



**Gemeente  
Amsterdam**

**BOUWENVELOP**

**Joan Muyskenweg 19: Koffiefabriek**



februari 2021



*Luchtfoto van de voormalige 'Koffiefabriek' met daarachter het bedrijfsverzamelgebouw Johnny River*

## COLOFON

Opdrachtgever:

Auteur:

Versie:

Grond en Ontwikkeling, Gemeente Amsterdam  
Ruimte & Duurzaamheid, Gemeente Amsterdam  
februari 2021

## INFORMATIE

Website:

<https://www.amsterdam.nl/projecten/overamstel-ii/>

# INHOUDSOPGAVE

<b>INLEIDING</b>	<b>5</b>
<b>1. PLANGEBIED EN OMGEVING</b>	<b>7</b>
<b>2. OPGAVE</b>	<b>9</b>
<b>3. KAVELREGELS</b>	<b>11</b>
<b>4. OPENBARE RUIMTE</b>	<b>19</b>
<b>5. TECHNISCHE RANDVOORWAARDEN</b>	<b>20</b>

## WEBSITES

### **1. WELSTAND (DE SCHOONHEID VAN AMSTERDAM)**

[http://amsterdam.welstandinbeeld.nl/Data/Gemeenten/NieuwAmsterdam/Modules/TekstPagina/Front/bestanden/\\_specifiek/M\\_4103e18f-36c9-45d8-8036-35e5a47bbb9/De%20schoonheid%20van%20Amsterdam\\_14%20september%202016.pdf](http://amsterdam.welstandinbeeld.nl/Data/Gemeenten/NieuwAmsterdam/Modules/TekstPagina/Front/bestanden/_specifiek/M_4103e18f-36c9-45d8-8036-35e5a47bbb9/De%20schoonheid%20van%20Amsterdam_14%20september%202016.pdf)

### **2. HANDBOEK NATUURINCLUSIEF BOUWEN**

[https://issuu.com/gemeenteamsterdam/docs/brochure\\_nibeo-definitief-webo2\\_1\\_](https://issuu.com/gemeenteamsterdam/docs/brochure_nibeo-definitief-webo2_1_)

### **3. NOTA PARKEERNORMEN FIETS/SCOOTER**

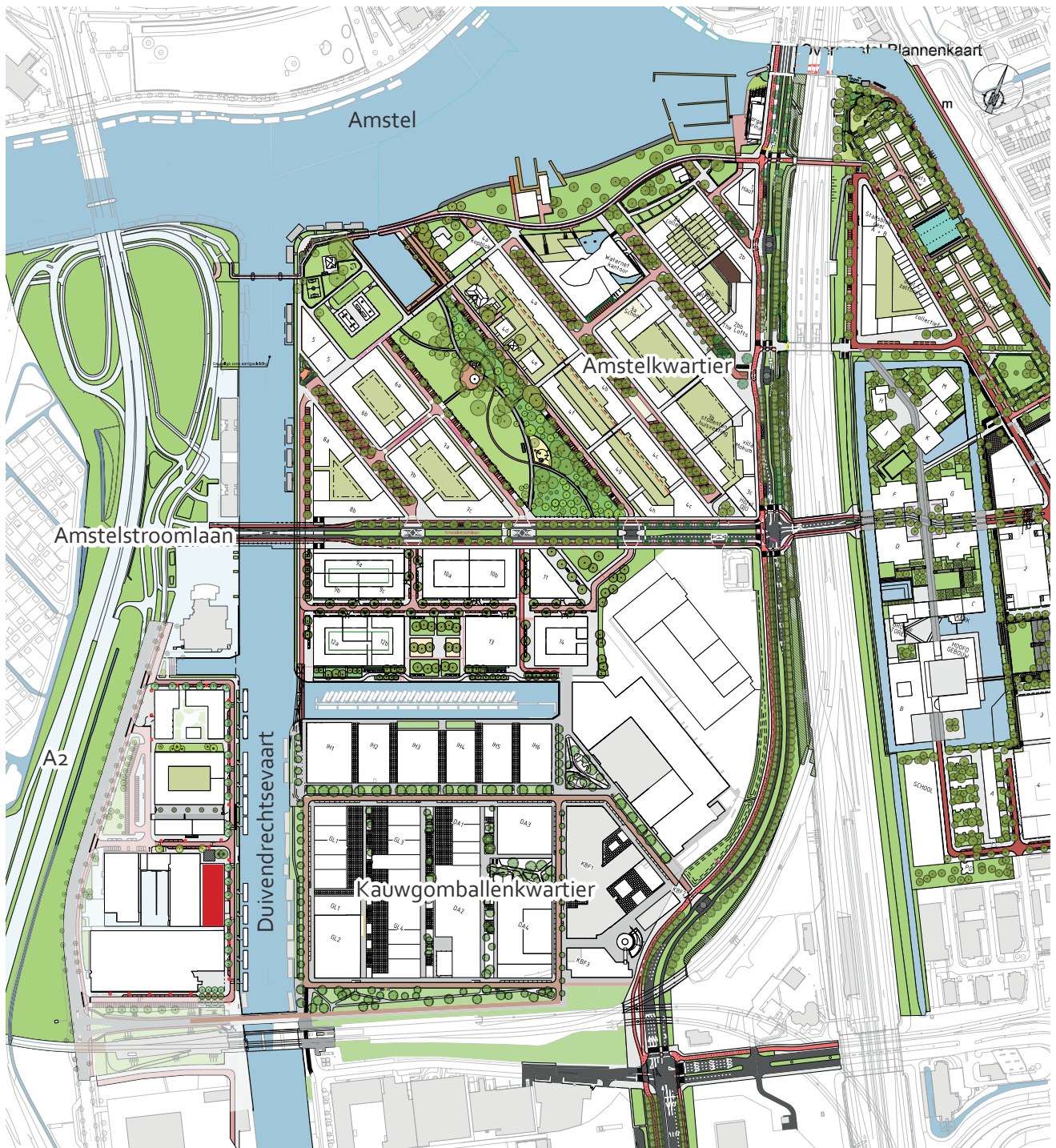
[https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/865242/nota\\_parkeernormen\\_fiets\\_en\\_scooter\\_-\\_2018.pdf](https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/865242/nota_parkeernormen_fiets_en_scooter_-_2018.pdf)

### **4. NOTA AUTOPARKEREN**

[https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/865234/nota\\_parkeernormen\\_auto\\_1.pdf](https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/865234/nota_parkeernormen_auto_1.pdf)

### **5. DUURZAAM BOUWEN IN AMSTERDAM**

[https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/883520/duurzaam\\_bouwen\\_amsterdam.pdf](https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/883520/duurzaam_bouwen_amsterdam.pdf)



Plannenkaart Overamstel met aangegeven kavel Joan Muyskenweg 19 / Koffiefabriek in rode kleur

# INLEIDING

In deze bouwenvelop worden de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten beschreven ten behoeve van een nieuw woon- werkgebouw op de kavel Joan Muyskenweg 19; de voormalige Koffiefabriek. De kavel ligt in een gebied dat de laatste jaren getransformeerd is van een bedrijventerrein langs de A2 naar een gemengd stedelijk woon-werkgebied. Met de nabijheid van het Amstelkwartier, Kauwgomballenkwartier, de ligging aan het water en de aanwezigheid van hoogwaardig openbaar vervoer (metrostation Overamstel) is het een aantrekkelijke ontwikkellocatie.

De randvoorwaarden zijn geformuleerd op basis van de Investeringsnota Koffiefabriek (2018) en het Bestemmingsplan Zone A2/Joan Muyskenweg (eind 2018).

