



Kavelpaspoort Kavel F

AMC Medical Business Park

Februari 2021

Gemeente Amsterdam

Kavel F

Colofon

Opdrachtgever: Gemeente Amsterdam en Amsterdam UMC, locatie AMC

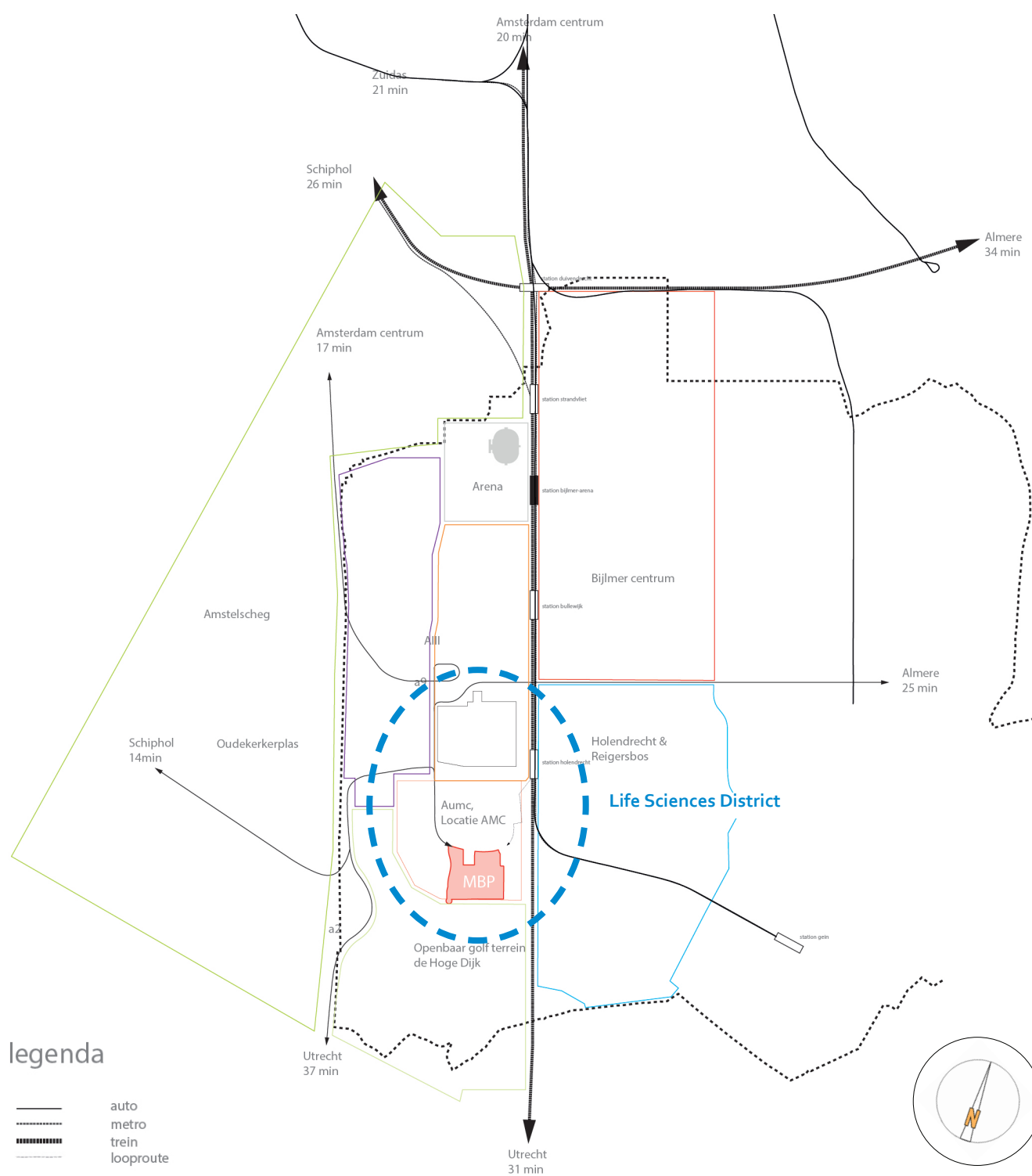
Datum: februari 2021

Inhoudsopgave

Hoofdstuk	blz.
1. Inleiding	4
2. Het plangebied Amsterdam UMC, locatie AMC	6
3. Kavelpaspoort kavel F	10
4. Openbare ruimte	16

1. Inleiding

▼ AMC locatie en bereikbaarheid



Het Amsterdam UMC, locatie AMC (hierna te noemen AMC) werkt samen met de gemeente Amsterdam aan de ontwikkeling van het Medical Business Park op het AMC-terrein in Amsterdam Zuidoost. In dit 'kavelpaspoort' worden de uitgangspunten en voorwaarden beschreven die de gemeente Amsterdam en het AMC stellen aan de ontwikkeling van kavel F, onderdeel van het Medical Business Park.

Dit kavelpaspoort vormt het stedenbouwkundige toetsingskader voor de selectieprocedure en het daaruit voortvloeiende het voorlopig ontwerp (VO), de definitieve ontwerpen (DO) en de erfpachtaanbiedingen voor kavel F.

Medical Business Park

Het Medical Business Park (hierna te noemen MBP) is een nieuw medisch georiënteerd bedrijventerrein op het AMC-terrein. Het is onderdeel van het Amsterdam Life Sciences District. Het MBP is bestemd voor laboratoria en daarbij behorende kantoren. Bedrijven krijgen de ruimte om te groeien in de nabijheid van het Amsterdam UMC.

Ten zuiden van de hoofdontsluitingsring op het AMC-terrein wordt het MBP ontwikkeld. Uitgangspunt voor MBP binnen het Inrichtingsplan Openbare Ruimte is om een sterke ruimtelijke verbinding te creëren tussen het MBP, het AMC en het aangrenzende zuidelijk gelegen landschap. Het MBP wordt met een lusvormige weg, die vanaf de Tafelbergweg door het zuidwestkwadrant loopt, ontsloten. De lusvormige ontsluitingsweg koppelt de toekomstige gebouwen op het MBP aan het park op het AMC-terrein. Het MBP heeft een verkaveling van stroken met een groene inrichting van de openbare ruimte. Wandelroutes verbinden het MBP met het AMC en het park. Het terrein van het MBP is eigendom van het AMC.

Ligging AMC-terrein

Het 64 hectare grote AMC-terrein ligt aan de zuidelijke rand van Amsterdam Zuidoost, ten zuiden van het kantoren- en bedrijven transformatiegebied Amstel III. Het AMC-terrein vormt de beëindiging van de bebouwing in de zone tussen de A2 en de spoorlijn Amsterdam-Utrecht. In deze zone, bepaald door infrastructuur en een groenzone, die loopt tot aan Schiphol, vinden belangrijke economische activiteiten van Amsterdam en de regio plaats.

Het bestemmingsplangebied "Academisch Medisch Centrum" wordt globaal begrensd door de Meibergdreef aan de noordzijde, het westelijk talud van de spoorlijn Amsterdam-Utrecht aan de oostzijde, en de buitenzijde van de Tafelbergweg aan de west- en zuidzijde. Het MBP is hier een onderdeel van.

