Tuin

De inrichting van de tuin is in samenhang met gebouw en erfafscheiding ontworpen. Hierbij dient de context van de aangrenzende monument betrokken te worden.

- Verharding - Ten behoeve van de waterhuishouding dient verharding in de tuin tot een minimum beperkt te worden.
- Mogelijke ophoging - Ophogingen zijn mogelijk binnen de aangegeven zoekruimte. Deze dienen binnen de eigen kavel, en buiten de obstakelvrije zone te worden opgelost.
- Boom (4E) - Er dient in de aangegeven zone minimaal één boom geplant te worden. De boom is een loofboom van eerste grootte. Dat betekent dat de boom uit kan groeien tot circa 25 meter hoog. Voor de aanplant wordt gestreefd naar een minimale stamomtrek van 3--35 cm. Zo wordt er van begin aan een aanvaardbaar beeld gecreëerd en wordt het eindbeeld zo snel mogelijk bereikt

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 met onbehandeld beton toegepast zichtbaar vanaf de openbare ruimten (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 Amstelkwartier. 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:

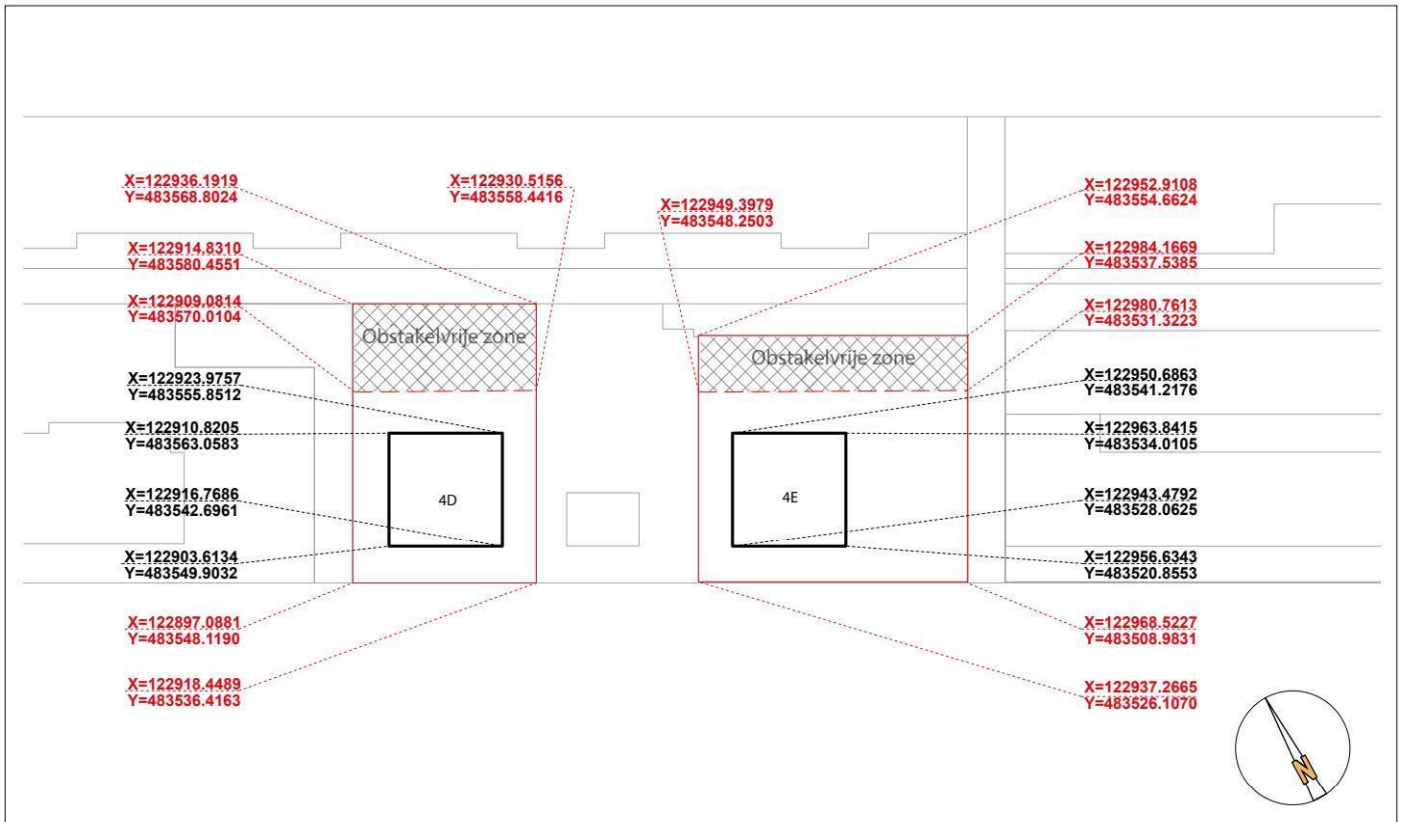
- Het VO bouwplan (vrijwillige toets). In overleg met de opdrachtgever /architect zal bekeken worden of het VO ook aan de welstand wordt voorgelegd.
- Het DO bouwplan (verplichte toets).

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

Welstand

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

▼ Coördinaten



▼ Maten en hoogte maaiveldaansluiting



4



Openbare ruimte

Straten:

De binnenstraten in Amstelkwartier 1e en 2e fase zijn noordwest-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. De Bella Vistastraat (binnenstraat) is doodlopend, rustiger en daarom smaller gedimensioneerd. De rijbaan is 5,5 meter breed, met aan de noordoostzijde een trottoir van 2,4 meter breed. Het trottoir grenst aan de voortuinen van de bebouwing van de Ooststrook. Deze voortuinen zijn afgescheiden van de Bella Vistastraat door zorgvuldig ontworpen tuinmuren met transparante hekwerken en hagen. Het symmetrisch profiel van de Amstelstroomlaan is 35 meter breed met aan weerszijden een trottoir, een eenrichtingsverkeer fietspad en een strook langsparkeren.