## Leeswijzer

Hoofdstuk 1 presenteert de context van het plangebied. Het tweede en derde hoofdstuk beschrijven de opgave, programmatische uitgangspunten en de bouwregels. Ook het supervisieprotocol met welstandscriteria worden uiteengezet. Hoofdstuk 4 zoomt in op de aangrenzende openbare ruimte en in hoofdstuk 5 worden de technische aspecten behandeld zoals kabels en leidingen, de bouwlogistiek en het bouwterrein.



*Uitzicht over de Duivendrechtsevaart (16-07-2020)*



A2-zone, Joan Muyskenweg, Kawgomballenkwartier



V.l.n.r. Meertensinstituut, Koffiefabriek met daar achter Johnny River, Van der Valk, AmstelHome (16-07-2020)



Joan Muyskenkade, zicht langs Van der Valk en AmstelHome (20-08-2019)



Joan Muyskenweg richting Duivendrechtsevaart (20-08-2019)



Joan Muyskenweg richting A2 (20-08-2019)

# 1. PLANGEBIED

## Ligging

De kavel Joan Muyskenweg 19 ligt in een zijstraat van de Joan Muyskenweg en aan de toekomstige openbare kade aan de Duivendrechtsevaart. Het wordt omringd door een hotel en bedrijfspanden. Ten zuiden ligt het metrostation Overamstel op een steenworp afstand.

## Omgeving

De Duivendrechtsevaart is een kanaal dat in de jaren 50 is gegraven ten behoeve van bevoorrading van bedrijven. Slechts 1 bedrijf, de cementfabriek, is nog afhankelijk van het vervoer over water.

Het kanaal is ongeveer 60 m breed en geeft een bijzondere kwaliteit en identiteit aan het gebied.

Aan de kade liggen een aantal woonarken.

Het water vormt nu nog een barrière met het Amstelkwartier, maar zal binnenkort worden verbeterd door de aanleg van een nieuwe brug over de Duivendrechtsevaart.

Aan de noordkant van de kavel bevindt zich de hoogbouw van het Van der Valk hotel, een studentencomplex AmstelHome en het nieuwe te ontwikkelen Ymerkavel met ongeveer 250 woningen. Aan de zuidkant grenst de kavel aan circa 8 meter hoge loodsen van het Rechtbankarchief en Meertensinstituut. Ten westen bevindt zich het bedrijfsverzamelgebouw Johnny River van 5 bouwlagen hoog. Direct grenzend aan de kavel is de bebouwing één bouwlaag hoog en heeft een blinde gevel.

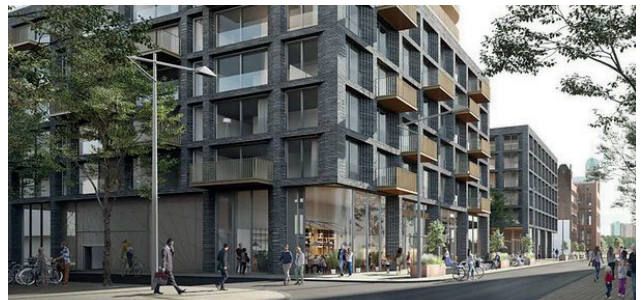
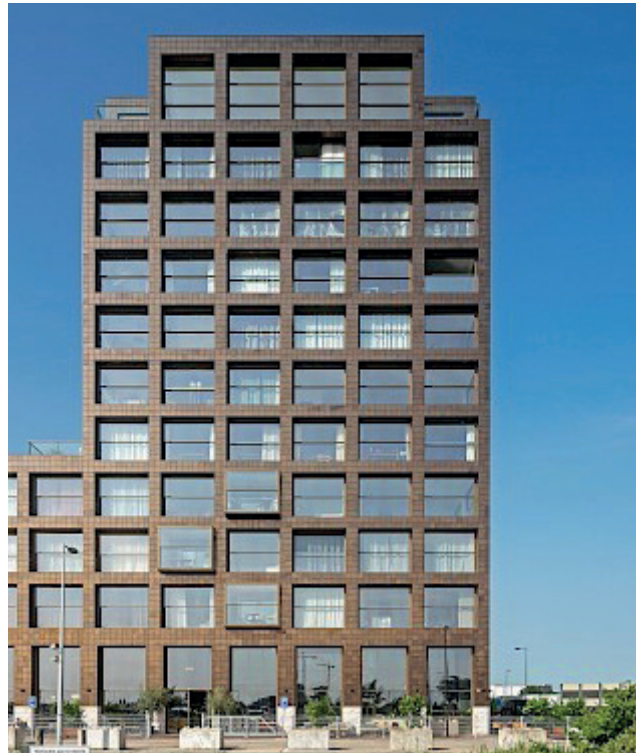
Bindend element is de nieuwe openbare kade die de verschillende ontwikkelingen aan elkaar 'rijgt'. Het nieuwe programma krijgt hierdoor een adres aan de Duivendrechtsevaart en het gebied richt zich naar het water. De kade vormt een cruciaal onderdeel in de nieuwe openbare route richting het metrostation Overamstel en maakt onderdeel uit van de verkeersontsluiting van het gebied.

## Kavel

Het nieuwe kavel is kleiner dan de voormalige koffiefabriek om ruimte voor de openbare kade van te creëren. De kade wordt ruim 16 meter breed.

Het bouwvlak wijkt op het einde van de Joan Muyskenweg aan de kade terug ten opzichte van het Van der Valk hotel. Zo ontstaat een pleintje als beëindiging van de straat met het zicht op het water. De huidige woonboten worden verplaatst. De noordzijde van de kavel ligt aan een plein en is een mooie locatie voor een publieke functie als horeca.

De omgeving kan sterk veranderen als de A2 wordt afgewaardeerd naar een stadsweg. Dan zal het gebied transformeren naar een woon-werkgebied dat direct grenst aan het volkstuintenpark Amstelglorie, de Duivendrechtsevaart en het metrostation Overamstel. Ook voor het volkstuintencomplex ligt er een opgave om het gebied toegankelijk te maken door middel van een openbare route erdoorheen.



*Sferen Joan Musykenweg 19/Koffiefabriek: krachtig, menselijke maat, hoogwaardige plint en natuurinclusief*

## 2. OPGAVE

De A2/Joan Muyskenwegzone is een bijzonder transformatiegebied dat kavelgewijs wordt ontwikkeld.

De opgave voor kavel Joan Musykenweg 19 is om een sprekend en krachtig gebouw met menselijke maat te ontwerpen. Het complex zet de wandvorming aan de nieuwe Joan Muyskenkade door. Ook doet het gebouw mee in het activeren van het pleintje aan de noordzijde. Het gebouw heeft een eigen karakter en past in de omgeving die verandert van bedrijventerrein naar een hoogstedelijk woon-werk milieu.

In de gemeentelijk nota Ruimte voor de economie van Morgen is deze buurt aangeduid als 'productieve' wijk. Een woon/werkwijk die door menging van kleine zelfstandige werkruimte voorziet in de behoefte aan een informeel stedelijk werkmilieu. Gedacht wordt aan kleine ambachtelijke bedrijven, lokale kleinschalige productie- en moderne 'hybride' productiebedrijven. Voor een succesvolle en levendige begane grond zijn kleine units noodzakelijk. De actieve bedrijfsplint zal weliswaar niet aan een potentiële stadsstraat liggen, maar wel aan een kwalitatief hoogwaardige en openbare kade en zeer dicht bij het metrostation Overamstel.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is één groot gebaar gewenst met een bijzondere begane grond en daklijn. Het blok zal een onderdeel vormen van de wand langs de kade. In de referenties op de pagina hiernaast zijn voorbeelden te zien van een bijzondere begane grond en de beëindiging van de gevel. Baksteen is niet voorgeschreven, andere materialen zoals hout zijn ook mogelijk.

