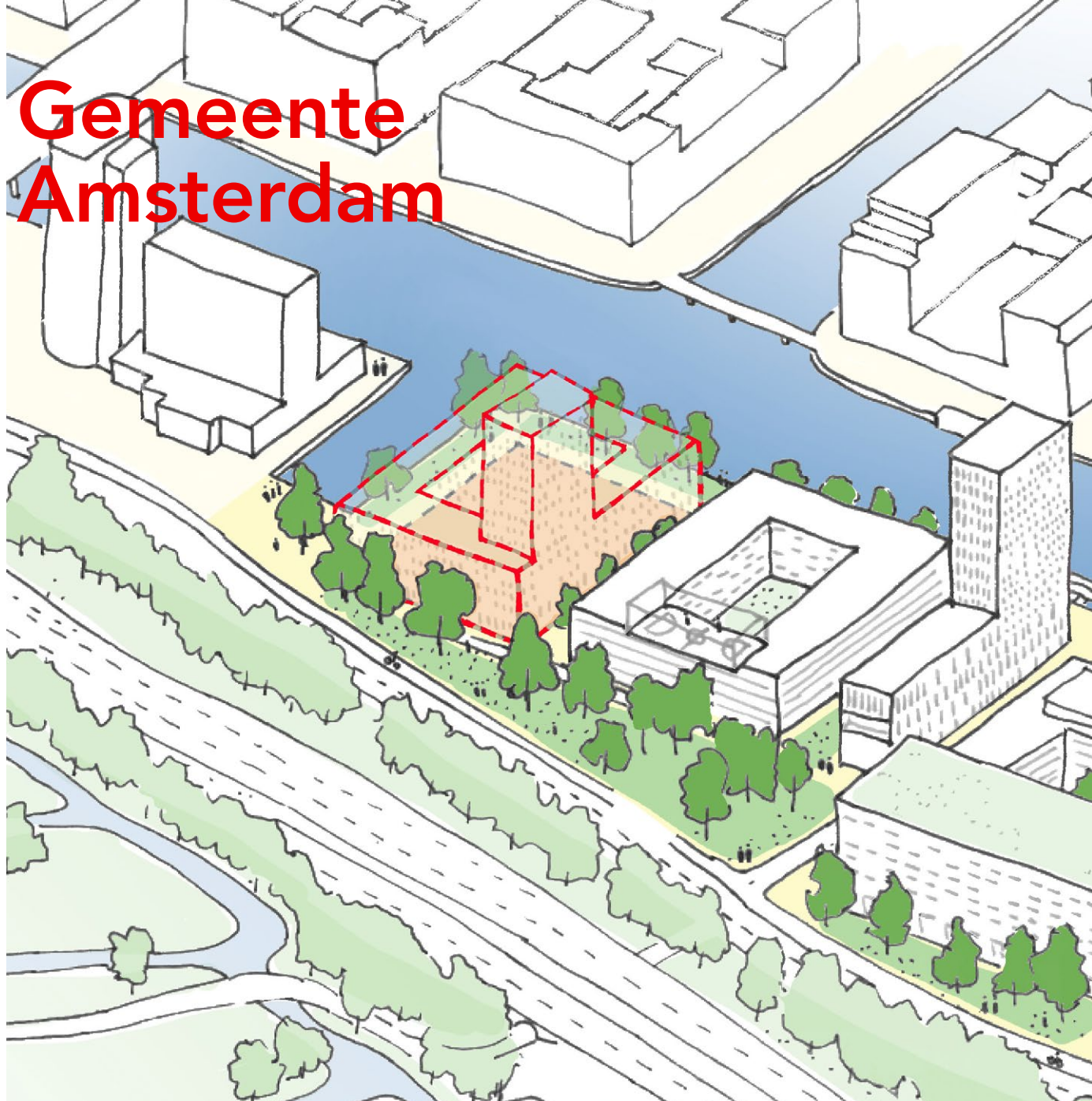




Gemeente
Amsterdam



Bouwenvelop

Kavel 1

Muyskenkwartier



Afbeelding 1: Luchtfoto met kavel 1 gelegen tussen de Duivendrechtsevaart en de Amstelscheg, de Studentexperience en het Mercure hotel

Colofon

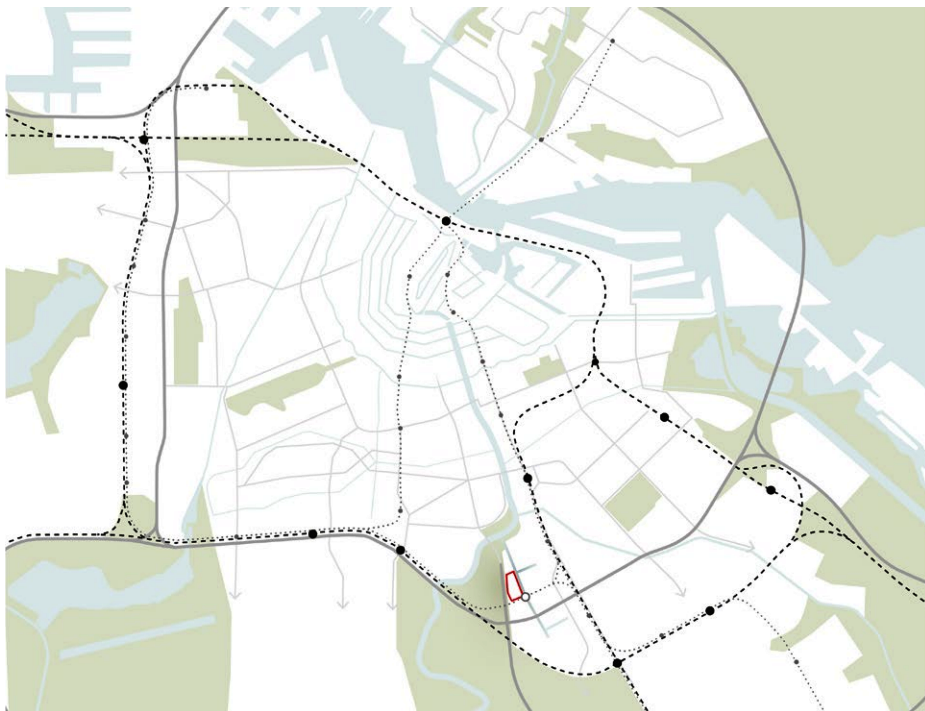
In deze bouwenvelop worden de ambities en randvoorwaarden beschreven die de gemeente Amsterdam stelt aan de inrichting van Kavel 1, onderdeel van het (deel)gebied Overamstel - Muyskenkwartier. Deze bouwenvelop vormt het toetsingskader voor de tender, Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO).