Parkeren:

Het maaiveld parkeren in de Bella Vistastraat is geconcentreerd in een strook aan de zuidwestzijde van de rijbaan. In deze strook worden ook de ondergrondse afvalcontainers, de fietsnietjes en de straatverlichting geplaatst. Hierdoor kan het trottoir van de Bella Vistastraat vrij blijven van extra elementen en parkeerplaatsen. Dit zorgt voor een beter zicht op voetgangers, spelende kinderen en de weggebruikers en daarmee voor meer verkeersveiligheid. Het parkeren aan de Amstelstroomlaan is geconcentreerd in een enkel rij langsparkeren. Tevens is hier een laad- en losstrook aanwezig.

Bomen:

Aan de zuidwestzijde van de Ooststrook grenst het toekomstig buurtpark van Amstelkwartier. In dit park is een rijke collectie van diverse, volwassen bomen aanwezig. Om de aanwezige bomencollectie aan te vullen, worden er in de parkeerstrook langs de Bella Vistastraat verschillende boomsoorten geplant. Op die manier wordt de parksfeer dichterbij de toekomstige woonbebouwing gebracht. De Amstelstroomlaan krijgt een laanbeplanting met esdoorns.

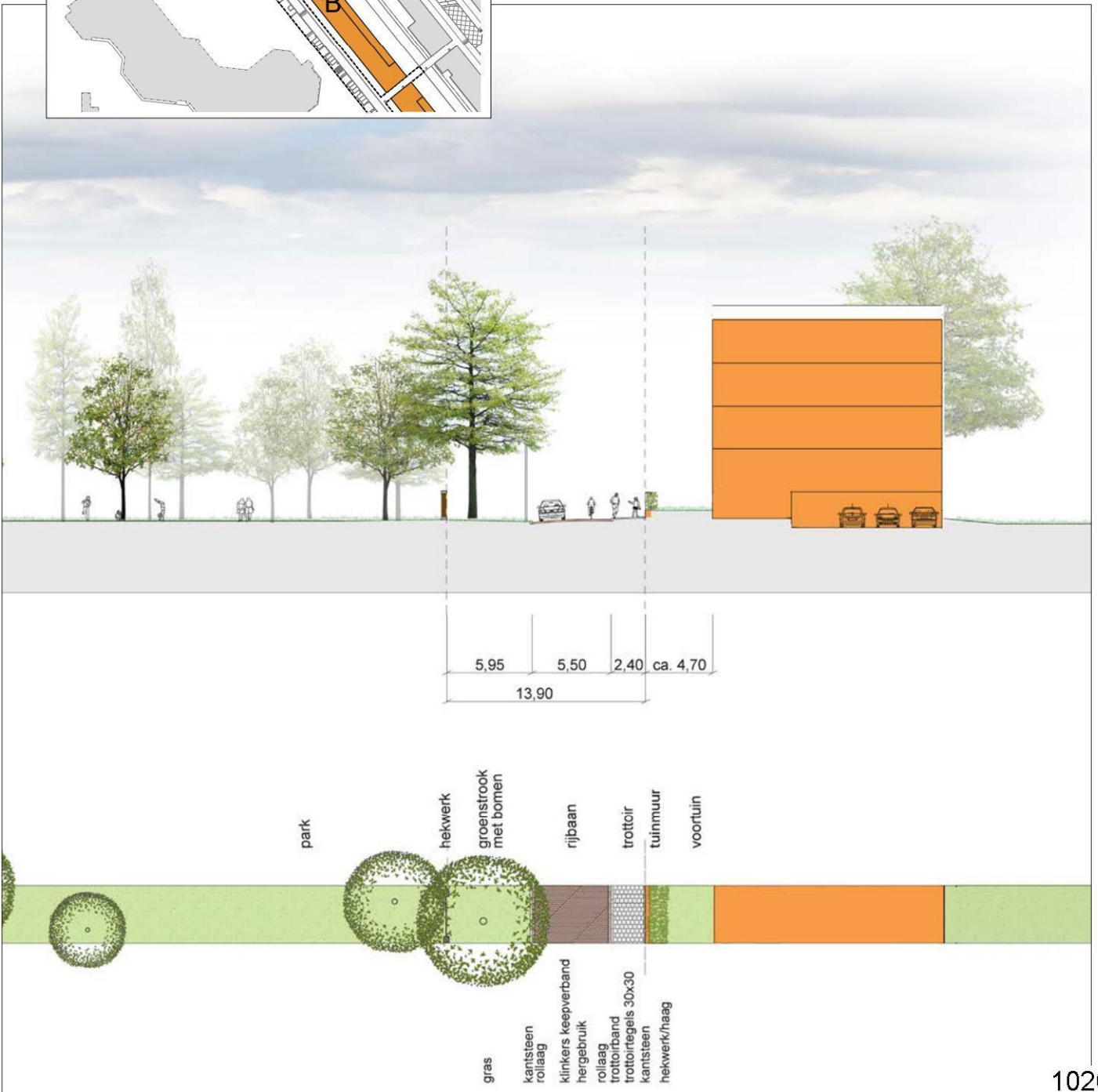
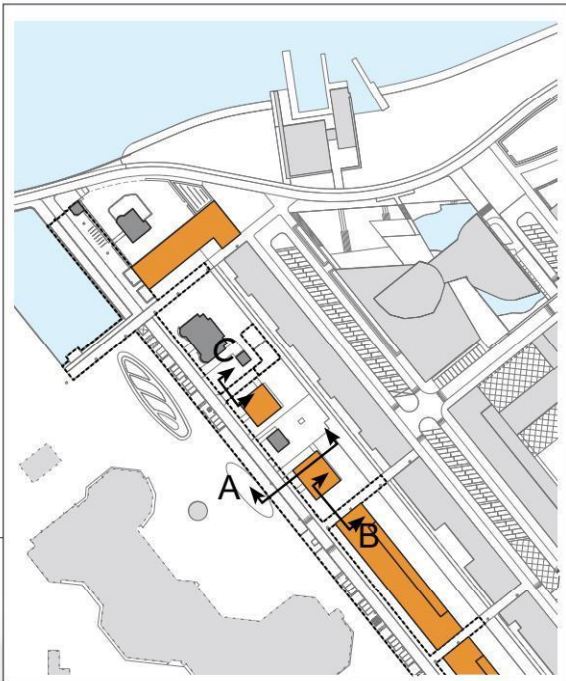
De bomen langs de Bella Vistastraat en Amstelstroomlaan groeien uit tot een monumentale omvang en bieden daardoor een tegenwicht aan de straatwanden. Bovendien versterken de bomen het parkkarakter.