De aan het AMC-terrein grenzende gebieden zijn:

In het zuiden, richting Abcoude: het recreatiegebied De Hoge Dijk, met volkstuinten en het golfterrein Houten Vier;

In het westen: de Foodstrip; de jeugdzorginstelling de Koppeling en de golflinks van het golfterrein;

Aan de noordzijde: het kantoren- en bedrijvengebied Amstel III en

aan de oostzijde, aan de andere zijde van de spoorlijn Amsterdam-Utrecht: het woongebied Holendrecht.

Bereikbaarheid

Het gebied kent een uitstekende bereikbaarheid met openbaar vervoer, auto en fiets. De entree van het AMC ligt 250m van het metro- en treinstation Holendrecht. Daarom wordt in de ontwikkeling van het MBP ingespeeld op optimaal gebruik van het openbaar vervoer. Het gebied is met de auto goed te bereiken door de nabijgelegen directe toegang tot de A2 en A9. De nabijheid van Schiphol zorgt ervoor dat het MBP ook internationaal goed verbonden is.

Het AMC gebouwencomplex domineert het AMC-terrein door omvang en bouwhoogte. Het gebouwencomplex is een "stad" waar een groot aantal mensen werkt, tijdelijk woont ter genezing en op bezoek gaat. Binnen het complex zijn voorzieningen opgenomen zoals diverse horeca gelegenheden, een kapper, een uitzendbureau en verschillende winkels.

Kaders

bestemmingsplan Academisch Medisch Centrum, vastgesteld d.d. 21 januari 2015,

Structuurvisie gemeente Amsterdam, vastgesteld d.d. 28 april 2011,

Inrichtingsplan Openbare Ruimte vastgesteld d.d. juni 2011 (aangepast 16 augustus 2011),

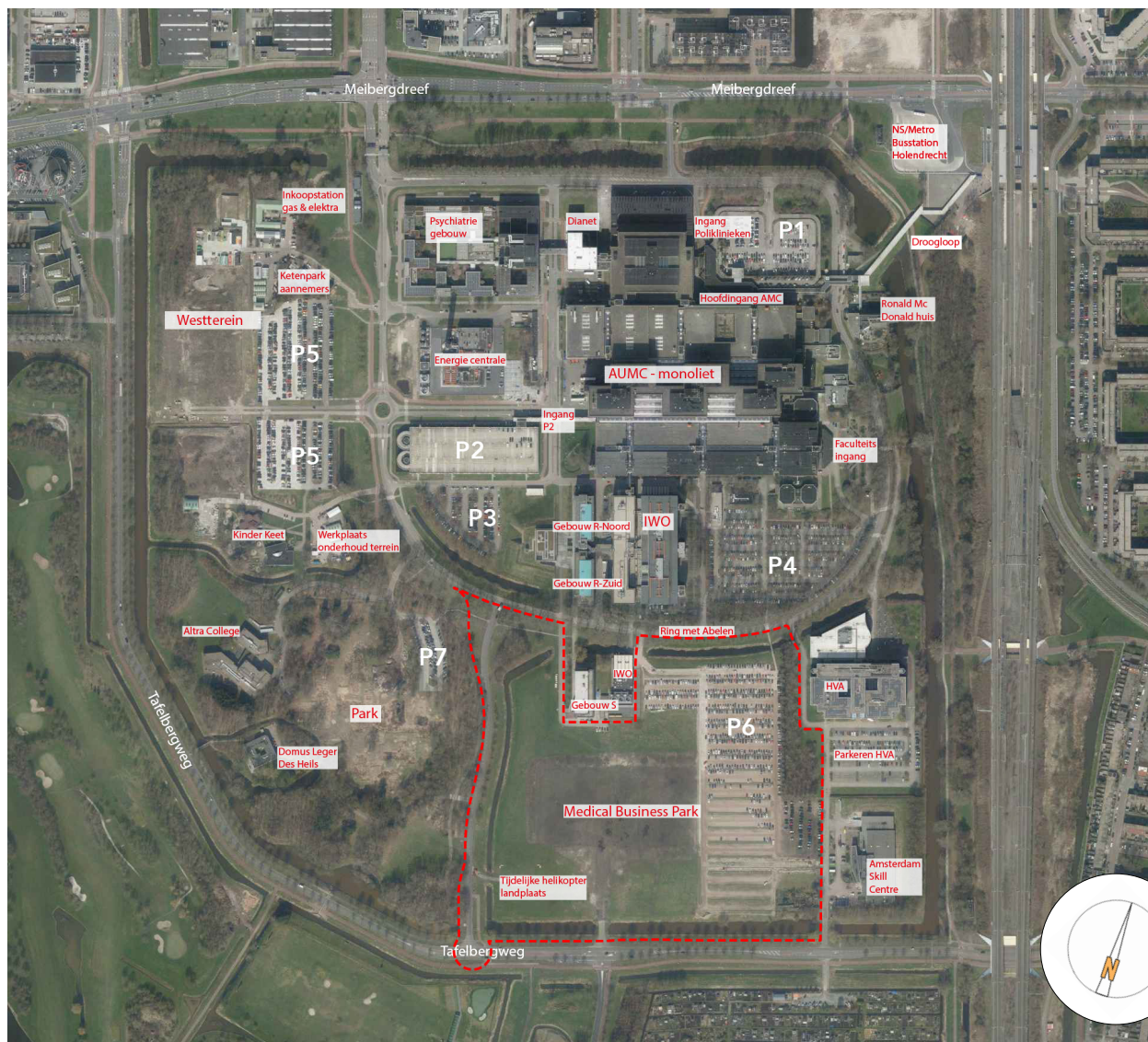
Beeld/kwaliteitsplan (concept 1 november 2010),

Inrichtingsplan Openbare Ruimte (IPOR)

Het IPOR oriënteert zich op de stedelijke en landschappelijke context van het AMC-terrein. Het voorstel is om van noord naar zuid een gradiënt in sferen aan te brengen. De sfeer in het gebied verandert geleidelijk van een gebied met meer stedelijke kenmerken naar een groener en ruiger gebied.

2. Het plangebied Amsterdam UMC, locatie AMC - MBP

▼ Luchtfoto Amsterdam UMC, locatie AMC (2018)



Het MBP

De bebouwing in het MBP is in drie gebieden geordend en verbonden met de hoofdlandschappelijke as. Het groengebied langs de ringweg bevat losse gebouwen. Het kerngebied bestaat uit verschillende kavels met clusters van gebouwen. Dit gebied wordt dubbelzijdig ontsloten door de lusvormige parkweg (noord en zuid) met de hoofdtoegang op de noordzijde. Het watergebied kenmerkt zich door gebouwen, die de relatie met het water aan gaan. Er ontstaat visuele verbinding tussen het maaiveld en het water. De hoofdlandschappelijke as verbindt alle zones met het AMC. Het voetgangersmilieu sluit goed aan op de transparante plinten van de aangrenzende gebouwen.

De onbebouwde stroken tussen de bebouwingsclusters bieden ruimte aan waterretentie en aanplanting van bomen.

Het bestaand water aan de noord en westkant van het MBP vormt een blauwe/groene rand. Aan de zuidelijke kant kan de waterstructuur aangepast worden en een visueel deel uit gaan maken van het zuidelijk gelegen veenlandschap rond de Abcouderplas.

Tegelijkertijd vormt het water een representatieve coulisse voor de nieuwe bedrijfsgebouwen die op de zuidelijke kavels met hun 'voeten' in het water staan.