Informatie: <https://www.amsterdam.nl/projecten/muyskenkwartier/>
Contact: herontwikkelingoveramstel@amsterdam.nl

Versie: 10 juli 2024

Inhoud

Inleiding	5
1 Gebiedscontext	7
1.1 Muyskenkwartier	
1.2 Ontwikkelingen in de omgeving	
1.3 Stedenbouwkundig kader	
1.4 Landschappelijk kader	
1.5 Architectonisch kader	
1.6 Programmatisch kader	
1.7 Juridisch Planologisch kader	
2 Ambities opgave	10
2.1 Ruimtelijke kwaliteit	
2.2 Programma	
2.3 Duurzaamheid	
3 Kavelregels	12
3.1 Basisinformatie kavel	
3.2 Programma	
3.3 Stedenbouw	
3.4 Openbare ruimte	
3.5 Duurzaamheid	
3.6 Techniek	
4 Uitvoering	22
4.1 Bouwlogistiek en werkterreinen	
5 IJkpunten	23
5.1 Planning	
5.2 Processen	
5.3 Toetsmomenten	
5.4 Raakvlakken	
Bijlagen	24



Afbeelding 2: Locatie Muyskenkwartier in de stad



Afbeelding 3: Overzichtskaart plannen Overamstel

Inleiding

Met genoeg presenteert de Gemeente Amsterdam deze ontwikkeling in het Muyskenkwartier, onderdeel van de gebiedsontwikkeling Overamstel.

De afgelopen jaren zijn er al eerste stappen gezet in de transformatie van het Muyskenkwartier naar een aangenaam woon-werk gebied. De bouw van de studentenhuisvesting en het Van der Valkhotel, de transformatie van het Delta Loyd kantoor naar woningen, de aanleg van de Amstelstoombrug over de Duivendrechtsevaart en de deels vernieuwde en openbaar gemaakte kade, hebben het aanzien van het Muyskenkwartier al ingrijpend veranderd. Ook staan de eerste bouwwerkzaamheden voor de realisatie van de Koffiefabriek in 2024 gepland.

In 2024 stelt de gemeenteraad van Gemeente Amsterdam het Stedenbouwkundig Plan Muyskenkwartier vast. Het Stedenbouwkundig Plan geeft een globaal kader voor de transformatie van het gebied. De ambities en regels voor de eerste tender van het Muyskenkwartier zijn verder uitgewerkt in voorliggende bouwenvelop voor kavel 1.

Het Muyskenkwartier ligt in de kop van de groene Amstelscheg en wordt ten oosten begrensd door de Duivendrechtsevaart, ten zuiden door de metrolijn, ten westen door de Joan Muyskenweg en A2 en in het noorden door de Amstel. De buurt verbindt enerzijds het werkgebied van Werkstad Overamstel aan de zuidkant met de klassieke woonwijk Rivierenbuurt aan de noordkant. In de andere richting vormt de buurt een overgang van Overamstel naar de Amstelscheg.

Het Muyskenkwartier heeft qua programma, ligging en verkaveling een bijzonder karakter: de buurt gaat de overgang van Overamstel naar de Amstelscheg vormen, met woonfuncties, nieuwe productieve bedrijvigheid en verschillende buurtfuncties.

Dit document geeft ruimtelijke, functionele en architectonische criteria en kaders voor de ontwikkeling van de door de gemeente uit te geven grond voor kavel 1, Joan Muyskenweg 12-14. Deze bouwenvelop biedt veel vrijheid aan de inschrijver in de vormgeving, het volume en de uitstraling van het gebouw.

Tender

De opgave van deze tender is om een gemengd woon-werkgebouw met maximaal 240 woningen en van maximaal 21.000 m² BVO te ontwikkelen, met een bijbehorende parkeergarage en een groene binnentuin.

Doelstelling

Het doel is om een gebouw te ontwerpen dat invulling geeft aan de ambities van de gemeente voor dit kavel. Hierbij ligt de nadruk op de ruimtelijke kwaliteit van het gebouw.

Deze bouwenvelop is het toetsdocument bij de beoordeling van de tenderuitvraag voor ontwikkelaars en tevens toetsdocument in de ontwerpfase (VO/DO) voor kavel 1.



Afbeelding 4: Luchtfoto van het Muyskenkwartier en context



Afbeelding 5: Stedenbouwkundige plankaart Muyskenkwartier

1

Gebiedscontext

1.1 Muyskenkwartier

Het Muyskenkwartier heeft een uitstekend ontwikkelpotentieel, met name door de ligging binnen de ring A10, aan de Duivendrechtsevaart en naast de Amstelscheg. De locatie is goed bereikbaar, door de nabijheid van snelwegen en metrostation Overamstel met goede verbindingen naar het centrum en Schiphol. Het Muyskenkwartier is nu nog een anoniem gebied met voornamelijk werkfuncties en hotels. De ambitie is om het gebied te transformeren naar een prettig woon-werkgebied met kleinschalige bedrijvigheid en het behoud van het bestaande gebieds-DNA.

Om de transformatie naar een prettige woon-werkbuurt daadwerkelijk te doen slagen is het cruciaal eigenaarschap te creëren in het Muyskenkwartier. Momenteel is er een grote doorstroming van bezoekers en inwoners in het gebied door de aanwezigheid van de studentenhuysvesting en de twee hotels. Het is daarom essentieel voor het gebied om bewoners aan te trekken en vast te houden. Dit moet worden bereikt door onder andere een divers woningaanbod te creëren. Er zullen (in fase 1) circa 500 woningen worden toegevoegd. Daarnaast is het van groot belang dat de openbare ruimte een flinke kwaliteitsslag krijgt met veel meer verblijfskwaliteit, sport- en spel en sociale veiligheid. De buurt krijgt een aantal bijzondere plekken in de openbare ruimte, met elk een eigen karakter, die de basis vormen van het buurtje, waarvan de openbare kade aan de vaart de ruggengraat vormt.