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:

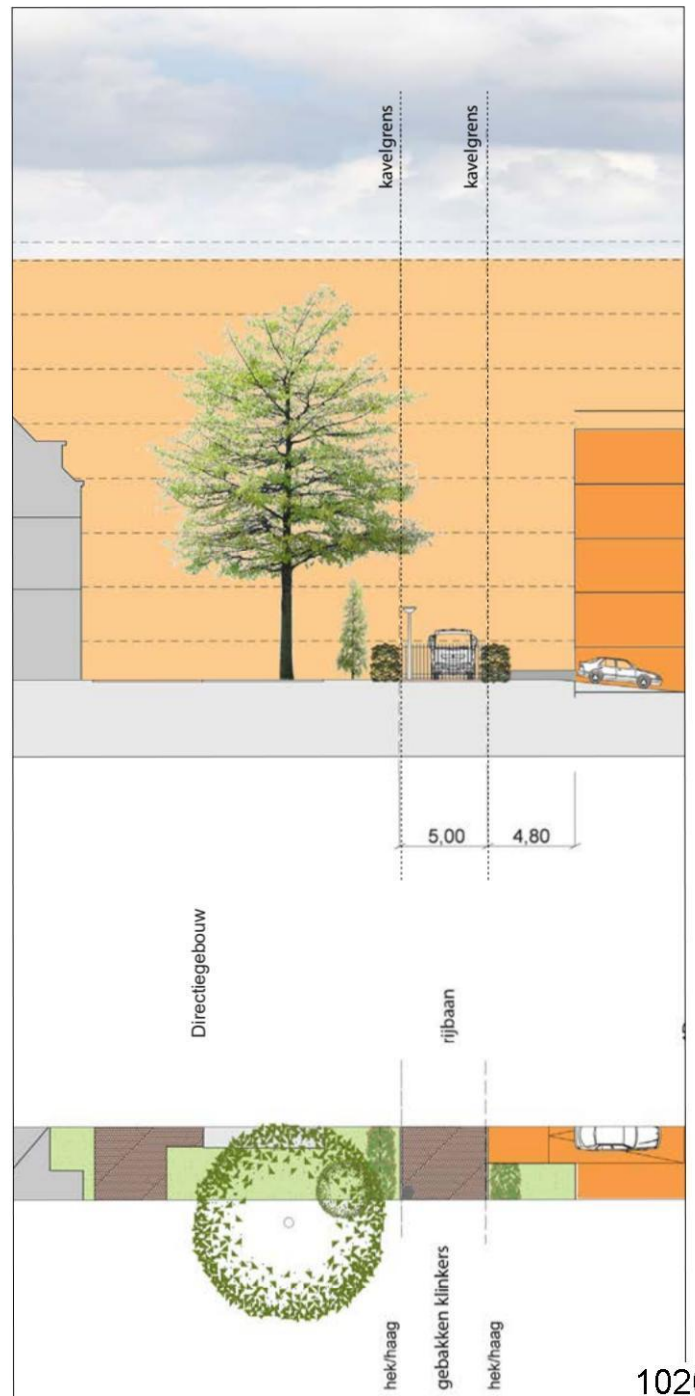
- Rijweg stadstraat: asfalt zwart
- Rijweg binnenstraat: in gebakken klinkers (hergebruikt), keiformaat, rood gemêleerd
- Fietspad stadstraat: asfalt rood
- Parkeerstrook in gebakken klinkers (hergebruikt), keiformaat, paarsrood
- Trottoir in 30x30 cm tegels, grijs.