Bechrijving van het complex AMC

Het AMC telt momenteel circa 800 bedden, heeft 7.200 werknemers, 2.500 studenten en trekt 15.000 bezoekers per dag. Op het AMC-terrein is binnen de bestaande binnenringweg het hoofdgebouw (de Monoliet) met het Academisch Medisch Centrum (het Academisch Ziekenhuis en de Medische Faculteit van de Universiteit van Amsterdam) gevestigd.

Aan de westzijde van de Monoliet bevindt zich in deze binnenring ook de energiecentrale van het ziekenhuis. De installatie daarvan is in 2013 grotendeels vernieuwd en vervangen.

Het westelijk deel van het plangebied buiten de binnenringweg (het Westterrein), bestaat momenteel deels uit parkeerterrein.

In de zuidoosthoek en aan de oostzijde van het plangebied, langs het spoor, zijn de Faculteit Gezondheidszorg van de Hogeschool van Amsterdam en het recent geopende Amsterdam Skills Centre gehuisvest.

Nieuwe ontwikkelingen op het AMC-terrein

In oktober 2018 is de gemeente gestart met de herinrichting van stationsplein Holendrecht. De verkeersveiligheid rond het stationsplein zal worden verbeterd door de aanleg van een nieuwe fietsroute en een nieuwe wandelroute richting het ziekenhuis. Tussen het station en het ziekenhuis zal een park in de vorm van een ellips met veel groen worden gerealiseerd, met een nieuw restaurant en een kiosk. Het gebied rondom het stationsplein Holendrecht wordt levendiger en sociaal aantrekkelijker en zorgt voor een directe verbinding met het AMC. De entree van het ziekenhuis wordt eveneens aangepakt. Het AMC is gestart met de renovatie van de entree van het ziekenhuis en krijgt een nieuwe ingang voor het publiek, zodat de bezoekers binnen en overdekt naar de polikliniek of het ziekenhuis kunnen lopen.

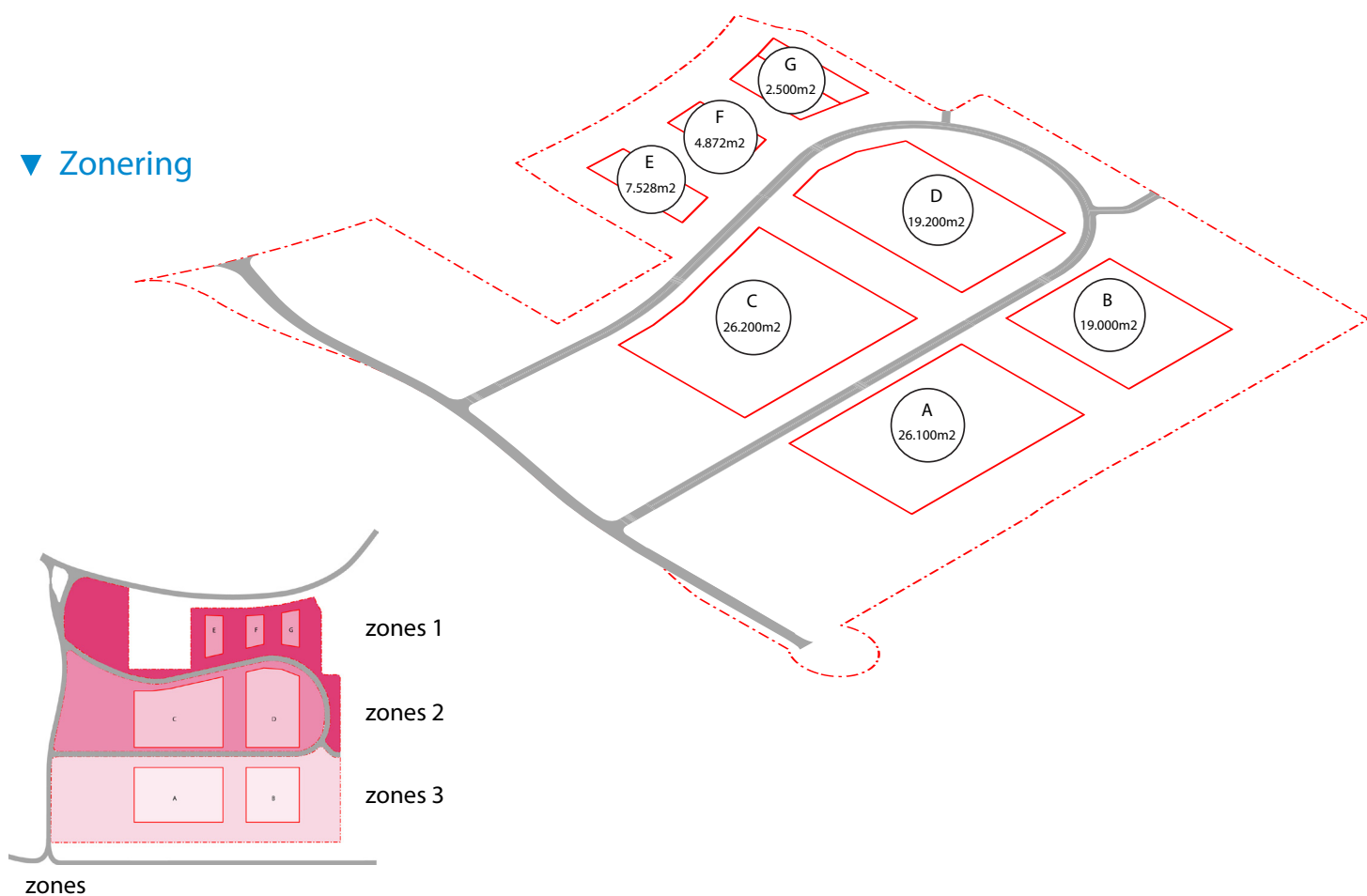


▲ Buitenkant Amsterdam Skills Centre



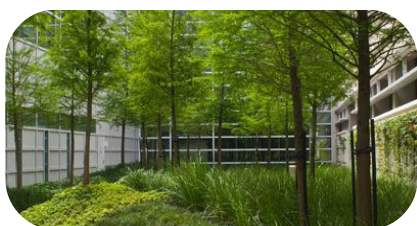
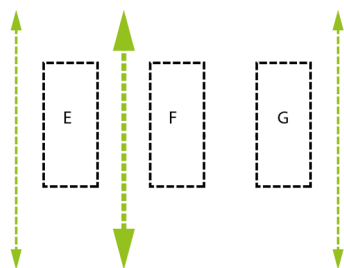
▲ Interieur Amsterdam Skills Centre

▼ Zonering



ZONE 1 - GROENGEBIED

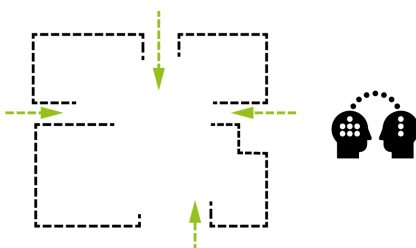
kernkwaliteit: gebouwen in het groen



referentie groengebied

ZONE 2 - CENTRAALGEBIED

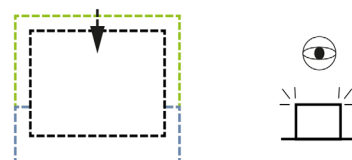
kernkwaliteit: gebouwen met gedeelde tussenruimtes



referentie centraalgebied

ZONE 3 - WATERGEBIED

kernkwaliteit: gebouwen in het water



referentie watergebied



▲ Impressie nieuwe entree AMC



▲ IWO en Gebouw S



▲ Impressie stationsplein



▲ HvA Nicolaes Tulphuis (NTH)