Heldere verkaveling

Het Stedenbouwkundig Plan heeft een heldere ruimtelijke structuur met de Duivendrechtsevaart als structurerend element. Alle bestaande en nieuwe gebouwen staan haaks en evenwijdig aan de vaart in een heldere verkaveling die van Eesteren al voor ogen had toen hij de Duivendrechtsevaart tekende. Met een groot verschil dat in het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) van Cornelis van Eesteren de kade privé was en in dit plan openbaar wordt. In het Muyskenkwartier hebben de gebouwen uiteenlopende maten en vormen. Een heldere verkaveling zorgt voor de samenhang tussen bestaande en nieuwe bebouwing.

Patchwork

De diversiteit in gebouwen, functies en leeftijd geeft het gebied een bepaalde charme en identiteit binnen Overamstel. Geleidelijk en bijna ieder decennium is er een gebouw toegevoegd aan dit gebied. Alle gebouwen vormen tezamen een patchwork. In het patchwork verschillen de gebouwen qua volume, materiaal en programma. Bouwhoogtes variëren tussen 15 meter en 31 meter met uitzondering van het/de hoogbouw accent(en) op kavel 1 en het bestaande Van der Valk hotel van 63 meter hoog.

Eenvoud in het volume en het gevelmateriaal van de gebouwen zorgt voor samenhang.

Eenduidige inrichting openbare ruimte

Het bindmiddel in het patchwork is een eenduidige inrichting van de openbare ruimte. De ruimtes tussen de gebouwen zijn gevarieerd, luchtig en los. Zo zullen niet alle straten even breed of toegankelijk zijn voor auto's en zal er meer en gevarieerdere ruimte zijn voor groen, recreatie en verblijf. De kade vormt een doorgaande route voor voetganger en fietser tussen de metrohalte en insteekhaven, is levendig, autoluw en heeft verblijfskwaliteit. De inrichting is erfachtig en groen. Aan de noordwestzijde van het gebied en tussen het Van der Valk hotel en Jonny River gebouw loopt een buurtontsluitingsstraat met brede stoepen, waarin voorzieningenstroken zijn opgenomen. De tussenstraatjes in het gebied krijgen een intiem en groen karakter en zijn vrij van autoverkeer. Sommige tussenstraatjes zijn erg geschikt voor wonen.

Menging van wonen en werken

Het Muyskenkwartier wordt in 'Ruimte voor de Economie van Morgen' (2017) aangeduid als kansrijk gebied waar de werkfunctie integraal dient mee te worden ontwikkeld, door kantoor- en bedrijfsruimte te integreren in de gebiedsontwikkeling. Naast woningbouw moet er ruimte zijn voor behoud van bestaande en voor nieuwe bedrijvigheid die behoefte hebben aan vestigingslocaties met stedelijke interactie. Integratie van bedrijven in stedelijke gebieden biedt ruimte voor ambachten, lokale kleinschalige productie, en moderne productiebedrijven. In het Muyskenkwartier is circa 64.000 m² bvo aan niet-woonfuncties voorzien, waarvan een groot aandeel bestaande hotels en kantoren. Circa 12.000 m² bvo voorzieningen, bedrijven en kantoren wordt toegevoegd, en circa 7.000 m² bvo opslagruimte (in de hallen van de Colafabriek) zal worden getransformeerd tot bedrijvigheid en cultuurprogramma.

Microklimaat: bezonning, wind en geluid

Rondom de gebouwen is aandacht voor de kwaliteit van het microklimaat, wat betekent dat er een aangenaam windklimaat heerst, rekening wordt gehouden met de geluidsbelasting (van de A2, A10 en metro) en schaduw hinder en dat de inrichting van de openbare ruimte toegesneden is op de intensiteit van het gebruik. Vooral op de plekken waar mensen verblijven of langzamer bewegen (bijvoorbeeld bij entrees, schoolpleinen en op publieke plekken als parken, pleinen of kades) moet hier speciale aandacht aan besteed worden. Voor kavel 1 is een akoestisch onderzoek en een windhinderonderzoek uitgevoerd, zie bijlage B07 en B08.

Flexibele en gemengde plinten

De invulling van het begane grondniveau, de 'plint',

gaat ruimte bieden aan deze bedrijvigheid, evenals aan woningen en voorzieningen. Deze programma mix maakt de sfeer op straat levendig, wat ook bijdraagt aan het gevoel van veiligheid. De verdiepingshoogte van de plint wordt royaal vormgegeven en is passend bij zowel het bovenliggende volume alsook de achterliggende functie. Een flexibele plint verhoogt de economische levensduur van gebouwen en een zorgvuldig ontwerp van plinten draagt bij aan een prettige leefomgeving.

Parkeren buiten het zicht

Parkeergarages worden binnen en/of onder de bouwblokken opgelost en zijn aan het straatbeeld onttrokken. Een half verdiepte garage en een garage op maaiveld dient terug te liggen van de gevelrooilijn, zodat er ruimte voor een woon/werkfunctie overblijft aan de straat. Entrees van parkeergarages zijn uiteraard wel zichtbaar.

Fase 2, afwaardering A2

Afgelopen februari is de Principenota Nieuwe A2 Entree vastgesteld. Met een afwaardering van de A2 komt er ruimte vrij voor gebiedsontwikkeling ten westen van het Muyskenkwartier (zie afb. 6) en kan het buurtje worden uitgebreid met 1.000 tot 1.200 woningen en een nieuwe stadsentree in de vorm van een gemengde wijk. Zie de volgende website voor meer informatie: <https://www.amsterdam.nl/projecten/a2entree/>.