Profiel A: Bella Vistastraat (voorbeelduitwerking)



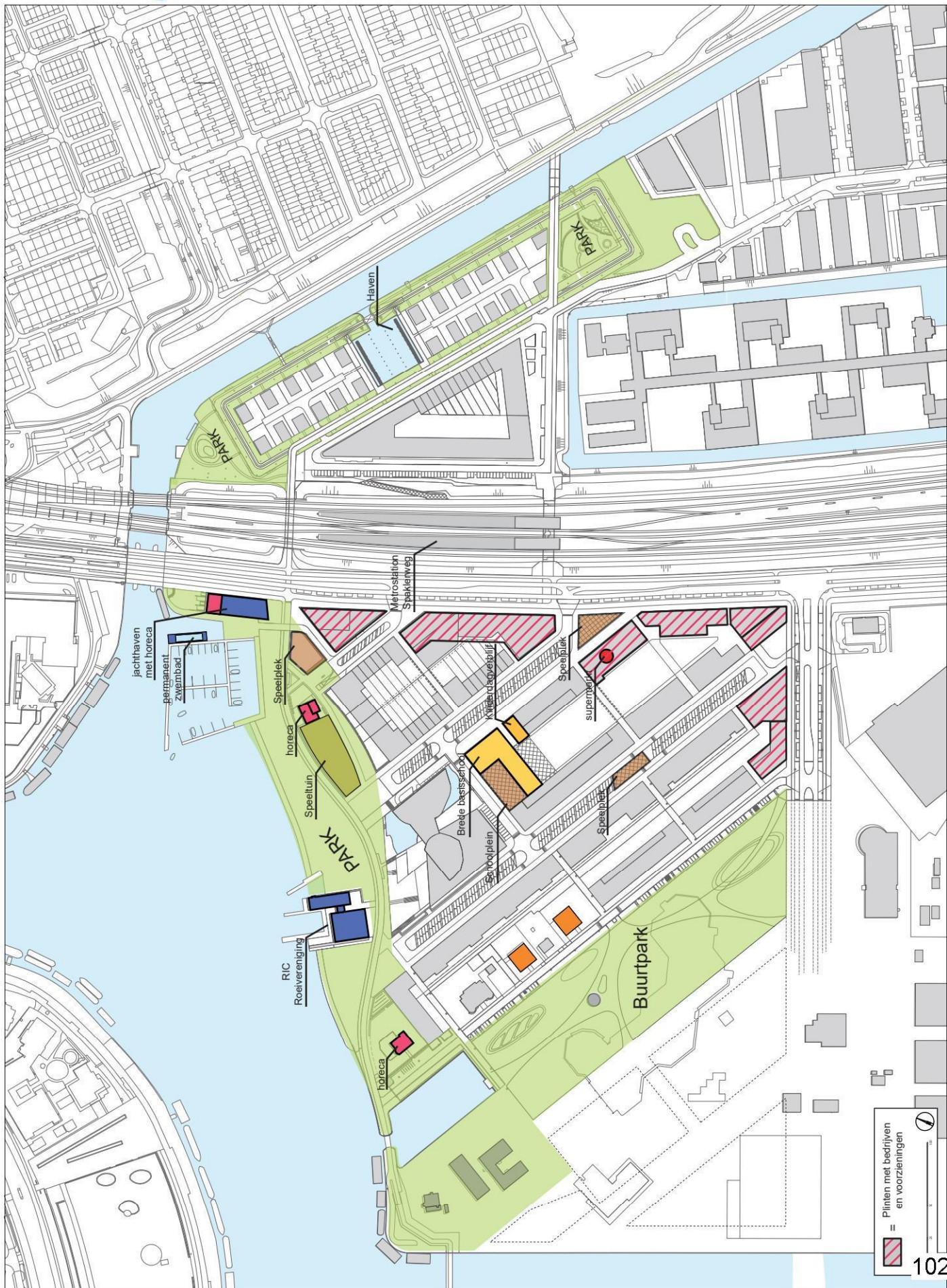
Profiel B: Tweede Amstelvlietpad



Profiel C: Zijstraat Bella Vistastraat

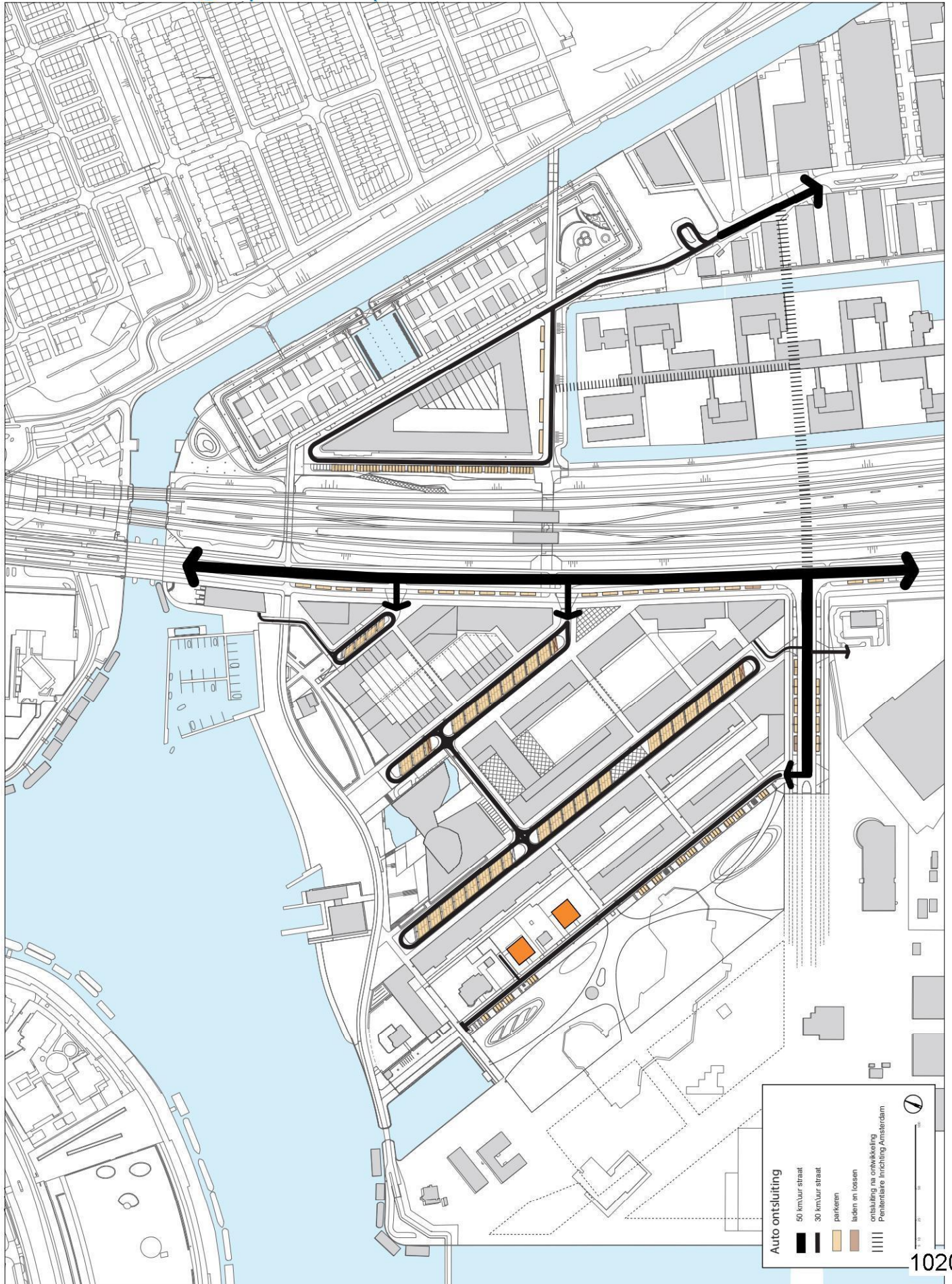
1020039

▼ Voorzieningen

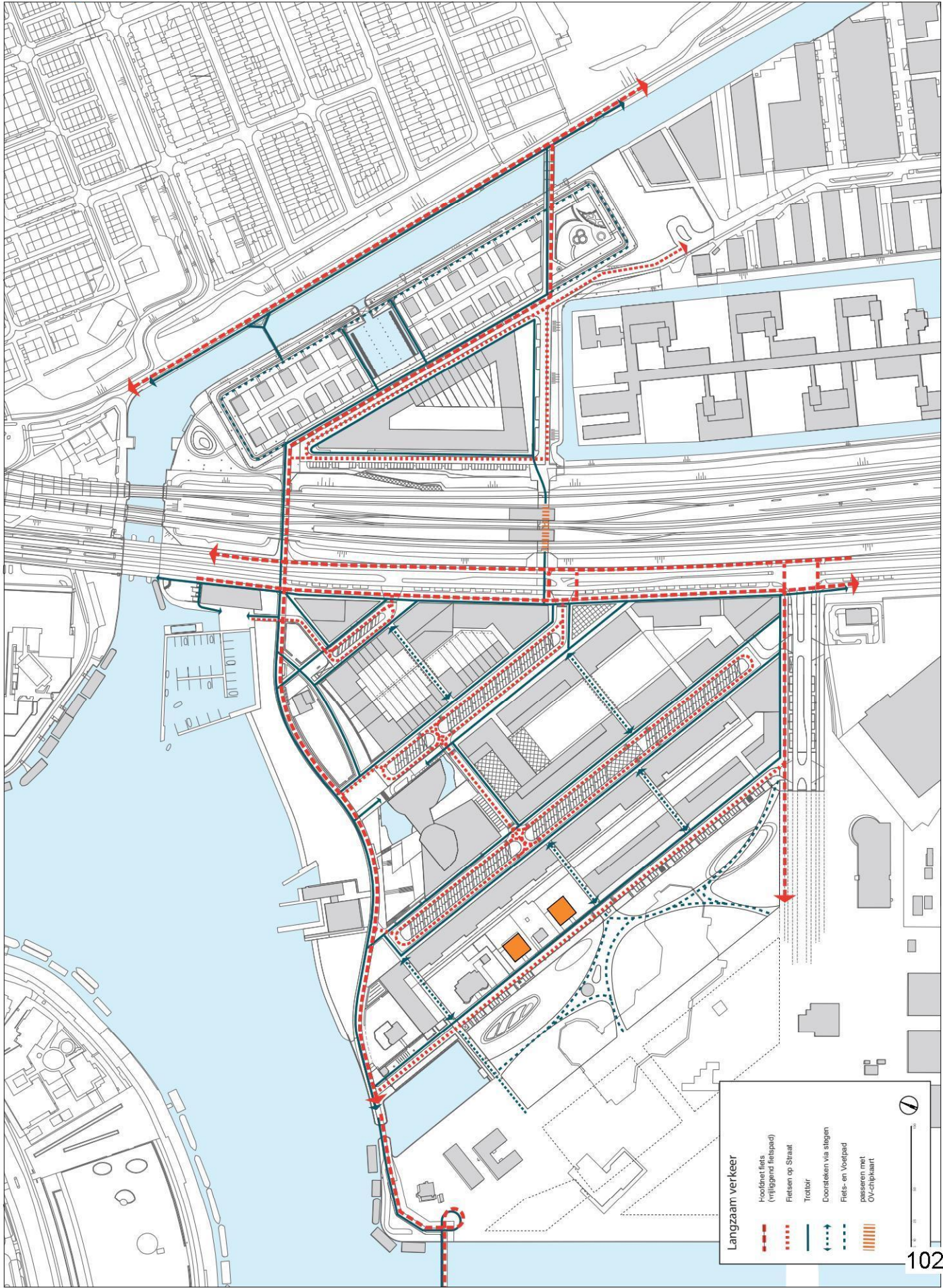


1020039

▼ Buurtontsluiting & parkeren op straat



▼ **Langzaam verkeer**



Bereikbaarheid

Auto: Het plangebied leent zich door de nabijheid van Amstelstation (NS) en het metrostation Spaklerweg en het fijnmazige voet- en fiets-padennetwerk voor een autoluwe wijk. Bouwkavel 4D & 4E zijn voor de auto via de Bella Vistastraat (30 km-straat) ontsloten, waarbij de inrit van 4D aan een zijtak van de Bella Vistastraat ligt. De Bella Vistastraat is de hoofdontsluiting van de Ooststrook en sluit aan de zuidzijde aan op de Amstelstroomlaan. De Bella Vistastraat is een doodlopende weg. Grote voertuigen (afvalwagen, verhuishwagen) kunnen keren op de ontsluitingsweg van de werkplaats voor het persriool.