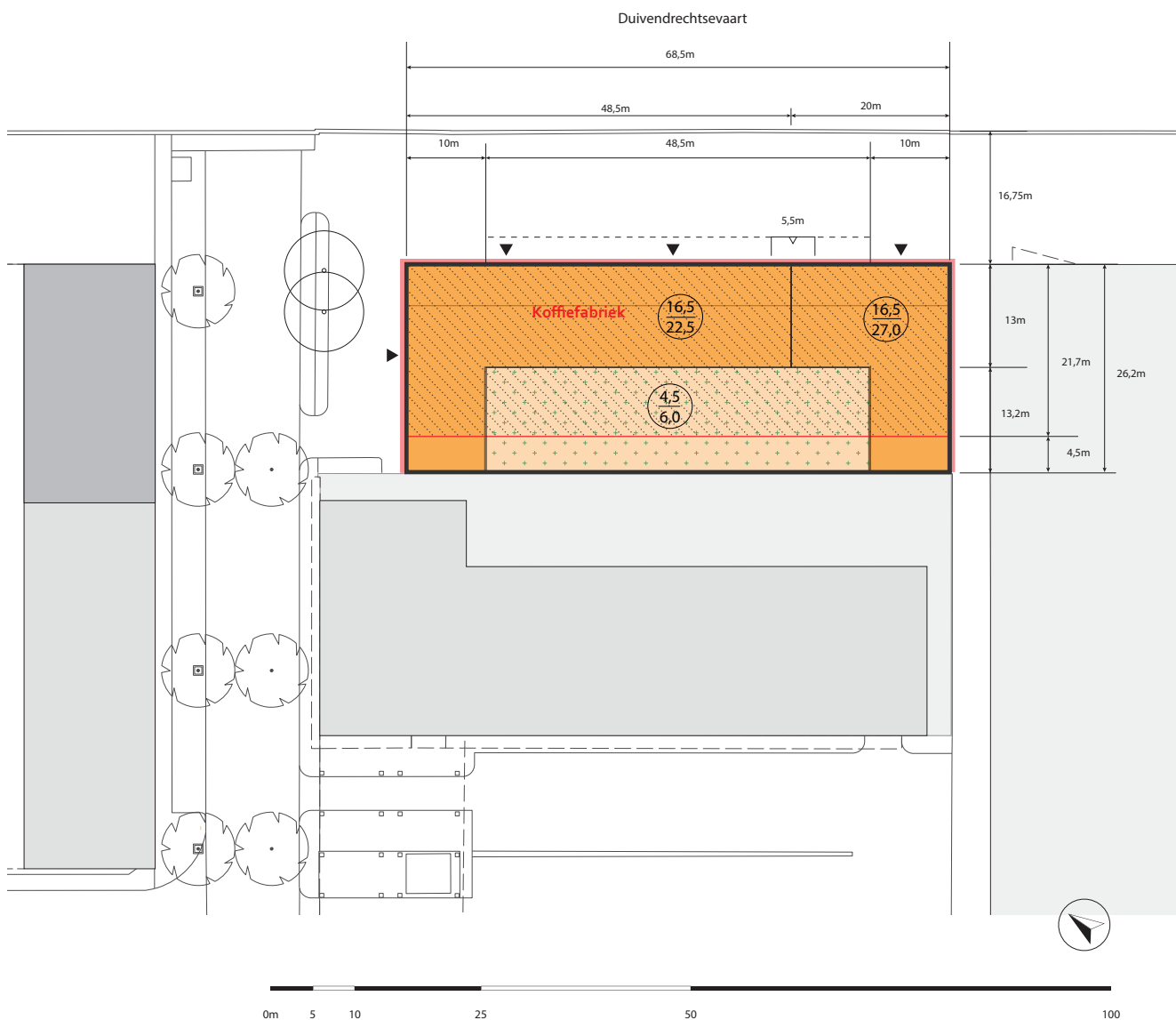
De geluidsbelasting op de gevels is hoog. Waar nodig dient de gevel doof te worden uitgevoerd. Zie vigerend Bestemmingsplan. Aan de architect wordt gevraagd om met een creatieve en kwalitatief












hoogwaardige oplossing te komen zodat een interessante gevel met plastic ontstaat. Het is denkbaar dat er in de toekomst een geluidsscherm bij de A10 het weggeluid dusdanig vermindert, waardoor er geen gebouw dient te staan dat puur op één geluidssituatie is ontworpen.

De architect wordt gevraagd om ingetogen architectonische middelen in te zetten waardoor plint en middenbouw zich van elkaar onderscheiden. Dieptewerking en een hoogwaardige materialisering zijn hierbij belangrijk. De gevel van de begane grond heeft een open karakter met toegangen aan de straat. Bij voorkeur correspondeert dit met de functies erachter.

De binnenzijde van het complex vormt straks een groen hof. De ruimte tussen het stenige, achterliggende gebouw is beperkt. De architect wordt gevraagd het hof te verzachten met een groene uitstraling. Het groene vegetatiedak is natuurinclusief ingericht en uitermate geschikt voor hogere beplanting en bomen. Dit kan aangevuld worden met vertikaal groen en geveltuinen aan de binnen- en buitenzijde van het gebouw. Een natuurinclusieve dak- of geveltuin bestaat uit een divers assortiment planten want dit draagt bij aan gezond ecosysteem in de stad.

Voor het hele gebouw geldt dat aanzetten tot bewegen een integraal onderdeel vormt van het ontwerp. Aangemoedigd wordt om te kijken naar het Inspiratieboek 'De Beweegvriendelijke Stad' met o.a. principes om beweging en sport te stimuleren in en rondom het gebouw ([link](#)).



-  Kavelgrens, uitgeefbaar terrein
-  Bouwvlak u-vorm
-  Bouwvlak eerste bouwlaag
-  Verdiept parkeren zoekruimte
-  Zoekruimte (gebouwde) fietsstalling i.c.m. vegetatie is tevens zoekruimte voor bovengronds gebouwd parkeren
-  Verplichte rooilijn voorgevel
-  Te behouden bomen
-  Minimale en maximale bouwhoogte
-  Zoekruimte entree parkeergarage
-  Entrees
-  Maten in meter

Kavelregels: plattegrond

## 3. KAVELREGELS

---

### KAVELINFORMATIE

*Locatie:* Joan Musykensweg 19.

*Kaveltype:* appartementengebouw met niet-woon functies in de plint.

*Kavelgrootte:* ca. 1.795 m<sup>2</sup>, uitgeefbaar in erfpacht.

*Maximale oppervlakte te bebouwen kaveldeel:* 100% van de kavelgrootte, ca. 1.795 m<sup>2</sup>

*Bouwhoogte:* U-vorm minimaal 16,5 meter. Noordelijk deel van u-vorm maximaal 22,5 meter. Zuidelijk deel van u-vorm maximaal 27 meter. (excl. technische installaties) Binnengebied minimaal 4,5 meter, maximaal 6 meter. De minimale verdiepingshoogte voor de begane grond is 4,5 meter, gemeten van bovenkant vloer tot bovenkant vloer. Ondergronds mag tot -2,80 meter NAP gebouwd worden.

*Maximaal vloeroppervlak:* 6.700 m<sup>2</sup> BVO (bruto vloeroppervlak). Dit is inclusief ontsluiting (zoals galerijen, trappenhuis en gangen) en bergingen, exclusief (fiets)parkeren en balkons.

Programma: wonen conform 'Woonagenda 2025' in de verhouding 40% sociaal, 40% midden segment en 20% vrijsector. De verhouding is in aantallen en alle woningen zijn huurwoningen.

- Minimaal 68 en maximaal 70 woningen in minimaal 5.500 m<sup>2</sup> BVO en maximaal 5.800 m<sup>2</sup> BVO
- Minimaal 800 en maximaal 900 m<sup>2</sup> BVO werkprogramma op de begane grond in eenheden van maximaal 300 m<sup>2</sup> BVO, waarvan mogelijk horeca, één vestiging van maximaal 150m<sup>2</sup>.