3. Kavelpaspoort

AMC Medical Business Park

Kavel F

Kavelinformatie

Kaveltype en programma: Laboratorium in combinatie met kantoor (medisch gerelateerd) circa 4.400- circa 4.872m² BVO

Kavelgrootte: 1.039m²

Maximale oppervlakte te bebouwen kaveldeel: 920m² (conform vigerend bestemmingsplan)(2015)

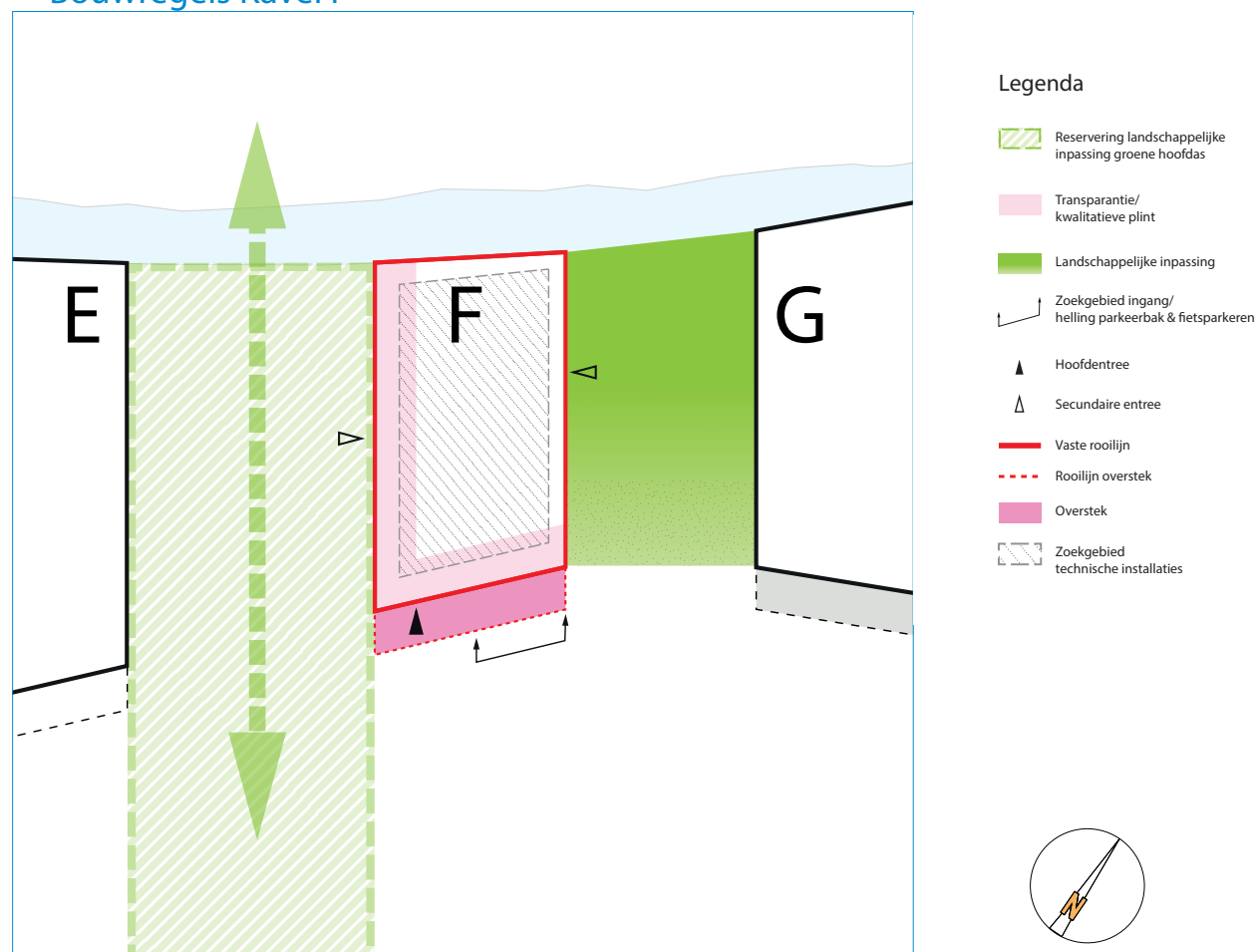
Bouwhoogte: Min. 20m/max. 22m (t.o.v. maaiveld) (exclusief technische installatie, maximale hoogte = 3m.)

Maximaal bouwoppervlak: 4.872 m² BVO, exclusief ondergronds programma.

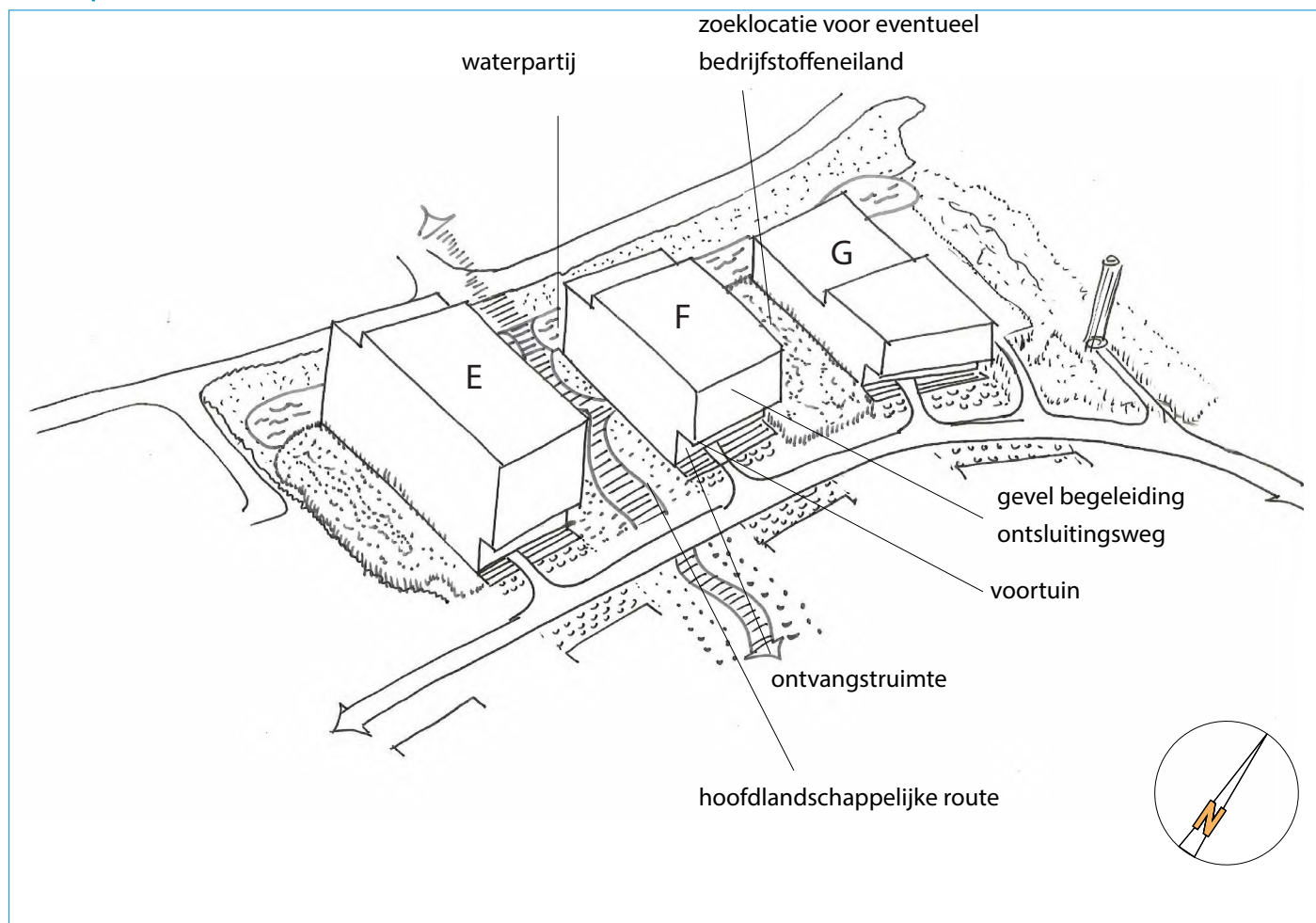
Auto parkeren & Fietsparkeren: Auto parkeren is ondergronds en op eigen kavel maximaal één laag volledig verdiept opgelost, met een inpandige entree. De parkeernorm volgt de Nota Parkeernormen van de gemeente Amsterdam vastgesteld op 8 juni 2017.