Fietsers en voetgangers: In het plangebied zijn de fietsvoetverbindingen fijnmaziger dan die van de auto, met als doel om het fietsen en lopen voor korte afstanden te stimuleren. De bouwkavels grenzen aan een breed trottoir van minimaal 2,4 meter (langs de Bella Vistastraat). Tevens ligt aan de zuidzijde van bouwkavel 4E het Tweede Amstelvlietpad van 5 meter breed. In de Bella Vistastraat maken fietsers samen met de auto gebruik van de rijweg.

Openbaar vervoer: Zowel het metrostation Spaklerweg als het Amstelstation liggen binnen loopafstand van bouwkavel 4D & 4E.

Parkeren

Auto: Gezien de centrale ligging van het gebied en de goede OV-bereikbaarheid, de kaders uit het RVVP, het Structuurplan, het ABC-locatiebeleid en CROW-richtlijnen en voorbeelden van andere parkeernormen bij stedelijke projecten in Amsterdam is de parkeerbalans van de 2e fase Amstelkwartier gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- maximaal 1 parkeerplaats per woning
- 0,125 parkeerplaats per woning voor bezoekers met 50% dubbelgebruik (op maaiveld)
- 0,5 parkeerplaatsen per woning sociale huur (op maaiveld)
- 1 pp per 125 m² bvo kantoor / voorzieningen (gebouwd)

De bewoners van bouwkavel 4D & 4E parkeren hun auto (’s) op eigen terrein in een gebouwde parkeervoorziening. Alleen de bewoners van de sociale huurwoningen in Amstelkwartier komen in aanmerking voor een parkeervergunning op straat. De inrit van de parkeergarage ligt in de aangegeven zone aan de Bella Vistastraat. De parkeerplaatsen voor bezoekers zijn gesitueerd langs Bella Vistastraat en de Amstelstroomlaan.

Fiets: De fietsen/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, (zie bouwbrief Gemeenschappelijke fietsenberging bij een woongebouw, nummer 2015-130, maart 2015).

De toegang van de (fiets)berging is bij voorkeur vanaf de Bella Vistastraat. 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.



Bouwlogistiek & kabels en leidingen

Bouwlogistiek en werkterreinen

De toegankelijkheid voor bouwverkeer naar het werkterrein is geborgd via de gemeenschappelijke bouwweg in de Ooststrook, de Bella Vistastraat. De bouwweg wordt door alle bouwers in de Ooststrook gebruikt. Bij 1e oplevering van een bouwblok wordt de bouwweg ook gebruikt door bewoners.

Het is een doodlopende straat. Er wordt een keer-voorziening aan het eind van de straat en afhankelijk van alle bouwactiviteiten halverwege de straat gerealiseerd. Indien er mogelijkheid is om rond te rijden via de Weststrook (afhankelijk van de saneringsactiviteiten en later de bouwactiviteiten in de Weststrook) wordt deze doorgaande bouwroute aangeboden. Dit wordt in coördinatie overleggen met de bouwers en bouwcoördinator onderling afgestemd.

Het laden en lossen van alle vrachten dient binnen het werkterrein te gebeuren, de gezamenlijke bouwweg mag hierbij niet gestremd worden. Voor benodigd werkterrein dat buiten de kavelgrenzen valt, dient een huurovereenkomst met de gemeente te worden afgesloten, kosten hiervoor betreffen €26,- per m² per jaar.

Er dient rekening gehouden te worden met de bestaande bomen binnen het werkterrein. De boomkroonprojectie dient afgezet te worden met een vast hekwerk.

Conform de voorwaarden en richtlijnen Brandweer voor tijdelijke maatregelen', van Brandweer Amsterdam-Amstelland dienen containers, schafketen, eco-toiletten etc, minimaal 10 meter uit de gevel van de bestaande monumenten te worden geplaatst.

Kabels en leidingen nieuw

Tijdens de steigervrije periode van de woningbouw worden de kabel- en leidingtracés aangelegd. Vanaf deze tracés zullen de huisaansluitingen worden gerealiseerd. De tracés bevinden zich in het trottoir en rijweg van de Bella Vistastraat, alleen vanaf deze zijde is het mogelijk om huisaansluitingen te realiseren.

Een deel van deze kabel- en leidingtracés valt binnen het tijdelijk uit te geven werkterrein. De huurder van het terrein dient hiermee rekening te houden en indien

nodig beschermende maatregelen te treffen, opdat aan de kabels en leidingen geen schade wordt toegebracht. Schade aan de kabels en leidingen is voor risico van de huurder. Voorafgaand aan de start bouw worden de eisen die worden gesteld door de beheerders van de kabels en leidingen aangeleverd.

Indien er wordt aangesloten op stadsverwarming, komt in de parkeergarage de warmteleiding te liggen. Hiervoor geldt de verplichting om de doorvoer van de leidingen mogelijk te maken en op het naastliggende blok aan te laten sluiten. In dit proces dient u Nuon Warmte te betrekken.