*Parkeren fiets:* Gebouwd en in pandig. Conform Nota Parkeernormen Fiets en Scooter.

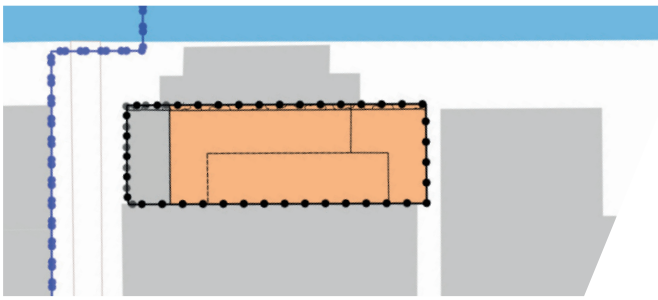
*Parkeren auto:* Gebouwd en in pandig. Conform Nota Autoparkeren.

*Geluidsbelasting:* De woningen dienen te voldoen aan het Amsterdams Geluidsbeleid. De geluidbelasting van op de gevel van geluidgevoelige objecten, niet zijnde een dove gevel, mag niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde. Er dient rekening mee te worden gehouden dat de meeste gevels als dove gevels moeten worden ontworpen.

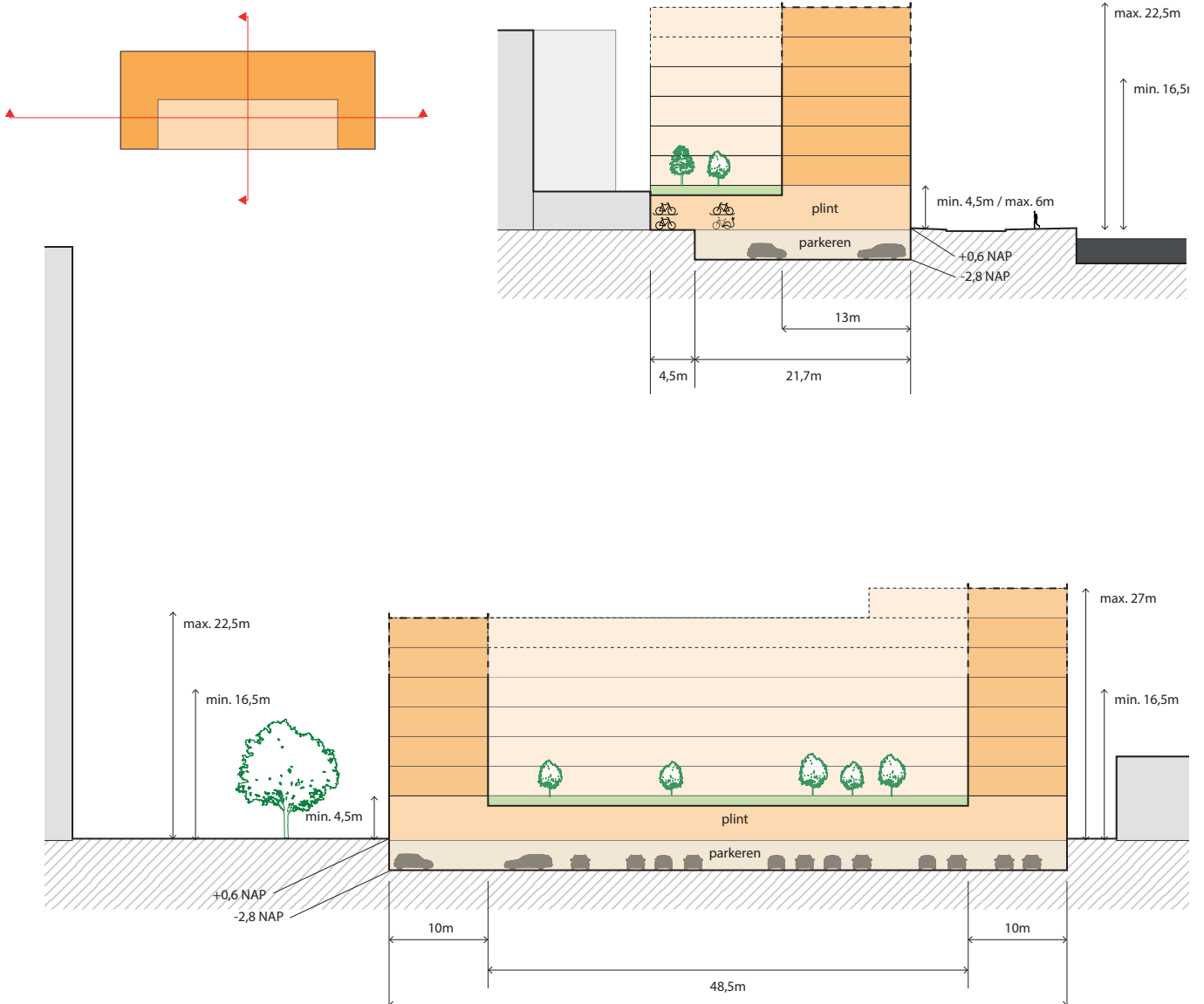
*Technische ruimtes:* Er is voor deze kavel geen warmteplan vastgesteld. Stadswarmtenet ligt op dusdanige afstand dat er gebruikt gemaakt dient te worden van een alternatief systeem op kavelniveau. Alle technische ruimtes inclusief trafo ruimtes dienen in pandig te worden opgelost.

*Wat wordt geleverd:* Bouwrijpe grond die geschikt is voor de beoogde functies.

*Toetsing bouwplan:* Het bouwplan dient voorafgaand aan het indienen van de definitieve aanvraag omgevingsvergunning op twee momenten getoetst te worden aan de uitgangspunten van deze bouwvelop. Dit vindt plaats bij het Voorlopig Ontwerp en het Definitief Ontwerp (beide verplicht). Daarnaast wordt voor de kwaliteitsborging elke aanvraag omgevingsvergunning in de Zone A2/Joan Muyskenweg voorzien van een advies door de Supervisor. Dit advies dient ter ondersteuning van de behandeling van de definitieve aanvraag omgevingsvergunning in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de Gemeente Amsterdam.



Verbeelding bestemmingsplan



Kavelregels: in doorsnede, maaiveldhoogte indicatiefen en de parkeergarage is een voorbeelduitwerking

Het plan dient te voldoen aan de kavelregels en de regels van het bestemmingsplan Joan Muyskenweg 19 (Koffiefabriek). Op punten kunnen de regels in het kavelpaspoort strenger en gedetailleerder zijn dan die in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Joan Muyskenweg 19 (koffiefabriek) is vastgesteld op 12-02-2020.

### **Programma**

Op kavel Koffiefabriek wordt voorzien in een appartementencomplex met minimaal 68 en maximaal 70 woningen. De woonfuncties worden conform de Woonagenda 2025 gerealiseerd, in de verhouding 40% sociaal, 40% midden segment en 20% vrijsector. De verhouding is in aantallen en alle woningen zijn huurwoningen.

Op de begane grond is minimaal 800 m<sup>2</sup> bvo en maximaal 900 m<sup>2</sup> bvo aan werkfuncties. Het totale programma is maximaal 6.700 m<sup>2</sup> bvo.

### **Bouwhoogte**

Voor de u-vorm geldt een minimale bouwhoogte van 16,5 meter. Het noordelijke deel hiervan heeft een maximale bouwhoogte van 22,5 meter. Voor het zuidelijke deel geldt een maximale bouwhoogte van 27 meter. Voor het binnengebied geldt een minimale bouwhoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte 6 meter. De bouwhoogte is exclusief zoekruimte technische installaties.