1.2 Ontwikkelingen in de omgeving

In de directe nabijheid van kavel 1 vinden veel ontwikkelingen plaats. Om een overzicht te geven, volgt hier een lijst van de meest relevante ontwikkelingen met een verwijzing naar het meest actuele bestand:

- Overamstel Zie hiervoor [amsterdam.nl/projecten/overamstel](https://www.amsterdam.nl/projecten/overamstel)
- Amstelskwartier 1e, 2e en 3e fase Zie hiervoor [amsterdam.nl/projecten/amstelskwartier](https://www.amsterdam.nl/projecten/amstelskwartier)
- Kauwgomballenkwartier Zie hiervoor [amsterdam.nl/projecten/kauwgomballenkwartier](https://www.amsterdam.nl/projecten/kauwgomballenkwartier)
- Weespertrekvaartbuurt Zie hiervoor [amsterdam.nl/projecten/weespertrekvaartbuurt](https://www.amsterdam.nl/projecten/weespertrekvaartbuurt)
- Herinrichting Spaklerweg Zie hiervoor [amsterdam.nl/projecten/spaklerweg](https://www.amsterdam.nl/projecten/spaklerweg)
- Herinrichting Metrostation Overamstel Zie hiervoor [amsterdam.nl/projecten/overamstel](https://www.amsterdam.nl/projecten/overamstel)
- Werkstad Overamstel Zie hiervoor <https://werkstadoveramstel.nl/>

1.3 Stedenbouwkundig kader

Het Stedenbouwkundig Plan Muyskenkwartier dat naar verwachting in het derde kwartaal van 2024 wordt vastgesteld, geeft een globaal kader aan ontwikkeling van dit gebied. Het Stedenbouwkundig Plan, hiervoor kort samengevat in paragraaf 1.1, is verder verfijnd in de stedenbouwkundige plankaart (zie afb. 5).

1.4 Landschappelijk kader

Het kader voor de landschappelijke context en openbare ruimte voor het Muyskenkwartier is vastgelegd in het SO openbare ruimte Muyskenkwartier (bijlage B05), dat naar verwachting in het derde kwartaal van 2024 wordt vastgesteld. Relevante aspecten hiervan zijn opgenomen in voorliggende bouwenvelop.

1.5 Architectonisch kader

De vastgestelde ruimtelijke kwalitatieve kaders, zoals het Stedenbouwkundig Plan (waaronder ook het beeldkwaliteitsplan), de welstandscriteria en deze bouwenvelop zijn leidend.

Het Welstandsniveau voor Muyskenkwartier is 'gewoon', en voor de ontwikkelingen die zijn aangeduid als 'transformatiegebied' is het niveau (tijdelijk) 'bijzonder'. Het welstandskader 'samengestelde bouwblokken' zal in het Muyskenkwartier van kracht worden. Zie 'De schoonheid van Amsterdam' hoofdstuk 8e, blz. 188 – 189. Aangezien in het Muyskenkwartier het welstandsniveau bijzonder is voor ontwikkelingen, zijn de voorwaarden van kracht m.b.t. de architectonische uitstraling en de daaraan gekoppelde materialisatie zoals genoemd in paragraaf materialisatie.

1.6 Programmatisch kader

Het huidige bouwprogramma van het Muyskenkwartier omvat ca. 53.000 m² BVO, waarvan ca. 69% wordt ingevuld met niet-wonen en 31% met wonen. Aan het huidige bouwprogramma zal ca. 55.000 m² worden toegevoegd, waarvan ca. 43.000 m² wonen en ca. 5.000 m² voorzieningen. Van het totale bouwprogramma zal dan ca. 56% wonen zijn en 44% niet-wonen.

De gemeente streeft naar een mix van woningtypes en -groottes. Voor het niet-woonprogramma blijft ruimte in het Muyskenkwartier voor (bestaande en nieuwe) lichte en ambachtelijke bedrijvigheid en kantoren (ca. 30.000 m² BVO). Daarnaast wordt er voorzien ca. 6.000 m² (grotendeels nieuwe) voorzieningen, waaronder o.a. horeca, een buurtkamer en een maatschappelijke of culturele voorziening.

Tender Kavel 1

Binnen deze tender kan maximaal 21.000 m² (BVO) programma worden gerealiseerd. In hoofdstuk 3 wordt dit verder gespecificeerd.

1.7 Juridisch-planologisch kader

Voor de ontwikkeling van Kavel 1 is het bestemmingsplan Joan Muyskenweg 12-14 opgesteld (zie ruimtelijkeplannen.nl). Dit bestemmingsplan is op 27 maart 2024 vastgesteld.

Tevens moet ook rekening worden gehouden met Hemelwaterverordening Amsterdam (zie hiervoor weerproof.nl/hemelwaterverordening/).



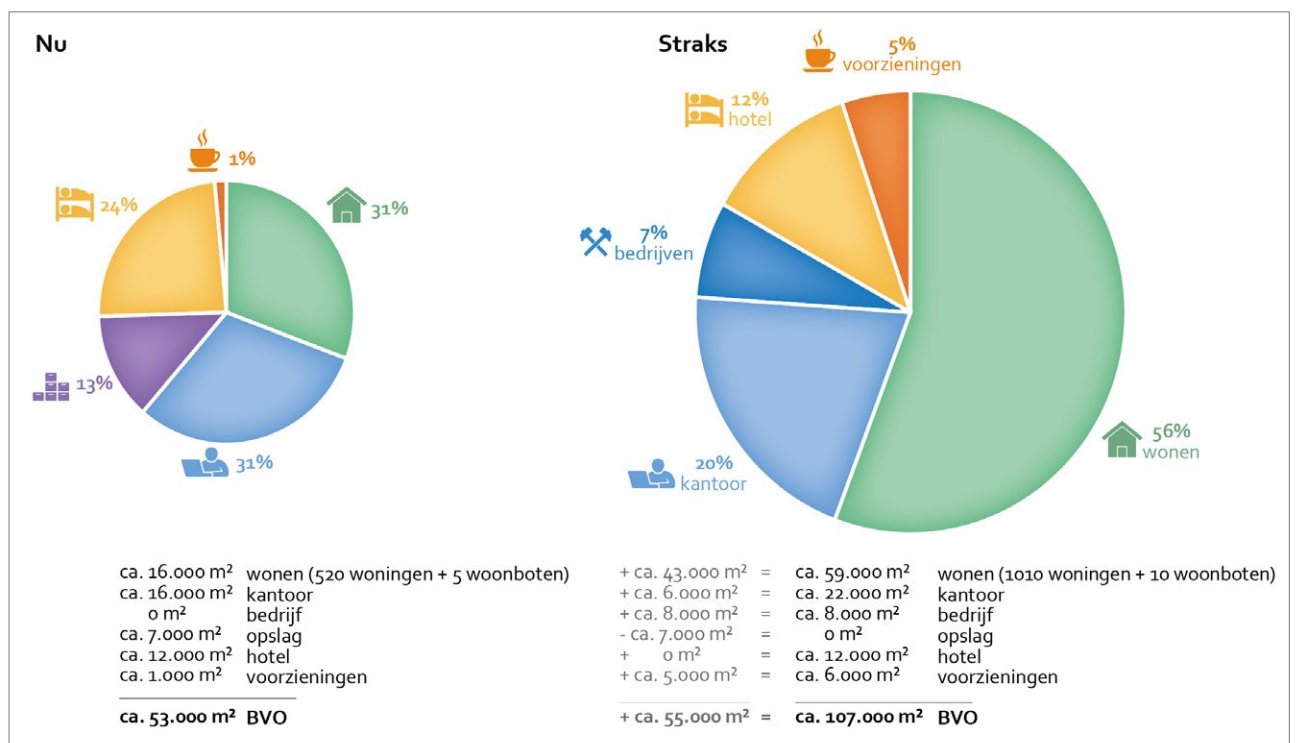
- ontwikkelgebied
- bestaande bebouwing binnen / buiten grex grens
- ontwikkelingen binnen grex grens