Het fietsparkeren is tevens inpandig en gebruiksvriendelijk opgelost conform de Nota parkeernormen fiets en scooter 2018.

▼ Bouwregels Kavel F



▼ Impressie Fase 1 / Zone 1



Bouwregels

Onderstaande bouwregels zijn in het bestemmingsplan (2015) vastgelegd. Daarnaast zijn er extra uitgangspunten ten behoeve van het bouwkegel opgesteld.

Volumes

Alle maten zijn afgerond op halve meters, op de overstek na. Alle hoogtematen zijn naar boven afgerond op hele meters.

In geval van verschil tussen de BVO's bij programma en de volumes zoals aangeduid op de tekening en in onderstaande tekst zijn de volumes leidend.

Alle volumes op de begane grond sluiten zonder hoogteverschil aan op het maaiveld.

Volume:

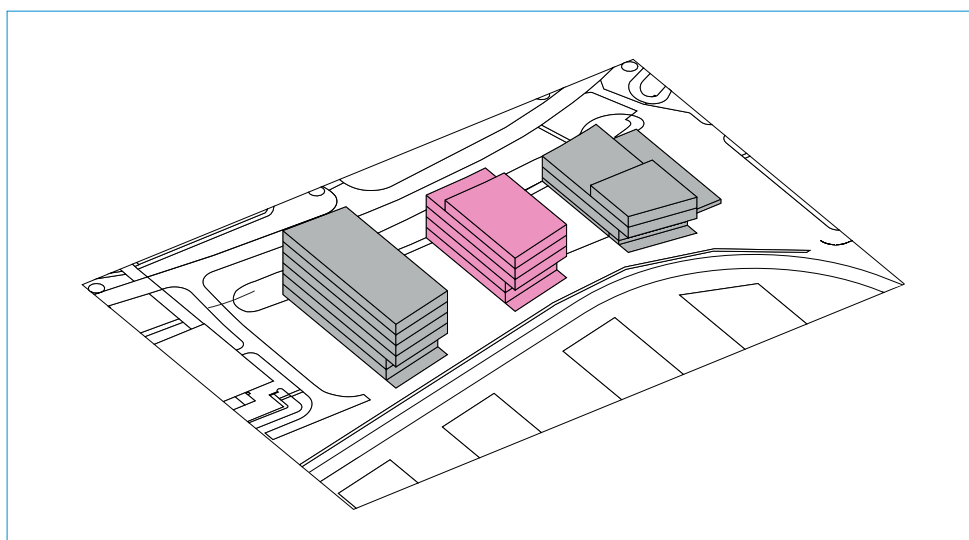
- Het volume heeft een breedte van 23 meter. Door de schuine zijde aan de zuidkant heeft het een lange westelijke zijde van 42 meter op maaiveld en een lange oostelijke zijde van 38 meter op maaiveld. Aan de zuidzijde zit een overstek van 3,96 meter diep en minimaal 5 meter hoog. De hoogte is minimaal 20 meter en maximaal 22 t.o.v. maaiveld, exclusief zoekgebied technische installaties

Architectuur & uitstraling

Het te realiseren gebouw op kavel E heeft een hoogwaardige afwerking en uitstraling aan alle zijden. De plint van het gebouw is zoveel mogelijk transparant uitgevoerd. Het gebouw heeft een duidelijke hoofdentree aan de zuidzijde met een overstek. De bovenste 1 of 2 verdiepingen kunnen aan de noordzijde terugliggend zijn. De verdiepinghoogtes hebben een minimale hoogte van 3,6 meter (bruto).

Aansluiting maaiveld:

- Noordzijde: Het gebouw is niet toegankelijk vanaf de noordkant en grenst hier strak aan de waterpartij, en vormt een kade.
- Westzijde: De plint grenst hier aan de hoofdlandschappelijke inpassing en reageert hierop d.m.v. een eventuele secundaire entree.
- Zuidzijde: Het gebouw heeft een terugspringende plint van minimaal 5 meter hoog. Zo ontstaat er een overkapt ontvangstplein. Indien er een kolommenstructuur in de overstek komt dient deze mee ontworpen te zijn met de gevel.
- Oostzijde: Het is wenselijk om aan deze zijde een eventuele secundaire entree te realiseren. De secundaire entree aan de westzijde staat hoger in de hiërarchie.



▲ Maximale bouwvelop

Entree

De entrees van volume [F] bevinden zich aan de zuid-(hoofdentree), west-(eventuele secundaire entree) en oostzijde (eventuele tweede secundaire entree). De hoofdentree is duidelijk zichtbaar.

De overstek is 3,96m diep.

Rooilijn

De footprint van het gebouw is bepaald door een verplichte rooilijn aan de zuid-, oost- en noordkant. De rooilijn aan de westkant is niet verplicht. De hoofdgevel moet in de verplichte gevellijn gesitueerd zijn. Aan de zuidzijde is een verplichte overstek. Er is geen sprake van voor- of achterkant van het gebouw, het heeft een hoogwaardige uitstraling rondom.

Bouwhoogte

De bouwhoogte is minimaal 20 meter en maximaal 22 meter t.o.v. maaiveld, exclusief zoekgebied technische installaties.

Plint

De plint is op gelijk niveau met het maaiveld. De hoogte van de plint is tenminste 4 meter netto (gemeten vanaf maaiveld aansluiting).