Kabel- en leidingenstrook bestand

Persriool en obstakelvrij zone:

Binnen de uit te geven erfpachtgrens van Blok 4D, 4E en de monumenten L en M bevinden zich twee hoofdpersleidingen van Waternet Afvalwater. Dat de grond boven deze leidingen in erfpacht wordt uitgegeven is uitzonderlijk, daarom zijn er een aantal fysieke en juridische maatregelen afgesproken. De obstakelvrije zone is weergegeven op het kaartje met het werkterrein.

Ter bescherming van de persleidingen zijn de volgende maatregelen getroffen:

1. De obstakelvrije zone van de persleidingen wordt tijdens de bouw tijdelijk omheind.
2. De obstakelvrije zone wordt herkenbaar in het terrein aangelegd door middel van:
 - a. De zone is lager gelegen dan de directe omgeving.
 - b. De randen van de zone wordt uitgevoerd in betonelementen.
3. Onder het maaiveld in de obstakelvrije zone wordt een 'signaleringsdoek' aangebracht.
4. Tussen de percelen onderling wordt een laag gaashekwerk aangebracht.

Voor de bescherming en bereikbaarheid van de persleiding zijn in de erfpachtovereenkomst bijzondere bepalingen opgenomen.

Overige kabel- en leidingtracés:

Voor de overige kabel- en leidingtracés gelden de volgende randvoorwaarden:

- met het oog op de bereikbaarheid van de kabels en/of de leidingen en straatmeubilair, mogen obstakels zoals kraanbanen, keten, bouwmaterialen enz. niet binnen 1 meter van kabels en/of leidingen geplaatst worden, zodat de mogelijkheid tot het uitvoeren van werkzaamheden aan kabels en/of leidingen te allen tijden gewaarborgd blijft;
- palen, pennen of andere voorwerpen mogen niet in de grond geslagen worden in de nabijheid van kabels en/of leidingen;
- boringen/sonderingen dienen te geschieden op minimaal 0,5 meter van kabels en/of leidingen;
- heien van palen en/of trillen van een damwand dient te geschieden 2 meter uit de kabels en/of leidingen, indien afstand kleiner is dan 2m dienen de damwanden/palen trillingsvrij aangebracht te worden;
- daar waar kabels en/of leidingen worden gekruist door bouwverkeer, dient bescherming (bijv. rijplaten) te worden aangebracht;
- bij aanleg van kabels door de aannemer t.b.v. eigen gebruik in een bouwterrein, dient een afstand van 0,2 meter bij een kruising en 0,5 meter bij evenwijdige ligging van onze kabels en/of leidingen aan te worden gehouden;

Bestaande kabels binnen erfpachtgrens

Er liggen nog huisaansluitingen van elektra, gas en drinkwater van de monumenten binnen de uit te geven erfpachtgrens. Deze kabels en leidingtracés worden voor start bouw nog verlegd naar de openbare ruimte. Er liggen nog twee oude drains binnen de uit te geven erfpachtgrens. Deze drains zijn gebruikt t.b.v. de grondwaterbeheersing maar sinds de aanleg van de drain de Bella Vistastraat niet meer in gebruik. De drains zijn nu volgeschuimd en liggen onder de leeflaag.