### **Rooilijnen**

Het bouwvolume moet in de voor- en zijgevelrooilijn worden gebouwd. Gevelaccenten (overstekken, erkers, balkons of geledingen) zijn binnen het bouwvlak en boven openbaar terrein vanaf de 2e bouwlaag mogelijk met een maximale diepte van 1,0 meter en vormen een integraal onderdeel van het gevelbeeld en mogen het gevelbeeld niet overheersen. Aan de achterzijde (binnenkant u-vorm) zijn dergelijke gevelaccenten mogelijk vanaf de 3e bouwlaag, mits deze boven de eigen kavel gelegen zijn.

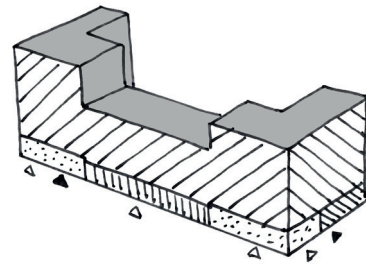
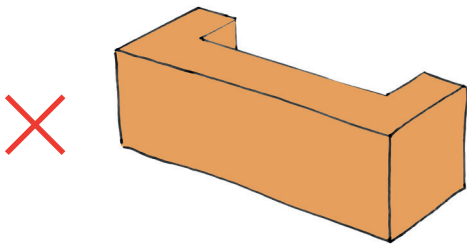
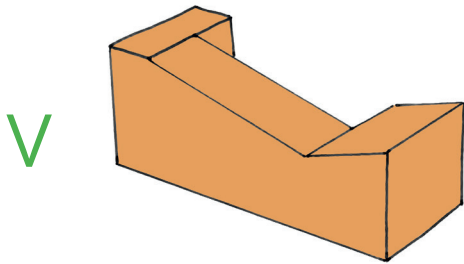
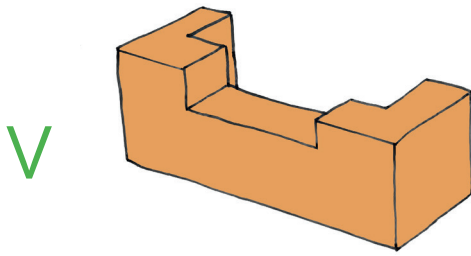
### **Plint**

De minimale verdiepingshoogte van de plint is 4,5 meter hoog gemeten van bovenkant vloer tot bovenkant vloer. De vloerhoogte van de plint is gelijk aan aangrenzend maaiveld. Beletages zijn en souterrains zijn niet toegestaan.

Bij de omgevingsvergunning zijn minimaal 3 opties uitgewerkt voor de gevel inclusief reclamemogelijkheden waar een gebruiker later uit kan kiezen.

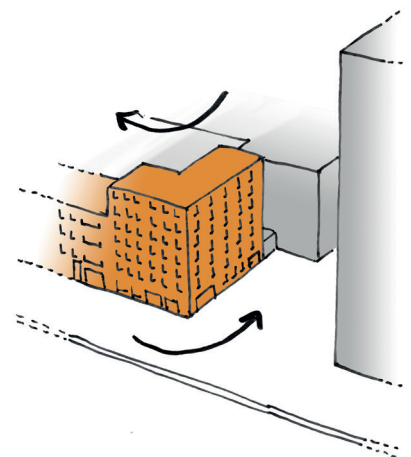
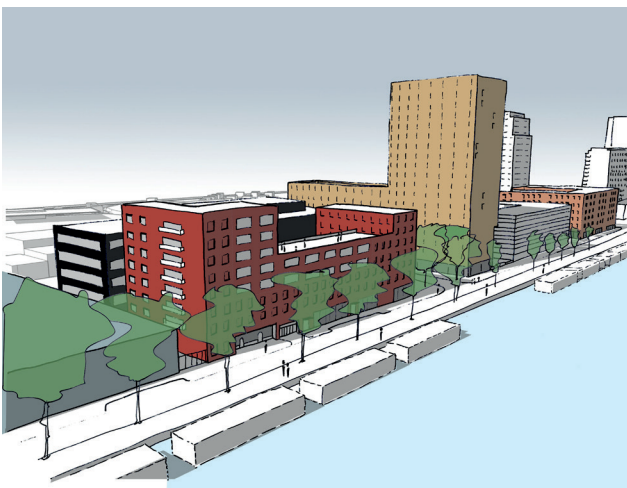
De plint verschilt in architectonische zin (vormtaal, materiaalgebruik) van de gevel erboven. De plint kent aan alle zijdes een verticale geleding (met dieptewerking) ten behoeve van een interessant gevelbeeld. Ze is genoeg transparant en entrees vormen verbijzonderingen. De gevel mag ter hoogte van entrees terugliggen ten opzichte van de voorgevelrooilijn.

Aan de straatzijde stimuleert de gemeente geveltuinen tot een diepte van maximaal 0,45 meter (buiten de kavelgrenzen); onderhoud is voor rekening van de (ver)huurder, de aanleg van de bak wordt door de gemeente gedaan. Geveltuinen inclusief verticaal groen kunnen een goede bijdragen leveren aan de biodiversiteit mits ze een minimale lengte hebben van 1,2 meter.



*Gebouw met verspringende daklijn - geen doorlopende daklijn*

*Geparceleerd complex - één complex: beide gevarieerder plint*



*Gevel de hoek omzetten - geen blinde zijgevels*

## **Ontsluiting**

De woningen boven de plint worden via entrees aan de straatzijde ontsloten. Een portiekontsluiting heeft de voorkeur boven een galerijontsluiting. Een open galerij is aan de straatzijdes niet toegestaan. Ten minste één entree bevindt zich aan de zijde van het pleintje.

## **Binnenterrein**

Het gehele oppervlak binnen het U-blok, dient als daktuin te worden ingericht. Minimaal 60% van het (dak)oppervlak van het binnenterrein heeft een minimale gronddekking van 0,40 meter voor heesters en 0,80 m voor bomen. De gemiddelde gronddekking van de daktuin is 0,6 meter. Het overige deel kan als dakterras worden ingericht. Er mogen ook gaten in het dak worden gemaakt ten behoeve van bomen en daglicht.

## **Dak**

Het gehele dakoppervlak van het woongedeelte dient zoveel mogelijk als terras/tuin of vegetatiedak uitgevoerd te worden.

De dakverdieping dient als een architectonische eenheid te worden vormgegeven: afschermingen en technische installaties dienen een samenhangend geheel te vormen. De technische installaties ten behoeve van het gebouw zijn binnen de gebouwcontour en architectuur opgelost en zijn niet zichtbaar vanuit de omgeving. Losstaande technische installaties zoals masten, telecom, springen minimaal 2 meter terug ten opzichte van de voor- en zijgevelrooilijn en mogen maximaal 3 meter hoog zijn.

## **Parkeren fiets**

Het parkeren van fietsen en scooters dient op eigen terrein gerealiseerd te worden conform Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (2018). Het fietsparkeren dient gebouwd en in een gemeenschappelijke stalling op het binnenterrein gerealiseerd te worden (op maaiveldniveau). De gemeenschappelijke fietsenstalling heeft een aantrekkelijke entree, bij voorkeur gekoppeld aan de hoofdentree, is gemakkelijk toegankelijk vanaf de openbare ruimte en vanuit de stijfkernen naar de woningen. Er zijn minimaal 5 oplaadpunten voor elektrische fietsen en minimaal 5 scooterplekken. Zie nota voor overige eisen.