Afbeelding 6: Ontwikkelgebied fase 2 na afwaardering A2



- auto- en/of fietsenstalling
- woningen
- lobby (entree)
- (creatieve) bedrijfsruimte
- voorzieningen
- horeca

Afbeelding 7: Voorbeelduitwerking toekomstig programma plinten*



Afbeelding 8: Programmaoverzicht Muyskenkwartier**

* Kavel 1, 2 en 3 worden momenteel nader uitgewerkt. Dit is een hypothetische verkaveling, indeling en maatvoering; hier kunnen geen rechten, noch programma aan worden ontleend.

** Metrage huidige programma betreft een schatting door de gemeente Amsterdam en waarden kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Wijzigingen hierin hebben geen effect op de hoogte van maximale programma in de eindsituatie.

2 Ambities opgave

Kavel 1 is de tweede tender van het Muyskenkwartier en een opgave waar verschillende aspecten samenkomen: wonen (in drie verschillende segmenten), kleinschalige bedrijfs- en kantoorruimtes, een binnentuin mogelijk op een parkeerdek, de openbare ruimte met zijn verschillende identiteiten en duurzaamheid. De ontwikkeling van kavel 1 dient een goede aanzet te zijn tot een levendig gebied, en moet hierin de toon gaan zetten als voorbeeldproject voor volgende ontwikkelingen.

De westzijde van kavel 1 ligt aan de Joan Muyskenweg en de A2, welke zorgen voor geluidhinder. Het is, ondanks de waarschijnlijke afwaardering van de A2, evident dat dit plan voldoet aan het huidige bestemmingsplan, uitgaande van de aanwezigheid van de A2. Aan deze roerige straat is ruimte voor een stedelijke plint met kleinschalige bedrijfs- en kantoorruimtes.

De openbare kade geeft veel kwaliteit aan het gebied en de kavel. Het moet een fijne levendige en groene verblijfsplek worden met aan de noordzijde onder andere kleinschalige bedrijfs- en creatieve kantoorruimtes, op de hoek horeca en aan de Duivendrechtsevaart grondgebonden woningen.

De openbare ruimte tussen kavel 1 en de Student-experience wordt een autovrije, intieme, groene woonstraat. De ambitie hier is om een buurtgevoel te creëren en aan te sluiten bij de (studenten)woningen, door een actieve en levendige plint met wonen aan de staat en goede overgangen van binnen naar buiten.

De ambities op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, programma en duurzaamheid maken integraal onderdeel uit van het ontwerp.

2.1 Ruimtelijke kwaliteit

Ambitie 1: Gebouwcompositie

Het Muyskenkwartier kenmerkt zich door een grote diversiteit aan gebouwen. Het is een patchwork van losse en van elkaar afwijkende robuuste blokken met elk een eigen functie, schaal, vorm, architectuurstijl en bouwjaar. Diversiteit is een belangrijk uitgangspunt voor dit gebied en kavel 1 dient qua volume en uitstraling onderscheidend te zijn van de naastgelegen bebouwing. Anderzijds dient het gebouw zich tegelijkertijd zodanig te voegen in het patchwork van gebouwen dat er een samenhangend geheel ontstaat qua compositie en uitstraling, waarbij het ook inspeelt op de verschillende aangrenzende openbare ruimtes en zorgt voor een prettige menselijke maat. Dit zonder het gebouw aan zijn gewenste robuustheid te ontdoen.

Wat betreft hoogbouw is het doel een luchtig en altemnerend systeem te realiseren in het gebied, waarbij torens niet in één lijn staan en/of het zicht dichtslibt. Daarnaast, is de ambitie verschillen in

hoogtes te creëren, zodat er een gevarieerd beeld ontstaat. De dikte en richting van de hoogbouw begeleid doorzichten vanuit de scheg. De hoogbouw wordt in goede samenhang met de rest van de opgave ontworpen en past in de totaal compositie.

De ambitie is om een stedenbouwkundige compositie te ontwerpen, waarbij kavel 1 een logisch onderdeel wordt van het patchwork van gebouwen in het Muyskenkwartier, aansluit bij zijn omgeving en qua uitstraling van het gebouw passend is bij het gebieds-DNA van het oorspronkelijke werkgebied.

Ambitie 2: Relatie tussen plint en openbare ruimte

De plint is het belangrijke bindmiddel tussen straat en gebouw. Een goed ontworpen plint, passend bij het beoogde gebruik, levert een bijdrage aan de economische leefbaarheid en sociale veiligheid van gebouw en omgeving.

De ambitie is om een levendig straatbeeld te creëren en een kwalitatief leefklimaat te realiseren. Er ligt een focus op goed ontworpen plinten met een passend programma dat aansluit bij de verschillende identiteiten van de aangrenzende openbare ruimte.

- Buurtontsluitingsstraat: Een levendige en afwisselende plint met kleinschalige bedrijfsruimtes grenzend aan de reuring van de straat.
- Insteekhaven: Een levendige en afwisselende plint met kleinschalige bedrijfsruimtes grenzend aan de gezellige insteekhaven.
- Duivendrechtsevaart: Voornamelijk wonen (in twee-laagse grondgebonden woningen) en een horecavoorziening aan een groene, levendige verblijfskade met een zachte overgang van privé naar openbaar.
- Tussenstraat: Voornamelijk wonen (in twee-laagse grondgebonden woningen) aan een groene, informele woonstraat met goede overgangen van privé naar openbaar.