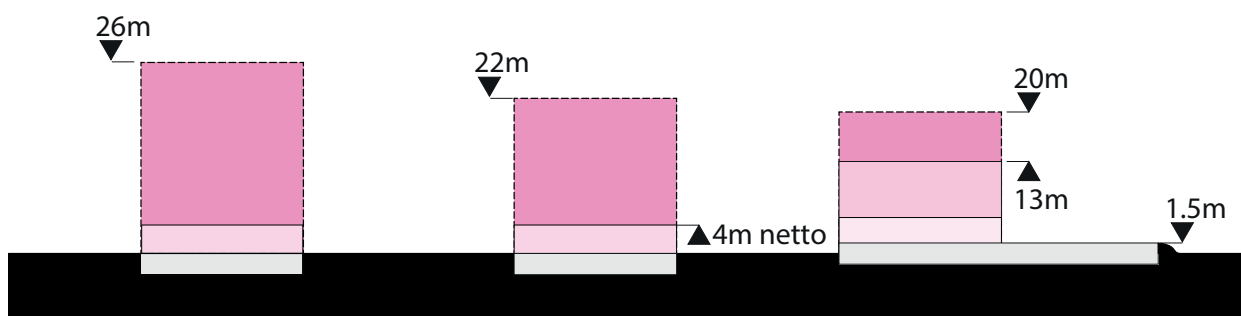
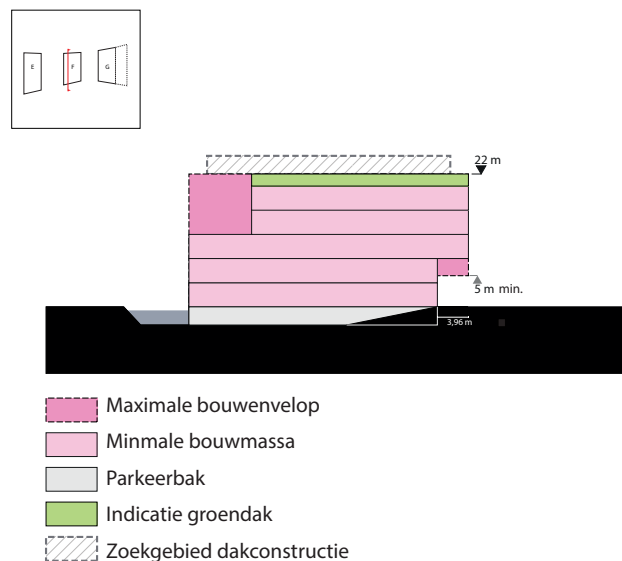
De plint is uitnodigend en transparant. Blinde gevels moeten worden voorkomen, daarbij geldt de eis dat minimaal driekwart van de gevel grenzend aan de openbare ruimte moet open en transparant zijn door bijvoorbeeld gebruik te maken van 'niet spiegelend glas' en 'neggen', zodat de levendigheid in het gebouw zichtbaar is vanaf de straat en het gebouw een positieve uitstraling heeft op de openbare ruimte. Aanwezige technische ruimten en installaties ten behoeve van energie en nutsvoorzieningen moeten op vanzelfsprekende wijze onderdeel zijn van het gebouw. Ze vormen geen beperking voor het functioneren van de plint en vormen geen visuele belemmering in het straatbeeld.

Autoparkeren en fietsparkeren

Parkeren voor de fiets is inpandig en gebruiksvriendelijk opgelost conform de Nota parkeernormen fiets en scooter 2018. Het auto parkeren wordt gerealiseerd op eigen kavel en volledig ondergronds met maximaal 1 verdiepingslaag conform de Nota Parkeernormen auto 2017. De entree van de parkeergarage dient in de aangegeven zone te komen aan de zuidzijde. Garagedeuren mogen maximaal 0,5 meter terugspringen t.o.v. de voorgevelrooilijn. De hellingbaan en systemen voor het bedienen van de garagedeuren t.b.v. de parkeergarage dienen volledig inpandig gerealiseerd te worden.

Bedrijfsstoffen

Eventuele bedrijfsstoffen kunnen in samenspraak met AMC en de gemeente Amsterdam geplaatst worden in de groenzone ten oosten van het kavel. Hiervoor is globaal een plaats aangeduid in het voorlopig ontwerp openbare ruimte. Het eventuele bedrijfsstoffeneiland moet voldoen het Ruimtelijk kader Bedrijfsstoffeneiland.



▲ Doorsneden

Dak:

De dakverdiepingen dienen als een architectonische eenheid te worden vormgegeven: 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. Technische installaties dienen minimaal 3 meter terug te springen ten opzichte van de voor- en zijgevelrooilijn en mogen maximaal 3 meter hoog zijn. Voor de daken in het MBP wordt ingezet op groene daken en leefruimte, waar mogelijk in combinatie met waterberging en energieopwekking. De groene daken kunnen toegankelijk zijn en kunnen worden ingericht als dakterras en tuin. Technische voorzieningen op het dak vormen een integraal onderdeel van het daklandschap en sluiten in verschijningsvorm aan bij de architectuur van het gebouw; deze zijn aan het zicht onttrokken.

Bebouwing en openbare ruimte:

De overgang tussen de bebouwing en de openbare ruimte is gelijkvloers. In de openbare ruimte worden geen objecten (trappen, hekken, slagbomen, asbakken, nietjes etc.) geplaatst ten behoeve van het gebouw. Eventueel benodigde trafo's en objecten t.b.v. andere energiesystemen of dataverkeer dienen inpassend te worden opgelost. Voor zover deze vanuit de openbare ruimte benaderbaar moeten zijn, worden ze in de gevel geplaatst.

Verkeer en inrichting openbare ruimte:

Entrees voor parkeergarages en fietsparkeren dienen een ordelijke verkeersstroming te garanderen en de kwaliteit van de openbare ruimte niet aan te tasten.

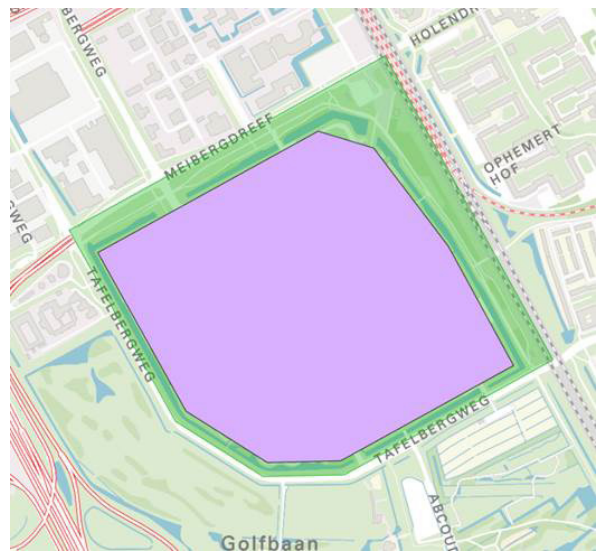
Materialisatie

De materialisatie en detaillering worden zodanig toegepast dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op de kwaliteit. Niet-duurzame of snel vervuilende materialen worden niet toegepast zoals: kunststof plaatmaterialen en onbehandeld hout. Er worden geen vlakken met onbehandeld beton toegepast zichtbaar vanaf de openbare ruimten (architectonisch beton is wel mogelijk).

Voorzieningen

Installaties worden in principe inpassend opgelost. Indien het niet anders kan, dan op het dak, min. 3 meter van de dakrand (geldt niet voor glazenwasinstallaties). Technische voorzieningen op het dak vormen een integraal onderdeel van het daklandschap en sluiten in verschijningsvorm aan bij de architectuur van het gebouw (aan het zicht onttrokken). Transformatieruimtes worden inpassend opgelost. Technische ruimten en installaties in de plint zijn op vanzelfsprekende wijze onderdeel van het gebouw. Ze vormen geen beperking voor het functioneren van de plint en vormen geen visuele belemmering in het straatbeeld.

Afvalinzameling vindt voor alle functies inpassend plaats. De eigenaar van het gebouw is zelf verantwoordelijk voor het afhalen van het afval. Het afval wordt niet aangeboden in de openbare ruimte.