## **Parkeren auto**

Het autoparkeren, exclusief bezoekersparkeren voor wonen, dient op eigen terrein gerealiseerd te worden conform Nota Autoparkeren (2017). De garage wordt geheel verdiept gerealiseerd tot maximaal -2,80 meter NAP of bovengronds binnen de zoekruimte van het fietsparkeren. De entree bevindt zich in de aangegeven zone. Zo blijft het pleintje aan de noordzijde autovrij. De precieze locatie van de entree dient afgestemd te worden met het ontwerp openbare ruimte. De hellingbaan en vlakstand dienen volledig binnen de bebouwing gerealiseerd te worden en voldoen aan de NEN 2443. Garagedeuren of hekken mogen maximaal 5,5 meter breed zijn en maximaal 0,5 meter terugspringen t.o.v. de voorgevelrooilijn. Ze zijn meeontworpen met het gebouw. Een autolift is een denkbaar alternatief. Minstens 10% van de parkeerplekken is geschikt om een elektrische auto op te laden. De overige parkeerplekken dienen alle voorbereid te zijn op elektrisch laden. Hiervoor is het van belang dat er (mantel)buizen en/of kabelgoten naar iedere parkeerplaats worden aangelegd en dat rekening wordt gehouden met voldoende capaciteit van de elektriciteitsaansluiting.

## **Duurzaamheid**

Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen in Amsterdam is dat deze bijdragen aan een duurzame stad. In het document 'Duurzaam Bouwen in Amsterdam, mei 2019' worden de randvoorwaarden en ambities toegelicht. Het project Koffiefabriek is als één van de drie pilots in het programma Circulariteit aangewezen om in de tender circulariteit als belangrijkste duurzaamheidsthema te adresseren. In de selectiecriteria wordt dit nader uitgewerkt.

## **Energieprestaties**

Het uitgangspunt voor de Joan Muyskenweg 19 is dat het klimaatneutraal zal functioneren. De bebouwing is tevens aardgasvrij en voorzien van een duurzame warmte(-koude)voorziening. Warmte-koude alternatieven als HR ketels, traditionele elektrische boilers, conventionele koelmachines en biomassagestookte installaties zijn niet toegestaan.

## **Rainproof**

Er dient regenwaterbestendig ontwikkeld te worden (conform Gemeentelijk Rioleringsplan Amsterdam 2016-2021). De capaciteit voor hemelwaterberging op de te ontwikkelen kavel is minimaal 60 mm/uur door bijv. hergebruik van hemelwater of verwerking op de eigen kavel. Hemelwater wordt in minimaal 60 uur afgevoerd met een constant debiet (ca. 2,5 mm/uur). Vertraagd afvoeren van hemelwater wordt bij voorkeur gedaan in de vorm van een polderdak of door het in de bodem te infiltreren of via het (eventueel nabijgelegen) oppervlaktewater.

Een polderdak heeft als voordeel dat het water kan worden gebruikt voor bewatering van de planten. Als bovenstaande opties niet mogelijk zijn mag hemelwater vertraagd worden afgevoerd via het riool. Denk daarnaast aan waterrobuuste maatregelen zoals een waterkerende plint (dat 20 cm. water niet voor doorslag naar de binnenruimte zorgt).

## **Natuurinclusief bouwen**

Voortkomend uit de "Agenda Groen, bijlage natuurinclusief bouwen", bestaat de ambitie om natuurinclusief te bouwen. Hieronder vallen onder meer het maken van nestkasten voor gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen in gevels. In de bijlagen is een handreiking natuurinclusief bouwen, opgesteld door de Gemeente Amsterdam, met allerhande voorschriften ten behoeve van de plaatsing van nestkasten, een bijenhotel of een groene gevel. ([https://issuu.com/gemeenteamsterdam/docs/brochure\\_nibeo-definitief-webo2\\_1\\_](https://issuu.com/gemeenteamsterdam/docs/brochure_nibeo-definitief-webo2_1_))

Geveltuinen, daktuinen en groene gevels dragen bij aan de biodiversiteit door beplanting in de vorm van vaste planten, heesters of klimplanten. De minimale diepte van een goed functionerende geveltuin betreft 0,30 m en de minimale lengte 1,2 meter. In de gevel boven de plint dienen voor de huismus, de gierzwaluw en de vleermuis in totaal minimaal 10 nestkasten geïntegreerd te worden. De nestkasten voor de gierzwaluwen en de huismussen dienen aan de noordoost zijde van de gevel te worden ingepast (hoogte: minstens 3 meter boven maaiveld). De vleermuis kasten dienen aan de zuidwest zijde van de gevel te worden ingepast (hoogte: minstens 3 meter). De nestkasten zijn zelf-reinigend.

De uitwerking van het gehele groen ontwerp en de nestkasten dienen te worden afgestemd met een ecooloog van de gemeente Amsterdam. Om te voorkomen dat de beplanting niet goed groeit dient bij het Do een beheerplan te worden aangeleverd voor 15 jaar inclusief kostenraming.

### **Afvalinzameling**

Voor de woningen zullen ondergrondse afvalcontainers geplaatst worden. De bedrijfsruimte dient de afvalinzameling inpending op de kavel op te lossen.

### **Materialisatie**

Er wordt een geraffineerde detaillering toegepast met aandacht voor gevelplastic en gevelreliëf. De materialisatie en detaillering worden zodanig toegepast dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor de kwaliteit. De gevels zijn van hout, (hergebruikt) baksteen en/of natuursteen of materialen die een aantoonbaar gelijkwaardige kwaliteit en uitstraling bezitten. Niet-duurzame of snel vervuilende materialen worden niet toegepast zoals: golfplaat, kunststof plaatmaterialen en onbehandeld hout. Er worden geen vlakken met onbehandeld beton of stucwerk toegepast zichtbaar vanaf de openbare ruimten (architectonisch beton is wel mogelijk). Bij toepassing van hout dient FSC-gecertificeerd hout (FSC convenant, 2012) gebruikt te worden. Daarnaast zijn uitlogende materialen als koper en zink niet toegestaan aan de buitenzijde van het gebouw.

### **Welstand**

Het welstandsniveau is bijzonder en het gebied is aangewezen als transformatiegebied uit de welstandsnota.

### **Supervisieprocedure**

Het plangebied valt onder het werkterrein van de supervisor van Overamstel. De supervisor heeft een breed mandaat en een aanjagende rol bij de planontwikkeling. De supervisor adviseert over het ontwerp van gebouwen, buitenruimten en de inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast kan hij adviseren over de selectie van (landschaps-) architecten. Het advies van de supervisor gaat, ter ondersteuning, naar de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit als het eindverantwoordelijk adviesorgaan. 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 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit wordt voorgelegd.
- Het DO bouwplan (verplichte toets). Na een positief advies van de supervisor en een positieve toets ten aanzien van de bouwvelop kan de omgevingsvergunning aangevraagd worden samen met de tenderstukken. Zie de bijlage voor de lijst met producten voor VO en DO. Het toepassen van kunststof kozijnen is niet toegestaan. Het gebruik van zonnecellen op de gevel is beperkt toegestaan en mits goed ingepast. Zie voor nadere specificaties de welstandsnota "De schoonheid van Amsterdam".



## 4. CONCEPT OPENBARE RUIMTE

Langs de gehele kade ligt een doorgaand pad met een groenstrook met ecologische lage beplanting.

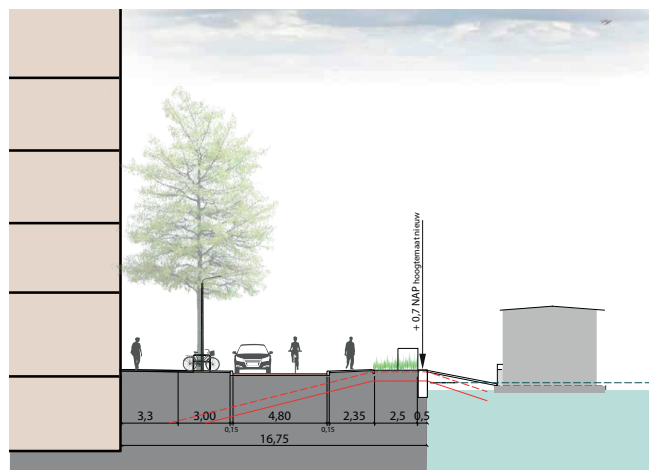
Het trottoir langs de oostgevel van de Koffiefabriek heeft een royale breedte van ruim 6 meter. Langs de rijweg is hierin een voorzieningstrook opgenomen met parkeerplaatsen voor vergunninghouders, fietsparkeervoorzieningen, afvalcontainers en bomen.