Ter inspiratie voor een goed ontwerp van de plint verwijzen wij ook naar deze website van Stipo (10 geheimen van een goede plint): <https://stipo.nl/news/10-geheimen-van-een-goede-plint-door-hans-karssenbergh/>.

Ambitie 3: Kwalitatieve binnentuin

De ambitie is een zorgvuldig en integraal ontworpen groene binnentuin met een intiem karakter. De tuin is voor gemeenschappelijk gebruik van bewoners en overdag ook openbaar toegankelijk voor publiek. Het is een harmonieuze groene toevoeging aan het bouwblok en vormt een groene ontspannen omgeving voor de bewoners. Bijzondere aandacht wordt besteed aan het functioneren van de binnentuin door de verschillende doelgroepen in het gebouw in combinatie met de uitdagingen op waterretentie, natuurinclusiviteit en beheer.

2.2 Programma

Ambitie 1: Gebouw geschikt voor 'blijvers'

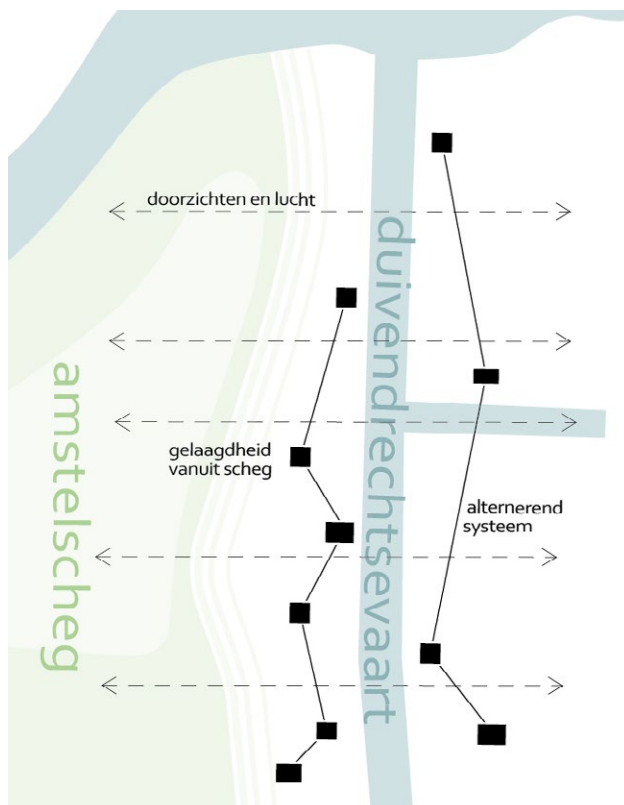
De ambitie is om op kavel 1 'blijvers' aan te trekken en daarom een gebouw te realiseren dat kan voorzien in en kan bijdragen aan de behoefte van deze doelgroep. Zie toelichting op deze doelgroep in de Selectiebrochure.

Ambitie 2: Woonkwaliteit

De ambitie is om een goede woonkwaliteit te maken. Uitdaging hierbij is de geluidsbelasting van de A2. Uitgangspunt is om zo veel mogelijk tweezijdig georiënteerde woningen te maken, zodat deze altijd een luwe zijde hebben. Andere punten die bijdragen aan een goede woonkwaliteit zijn onder andere een privé buitenruimte met een aangenaam windklimaat, extra verdiepingshoogte, uitzicht, inval van zonlicht, gemeenschappelijke en collectieve (buiten)ruimtes en goed vormgegeven ontsluitingen. Ook kan er worden gescoord op bijzondere woningtypologieën met extra woningkwaliteit, geschikt voor de blijvende doelgroep.

Ambitie 3: Functiemix

Om op alle momenten van de dag activiteit te hebben in het gebied is de ambitie verschillende functies te mengen in de ontwikkeling van kavel 1. De ambitie is om kleinschalige bedrijven en kantoren op een informele manier met de woningbouw te mengen. Om deze mix te laten slagen is het aantrekken van de juiste huurders voor de bedrijfsruimtes, cruciaal.



Afbeelding 10: Ambitie hoogbouwsysteem Overamstel

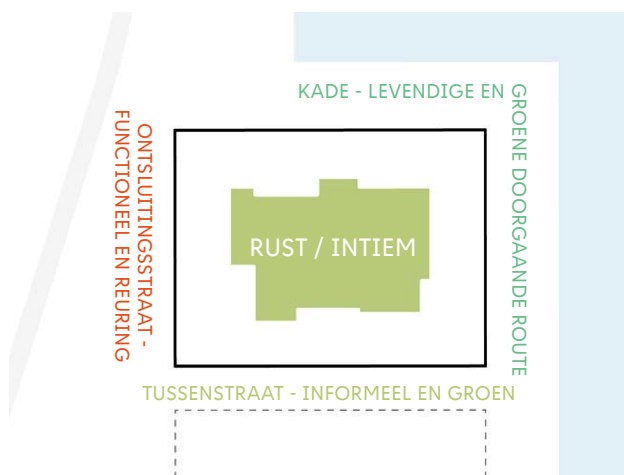
2.3 Duurzaamheid

Ambitie 1: Energieprestatie

De ambitie is om een gebouw te realiseren dat weinig energie verbruikt, of zelfs energieleverend is. Dit aan de hand van de NTA8800 en de BENG.

Ambitie 2: Duurzame en circulaire materialen

De ambitie is een gebouw te realiseren met een geminimaliseerde CO2-uitstoot in zowel de productie- en bouwphase, als gedurende de gehele levenscyclus van het gebouw. Dit op basis van het Nieuwe Normaal, de MPG en Paris Proof.



Afbeelding 9: Identiteit openbare ruimte en binnentuin



Afbeelding 11: Lucht tussen hoogbouw vanaf Duivendrechtsevaart



Afbeelding 12: Lucht tussen hoogbouw vanaf de scheg

3 Kavelregels

Dit hoofdstuk beschrijft de regels die specifiek zijn voor kavel 1 met betrekking tot ruimtelijke, programmatische, technische en duurzaamheidsaspecten. Deze kavelregels zijn ook onderdeel van de privaatrechtelijke toets waar het betrokken ambtelijke projectteam op toetst bij de uitwerking van het voorlopige- en definitieve ontwerp.