▲ Gezoneerde industrieterrein

Erfafscheidingen:

De erfafscheidingen zijn onderdeel van het ontwerp (VO en DO), zijn kwalitatief hoogwaardig en vormen een consistente eenheid met het gebouw. Erfafscheidingen in de vorm van willekeurige haagjes, hederen, 'Herashekwijk' e.d. zijn niet toegestaan, omdat dit geen consistente eenheid met het gebouw vormt. De uitstraling en het aanzicht van wachtgevels en niet aan het zicht onttrokken onbebouwde ruimte is gelijk aan de vormgeving en uitstraling van de overige delen van het gebouwcomplex.

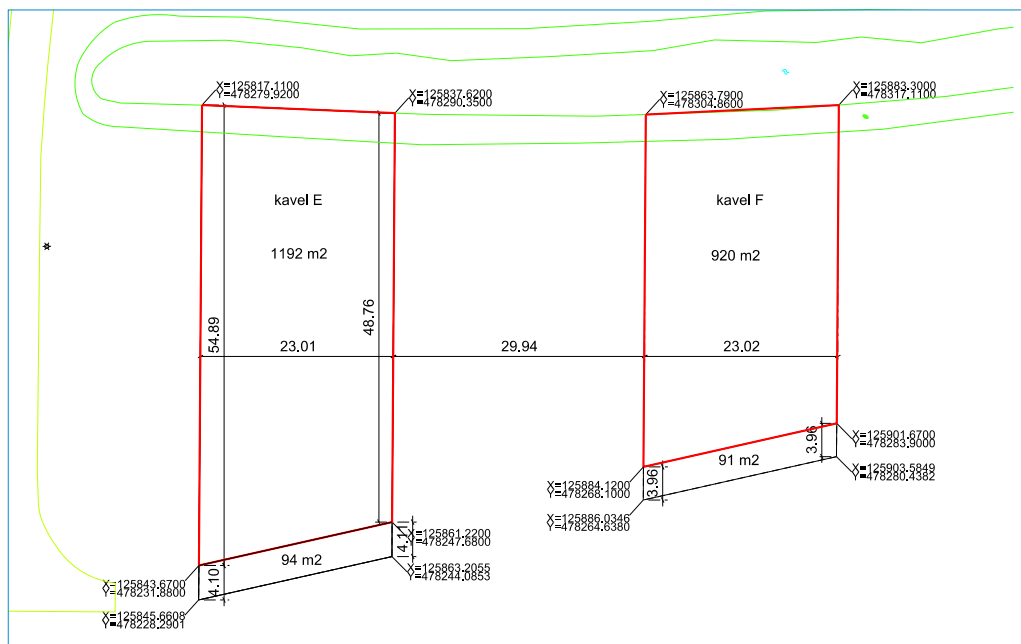
Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Zie hoofdstuk 8 "De schoonheid van Amsterdam" (versie 2016)

Wet geluidhinder

Het gehele terrein van het AMC is een gezoneerd industrieterrein op grond van de Wet geluidhinder. Wat betreft het geluid wordt het gehele terrein beschouwd als één bedrijf. Het geluid van alle bedrijven, installaties, laboratoria enz. mag de 50dB(A) op de zonegrens niet overschrijden. Op bovenstaande afbeelding is in het paars het gezoneerde industrieterrein aangegeven en in het groen de geluidzone. De buitenste rand van de groene contour is de 50 dB(A) grens. Aanvullend geldt voor elk bedrijf op het terrein dat het individuele geluid van een bedrijf op een afstand van 50 meter vanaf de grens van de inrichting op de gevel van gevoelige objecten niet meer dan 50 dB(A) mag bedragen. Aan de zuidkant ligt een groengebied dat onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet inzicht gegeven worden in de effecten van de ontwikkeling van kavel E, inclusief de geluidseffecten, op het NNN.

▼ Coördinaten



Duurzaamheid bouwregels

Energie en aardgasvrij

Per 1 januari 2021 gelden BENG-normen voor utiliteiten. De duurzaamheid zal getoetst worden via het BREEAM keurmerk, waarbij de ambitie is dat minimaal BREEAM excellent wordt gerealiseerd. BREEAM certificering is verplicht.

Bronnen en leidingen worden gerealiseerd binnen de erfpachtgrenzen dan wel zo dicht mogelijk tegen de erfpachtgrens aan zulks ter beoordeling van het AMC.

Conventionele warmte/koude installaties (incl. biomassa) zijn niet toegestaan.

Circulair bouwen en materialen

Zorg voor digitale ontwikkeling en vastlegging van materialen, zodat eigenaar over het "materialenpaspoort" kan beschikken en circulair onderhoud kan doen.

Klimaatadaptatie

De ontwikkeling wordt klimaatbestendig. De Hemelwaterverordening is leidend; de capaciteit voor hemelwaterberging is minimaal 60mm/m².kavel, maar de ambitie is om meer capaciteit te realiseren. Hemelwater wordt met constant debiet van 1liter/u.m² (1 mm/m².uur), vertraagd afgevoerd via het wadi-systeem.

Duurzame Mobiliteit

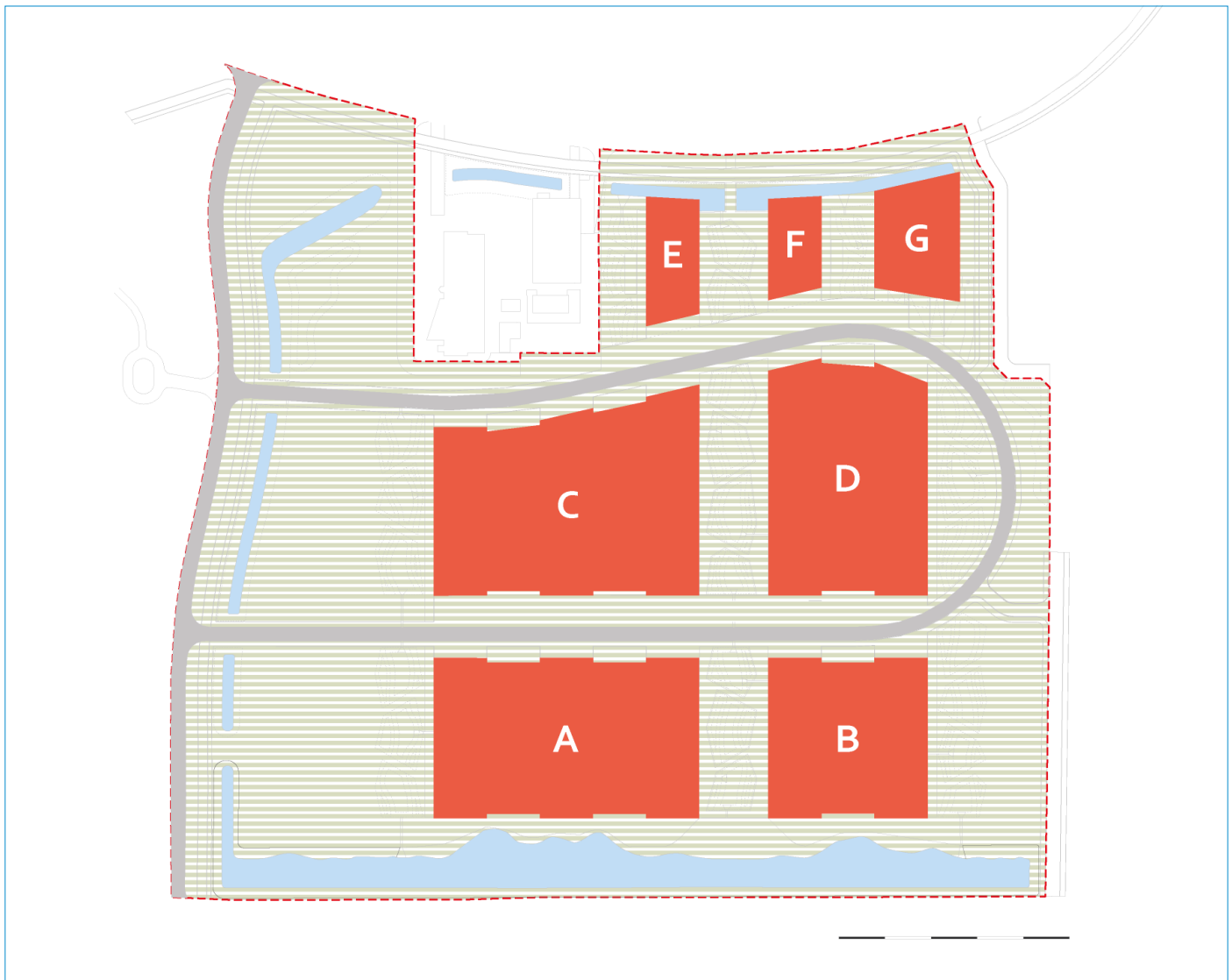
Realiseer bij de auto parkeervoorziening minimaal 10% elektrische oplaadpunten.