Technisch ontwerp grondsanering

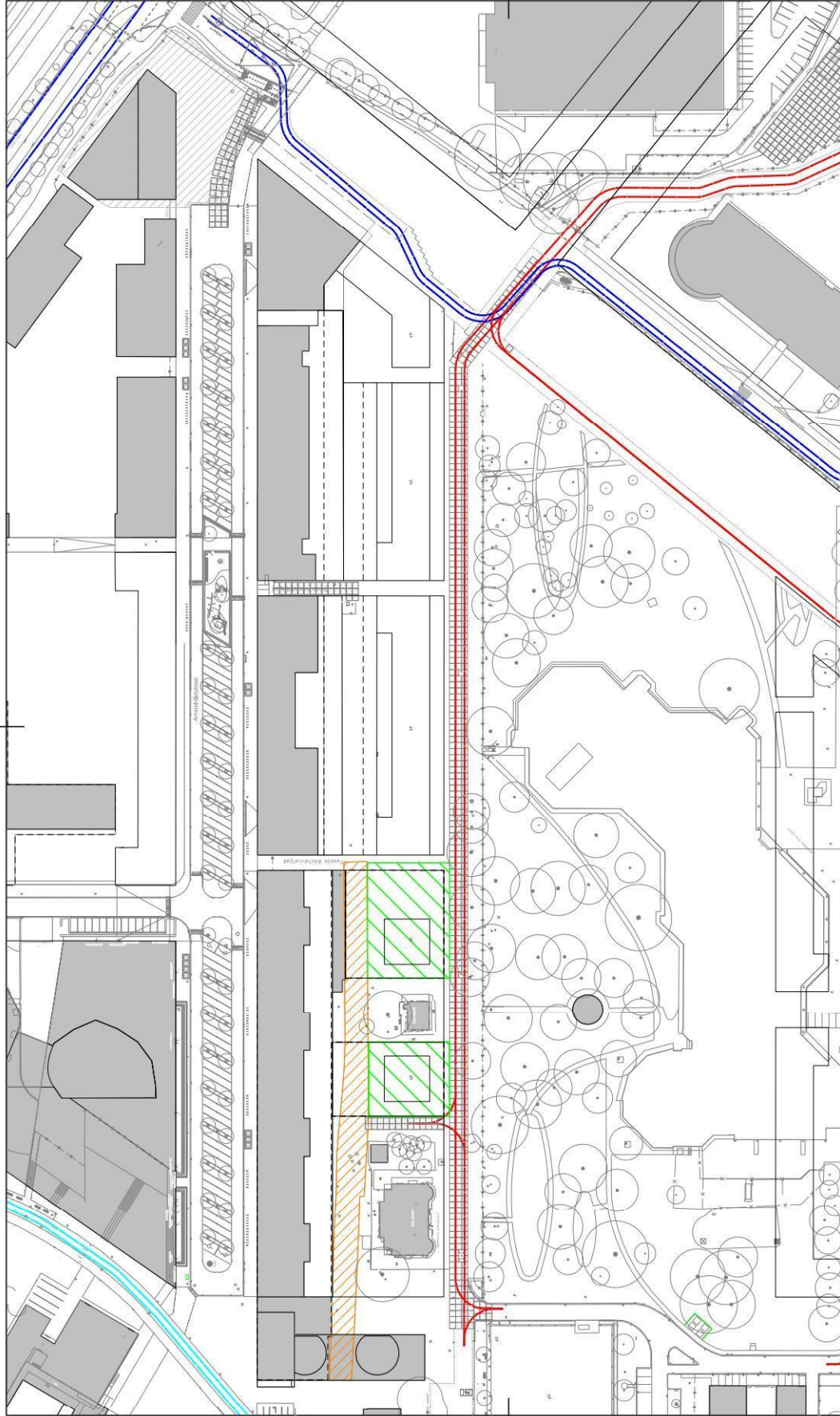
Leeflaag

Om te komen tot een robuuste sanering, wordt aangesloten bij het meest gevoelige gebruik binnen het bestemmingsvlak. Dat is voor de bestemming Wonen het gebruik van tuinen. Door het aanbrengen van een leeflaag tot de maximale bebouwingsdiepte is de locatie duurzaam geschikt voor de functie wonen en is er geen sprake van beperkingen tot het verticale bebouwingsniveau wat is opgenomen in het bestemmingsplan. Om te zorgen dat de projectontwikkelaar optimaal invulling kan geven aan de inrichting van de locatie, wordt over het gehele bestemmingsvlak (wonen en tuin) een leeflaag aangebracht. De kwaliteit van de grond dient te voldoen aan de lokale maximale waarde (LMW) wonen. De signaleringslaag voldoet aan bodemkwaliteitsklasse industrie. Door de leeflaag aan te brengen tot NAP -0,5 meter (dus 20 cm dieper dan de maximale bouwdiepte) wordt ruimte gecreëerd voor de aannemer om 'vrij' te kunnen bouwen. Grondwerken onder - 0.30m NAP zijn niet toegestaan. Bij werkzaamheden juist boven de grondwaterstand dient wel rekening te worden gehouden met (beperkte) maatregelen in het kader van veilig werken (in verband met mogelijkheid van uitdamping van verontreiniging).

Het terrein wordt opgeleverd ter plaatse van de verwachte bebouwing op ca. 0.00 N.A.P en ter plaatse van de tuinen op ca. +0.70 NAP. De onderkant van de leeflaag wordt aangeduid ter plekke van de verwachte bebouwing door middel van een signaallaag van 20 cm zwart zand en ter plaats van de tuinen ligt geotextiel. De erfpachter heeft de nazorgverplichting om de leeflaag in stand te houden, zowel in de aanleg- als de beheerfase.

Monumenten

Naast de uit te geven kavels staan monumentale gebouwen. De bouwkundige opnames van de omliggende monumentale gebouwen zijn bijgevoegd. De erfpachter is echter verplicht om voor de start (ten minste 1 maand voor de feitelijke start) van de bouwwerkzaamheden een gecertificeerde bouwkundige nulmeting conform BRL 5024 uit te voeren van de naastliggende monumentale gebouwen.



- Bouwlogistiek en werkterrein**
- Route bouwverkeer
 - Route autoverkeer
 - Route langzaamverkeer
 - ▨ Werkterrein kavel 4D en 4E
 - ▨ Obstaclevrije zone hoofdperleiding Waternet Afvalwater
 - - - Uitgiftelgrens

Ingenieursbureau

Opdrachtgever: **Grond & Ontwikkeling**

Project: **Overamstel, Amstelkwartier 2e fase**

Opdracht: **Bouwlogistiek en werkterrein**

Stadium: **Planvorming**

Opsteller: **Gepland en vervaardigd**

Projectnummer: **100000000**

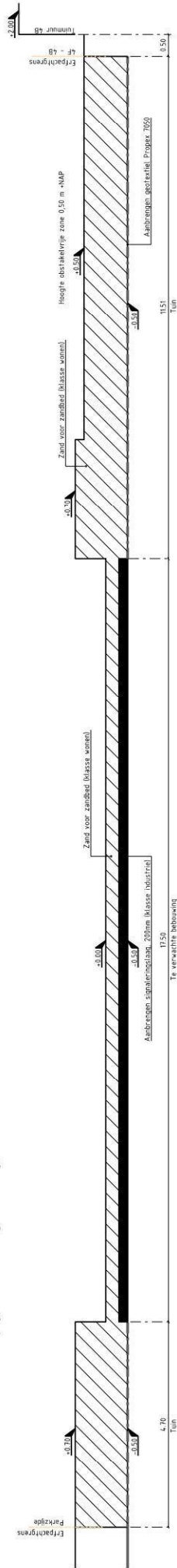
Documentnummer: **01**

Documenttitel: **01**



Doorsnede technisch ontwerp grondsanering leeflaag

Doorsnede: technisch ontwerp grondsanering leeflaag



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 bouwmassa is gedifferentieerd en evenwichtig en afgestemd op de samenhang in rij of cluster gezien 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 hoofdmassa





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)



1020039


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.