3.1 Basisinformatie kavel

- Type ontwikkeling: Appartementencomplex met gedeeltelijk niet-woon plint.
- Kavelgrootte: 4.043 m².
- Bouwoppervlak: maximaal 21.000 m² BVO, inclusief bergingen, exclusief (fiets)parkeren.
- Onbebouwd kaveloppervlak: het binnenterrein.
- Het maaiveld verloopt van de buurtstraat naar de kade en ligt bij de oostgevel ter plaatse van de erfgrans op + 0,75 m NAP en bij de westgevel ter plaatse van de erfgrans op + 0,65 m NAP (zie Kavelkaart BG en bijlage B02).

3.2 Programma

Woonprogramma

BVO (volgens NEN 2580):

- Afhankelijk van de hoeveelheid niet-woonfuncties, maximaal 20.300 m² BVO wonen, inclusief bergingen, exclusief (fiets)parkeren.
- (Buiten liggende) galerij-ontsluitingen vallen niet onder de BVO.

Aantal woningen totaal:

- Minimaal 170 en maximaal 240.

Aantal woningen per segment:

- Verdeling tussen sociale huur, middeldure huur en vrije sector huur/koop is 30-40-30, waarbij een marge van 2,5% wordt gehanteerd voor alle drie de segmenten.
- Sociale huurwoningen: minimaal 55 (zie Programma van Eisen woningcorporatie Ymere, zie bijlage S14e).
- Middeldure huurwoningen: minimaal 20 woningen groter dan 80 m² gbo met minimaal 4 kamers. De overige woningen hebben conform beleid, een minimale woninggrootte van 40 m² gbo.
- Vrije sector huur/koopwoningen hebben een gemiddeld minimale woninggrootte van 65 m² gbo.

Bijzondere aandacht moet worden besteed aan de woonkwaliteit in relatie tot de geluidsbelasting, windklimaat en bezonning, gebruik van woningen en gemeenschappelijke, collectieve binnen- en buitenruimtes.

Niet-woonprogramma

BVO (volgens NEN 2580):

De niet-woonfuncties bevinden zich grotendeels in de plint van kavel 1 en zijn maximaal 4.600 m² BVO. Deze functies zijn inclusief:

- BVO bedrijven (uitsluitend in de eerste en tweede bouwlaag): min. 700 m² / max. 1.600 m²
- BVO kantoren, dienstverlening en horeca: max. 3.000 m², waarvan BVO horeca max. 150 m²

Fiets- en scooterparkeren

Fiets- en scooterparkeren wordt gerealiseerd voor de parkeerbehoefte van bewoners en niet-woon functies conform vigerend beleid.

Autoparkeren

Autoparkeren voor bewoners en niet-woonfuncties moet in pandig op eigen kavel worden opgelost en aan het straatbeeld zijn onttrokken conform vigerend beleid.

In de openbare ruimte faciliteert de gemeente 0,1 parkeerplek per woning voor bezoekers. Er worden geen parkeervergunningen voor bewoners uitgegeven op straat.