In de Duivendrechtsevaart zijn tegenover de Koffiefabriek aan de zuidzijde 2 ligplaatsen voor woonboten geprojecteerd. De woonboten liggen vier meter uit de kade. De woonboten zijn bereikbaar via een loopplank.

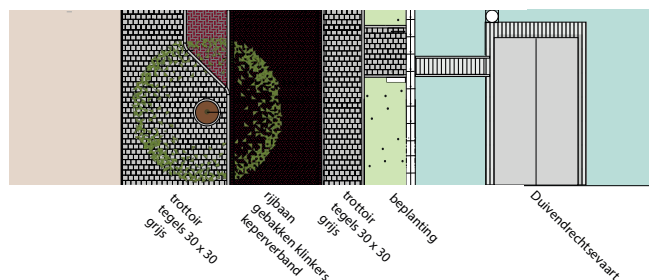
Het bouwvlak wijkt op het einde van de tussensstraat aan de kade terug ten opzichte van het Van der Valkhotel met een pleintje. Op dit pleintje komt een speelvoorziening en er is ruimte voor een terras. De twee bestaande bomen worden gehandhaafd. Tegenover dit pleintje aan de kadezijde komt een bijzondere verblijfsplek. Een definitieve inrichting hiervan wordt later bepaald.

De verhardingsmaterialen die worden toegepast zijn conform het Handboek materialen openbare ruimte Amsterdam (Puccini) met gebakken klinkers op rijweg en parkeerplaatsen en grijze betontegel 30 x 30 op paden en stoep.

De kade wordt vernieuwd met een bakstenen buitenkant en een natuurstenen deksloof, gelijk zoals die ook aan de overzijde van de Duivendrechtsevaart wordt gebouwd.



Doorsnede B-B'



## 5. TECHNISCHE RANDVOORWAARDEN

### **Bouwlogistiek en werkterrein**

De bouwlogistieke randvoorwaarden waarborgen de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie (BLVC) tijdens de bouw. Hiervoor is het algemene BLVC-kader leidend. Omdat de kavel zich in een omgeving bevindt waar bouwactiviteiten zijn is er mogelijk extra afstemming nodig.

Het bouwterrein is in principe de kavel. Wanneer extra ruimte gewenst is dient dit bij gemeente te worden gehuurd tegen gemeentelijk tarief.

### **Aanwezigheid te behouden bomen**

Uit de resultaten van het bewortelingsonderzoek blijkt dat de platanen een oppervlakkige, zware beworteling hebben. Dit resulteert in de volgende voorwaarden voor een verboden zone en een zone waarin slechts onder strikte voorwaarden mag worden gewerkt:

#### *Verboden zone*

De ruimte tot 2 m buiten de stam geldt als zogenaamde verboden zone. Binnen dit gebied mogen geen ontgravingswerkzaamheden, transport, opslag van materialen/grond en geen lozing van afvalwater plaatsvinden. Dit om verdichting van de groeiplaats, schade en afsterven van beworteling en schade aan de stam(voet) en kroon van de bomen te voorkomen. Het is belangrijk dat deze ruimte voor aanvang van de werkzaamheden wordt afgezet met een degelijk vast hekwerk en niet kan worden geopend. Er mogen geen bouwmaterialen hier worden oggeslagen.

#### *Werken onder strikte voorwaarden*

De ruimte tot 5 meter uit het hart van de stam mag alleen bovengronds gewerkt worden onder strikte voorwaarden. In deze ruimte mag niet worden ontgraven of lozing van afvalwater plaatsvinden. Verder is beperkt bouwverkeer of belasting door opslag van materialen toegestaan, mits er een drukverdelende laag worden aangebracht. Dit moet bestaan uit een laag geotextiel met daarop 20 cm

zandfundering, waarover rijplaten worden gelegd. Wanneer alleen een steiger wordt neergezet is dat minder van belang. Dit alles om verdichting van de groeiplaats en het afsterven van beworteling te voorkomen. Vanaf 5 meter kan de eerste ontgraving plaatsvinden voor het plaatsen van bijvoorbeeld damwanden of andere werkzaamheden.

### **Geluidsoverlast tijdens het bouwen**

De ontwikkelaar dient bij de keuze voor zijn bouwmethode en in de uitvoering daarvan rekening te houden met de naastgelegen bebouwing. Ook dient de ontwikkelaar een BLVC plan op te stellen. Voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning dient met een akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat de voorgestelde bouwmethode kan voldoen aan de wet geluidshinder.

### **Huisaansluitingen**

Gemeente Amsterdam is niet verantwoordelijk voor de huisaansluitingen. Via de website [www.aansluitingen.nl](http://www.aansluitingen.nl) kunnen alle benodigde aansluitingen voor elektra, water, warmte, kabeldiensten en telecommunicatie in een keer worden aangevraagd.

### **Ondergrondse obstakels**

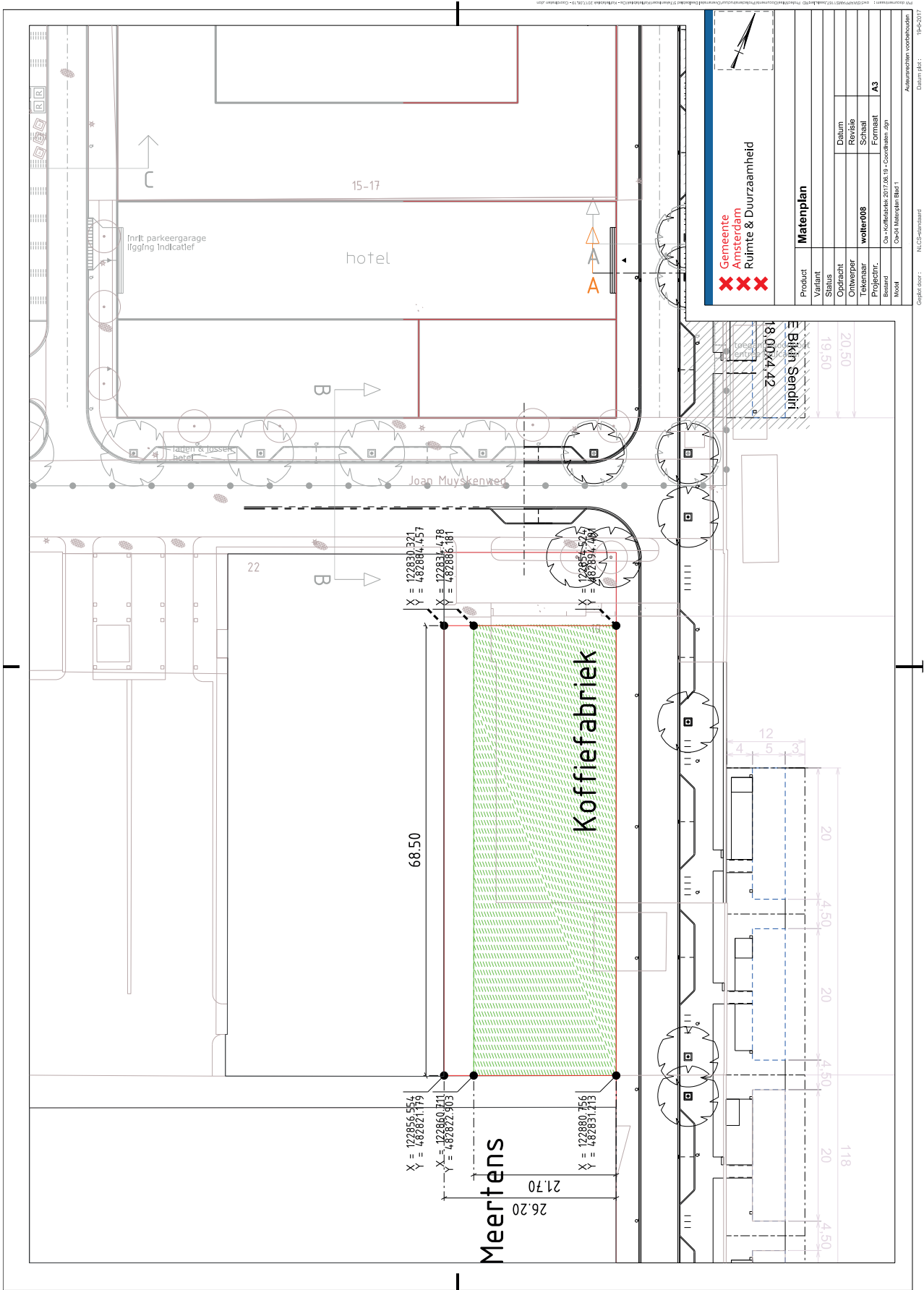
De bodem zal tot -2,80m NAP vrij zijn van ondergrondse obstakels.