Alle auto parkeervoorzieningen zijn voorbereid voor mogelijke plaatsing van laadpunt (loze leiding/kabelgoot).

Stimuleer fietsgebruik door goede en goed toegankelijke stallingen. Realiseer oplaadpunten voor elektrische fietsen/scooters zodat deze op voldoende plaatsen tegelijkertijd kunnen laden.

4. Openbare ruimte

▼ Opzet stedenbouwkundige plan



- Ontsluitingsweg
- Uit te geven kavels
- Plangrens Medical Business Park

▼ Ontsluiting tijdelijke situatie - 1ste fase



-  Ontsluitingsweg 1ste fase
-  Uit te geven kavels 1ste fase
-  Plangrens Medical Business Park

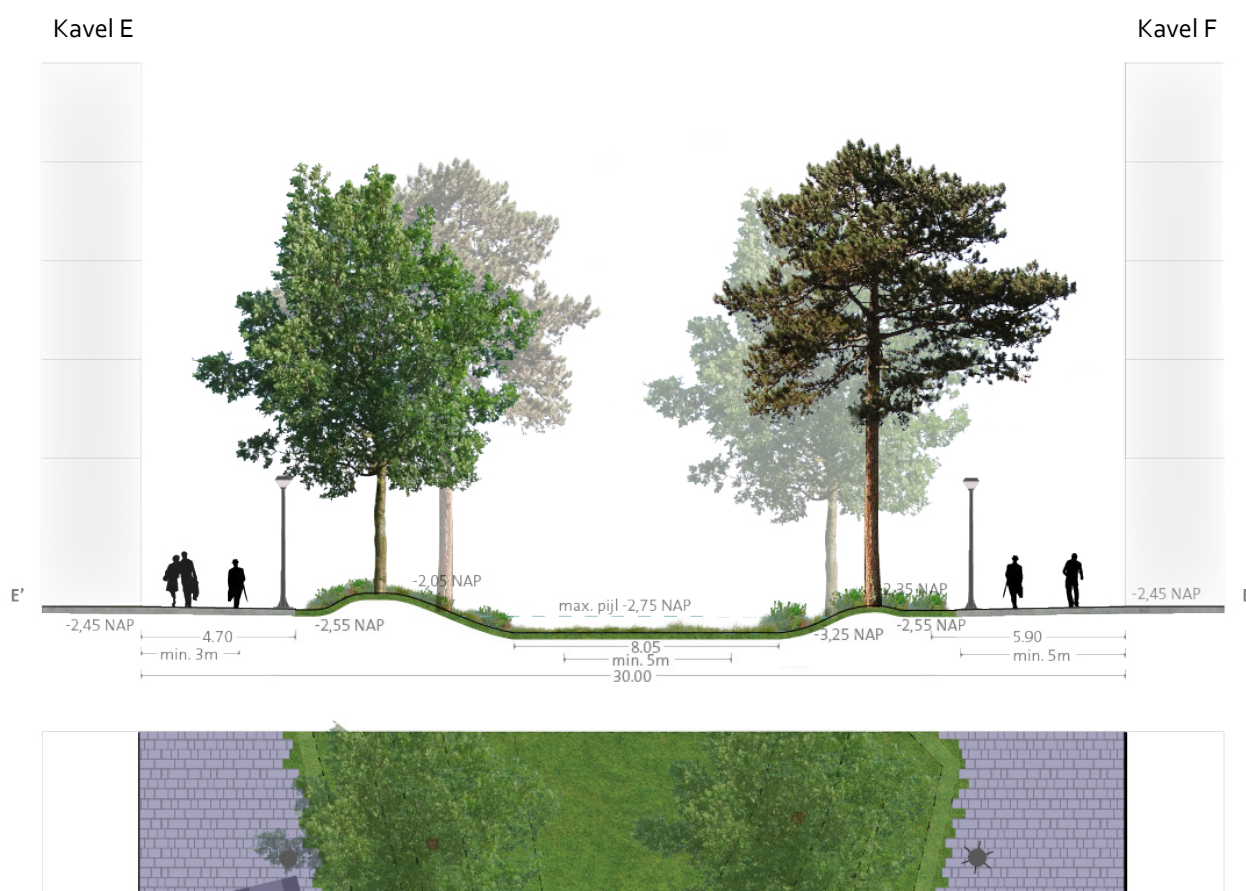
Het MBP:

Het ontwerp van de openbare ruimte is op dit moment in de Voorlopig Ontwerp fase. Het ontwerp is nog in ontwikkeling. Aan afbeeldingen in dit hoofdstuk kunnen geen rechten worden ontleend

De gekozen materialen voor de inrichting van de openbare ruimte en de architectonische vormgeving ondersteunen het basisprincipe van het ontwerp: een hoogwaardige bedrijfsontwikkeling in een groene setting. Door het gebruik van hoogwaardige trottoirtegels, grastegels, halfverharding, gras met grote bomen, enkele plantaccenten en het inzetten op hoogwaardig meubilair krijgt het gebied een hoogwaardige- en rustige uitstraling. De inrichting van de uit te geven binnenterreinen zal zich op de inrichting van de openbare ruimte oriënteren. Daarnaast biedt de openbare buitenruimte locaties om in de pauze te zitten, een rondje te lopen, te vergaderen of een feestje te vieren. De bebouwing heeft een retentie-eis van 60 mm per dag. Het water van de daken wordt via het wadisysteem in de openbare ruimte naar het oppervlaktewater vervoerd.

Uitgangspunt is dat het water zichtbaar en ervaarbaar vanaf de kavels naar de wadis wordt afgewaterd. Architect gebouw overlegt met ontwerper openbare buitenruimte over de aansluiting van gebouw en groene buitenruimte ten behoeve van de regenwaterafvoer en -opvang.

De openbare ruimte blijft vrij van bijgebouwen en/of parkeerplaatsen.



Voorlopig ontwerp: profiel hoofdas



Voorlopig ontwerp: openbare ruimte 1ste fase