### **Archeologie**

Voor het plangebied geldt een lage verwachting en vrijstelling van archeologisch onderzoek bij alle bodemingrepen. Wel geldt de wettelijke meldplicht. Wanneer er bodemvondsten ouder dan 50 jaar worden aangetroffen dit aan Monumenten en Archeologie wordt gemeld.

### **Grondwaterstand**

De grondwaterstand varieert tussen -0.6 NAP en -0.8 NAP.



Matenplan en coördinaten, de ondergrond is een oude versie

## **Bodemgesteldheid**

Uit de geraadpleegde rapporten blijkt dat op de locatie voornamelijk lichte en matige verontreinigingen worden aangetroffen. Bij het ketelhuis is een sterke verontreiniging met minerale olie aangetroffen, deze is echter zeer beperkt van omvang. Er is een sterke koperverontreiniging aangetroffen, echter in een nader onderzoek is deze niet meer gemeten. Door een calamiteit is dichloormethaan in het grondwater terecht gekomen. Deze verontreiniging is gesaneerd. In de waterbodem naast de locatie is een sterke verontreiniging met PCB's gemeten.

Uit het verkennend bodemonderzoek:

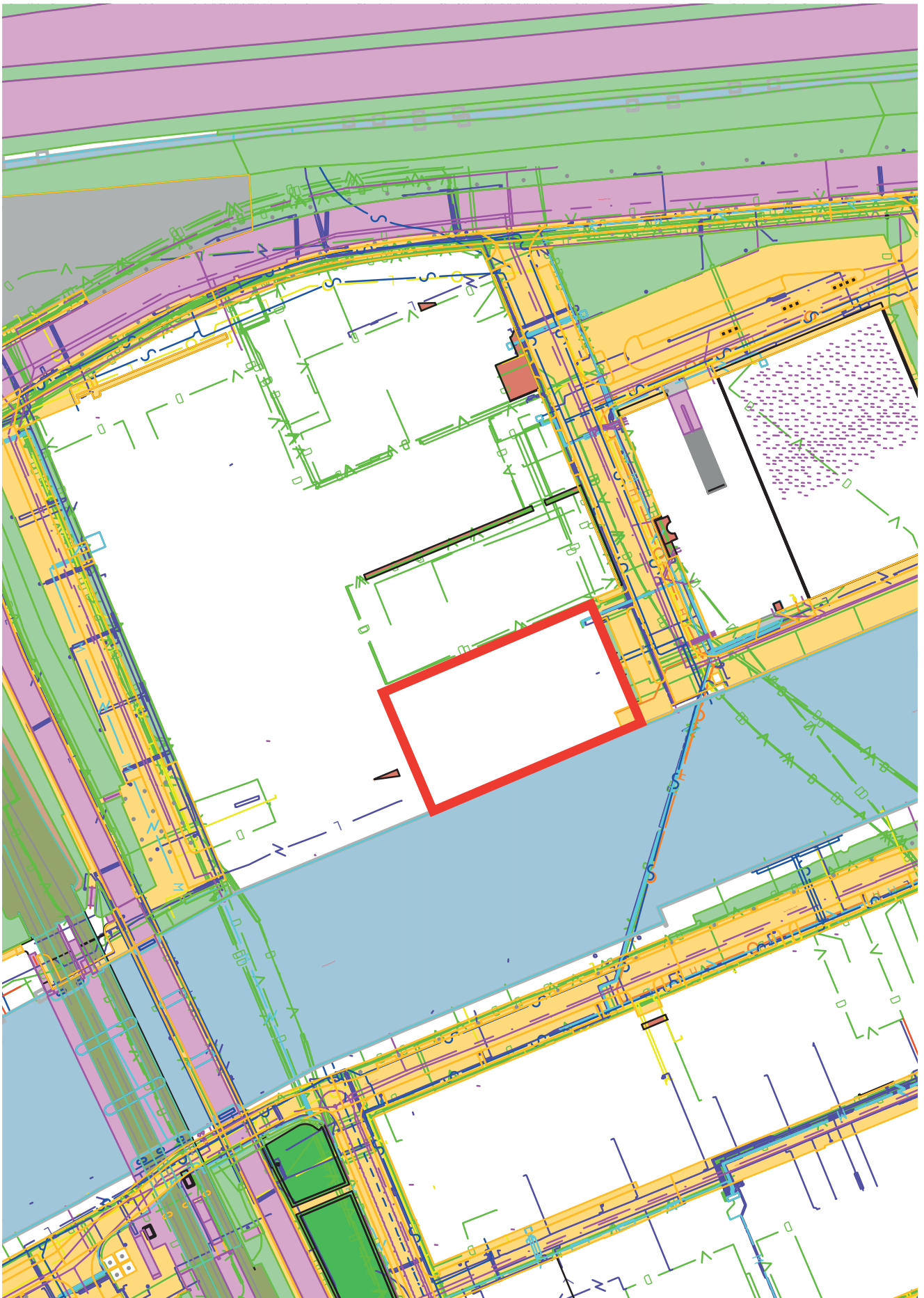
De bodem bestaat in het algemeen vanaf de onderzijde van de verharding tot de maximale boor-diepte van circa 4,0 m –mv. uit matig fijn zand. In enkele boringen zijn veen- en kleilagen aangetroffen. Plaatselijk zijn in de bovengrond brokken puin en zwak puinhoudende bodemlagen waargenomen. Onder de straatklinkers van de openbare weg is een funderingslaag aangetroffen, bestaande uit puin. Bij het voormalige ketelhuis is in de ondergrond een zwakke tot sterke oliewaterreactie waargenomen. Verspreid over het terrein is onder de grondwaterspiegel regelmatig (passief) een veenrottingsgeur waargenomen.

## **Bouwkundige opnames**

De ontwikkelaar is 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 het object, aan te leveren aan de gemeente. Minimaal alle omliggende gebouwen, kade en het openbare gebied zijn onderdeel van dit document.

## **Water**

Er wordt gebouwd op/in een waterkering. In de Keur van AGV zijn verschillende geboden en verboden opgenomen met betrekking tot het werken op/nabij een waterkering. AGV is hierbij het bevoegd gezag voor afstemming.



Kabels en leidingen



# Gemeente Amsterdam