3.3 Stedenbouw

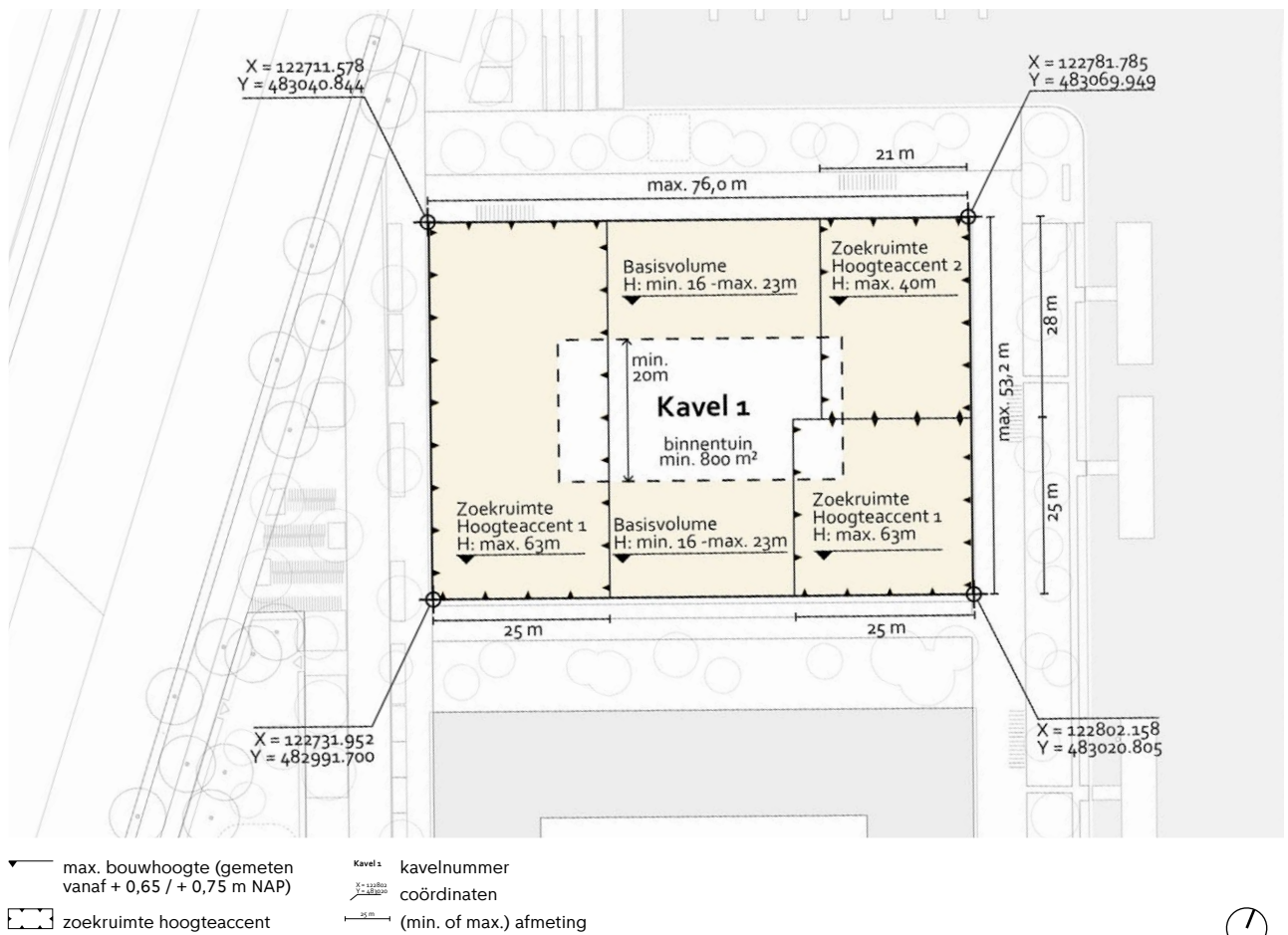
Bouwhoogte

- Het basisvolume heeft gemiddeld een minimale bouwhoogte van 16 meter en een maximale bouwhoogte van 23 meter (5 lagen op een plint met mogelijkheid voor houtbouw en/of kantoorprogramma). Aan de (diagonaal) overliggende zijde van de hoogbouw mag het basisvolume plaatselijk worden opgehoogd met een minimaal hoogteverschil van twee lagen en een maximaal oppervlakte van 15% van het basisvolume.
- Hoogteaccent moet voldoen aan de bestemmingsplanregels en het toekomstig hoogbouwbeleid. Een en ander in relatie tot de eerste ambitie zoals beschreven met betrekking tot de gebouw compositie. Hoogteaccent 2 is alleen mogelijk in combinatie met hoogteaccent 1 aan de kant van de Joan Muyskenweg.
- Hoogbouw heeft een maximale footprint van 600 m².

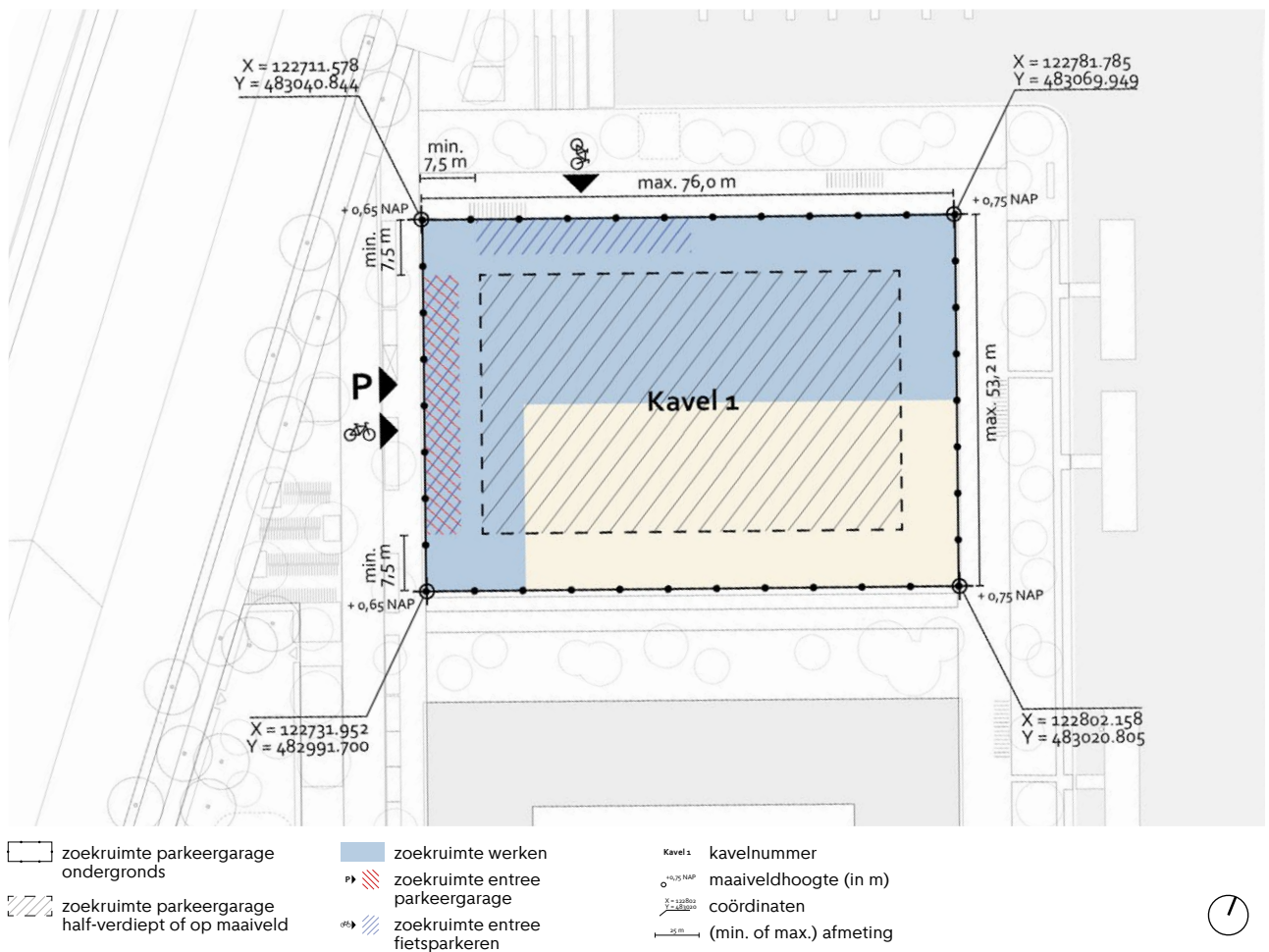
Alle bouwhoogtes worden gemeten vanaf maaiveld aansluiting + 0,65 / + 0,75 m NAP.

Bouwdiepte

- Begane grond: het bouwoppervlak mag worden bebouwd binnen de aangegeven zoekruimtes (zie kavelkaart begane grond, afb. 12).
- Vanaf de tweede bouwlaag: de binnentuin heeft een minimale maat van 20 meter tussen de galerijen, om voldoende privacy en daglicht te



Afbeelding 11: Kavelkaart 1 - Vanaf de tweede bouwlaag



Afbeelding 12: Kavelkaart 1 - Begane grond



waarborgen, en heeft een minimaal oppervlakte van 800 m², om voldoende ruimte en groen te kunnen realiseren. Ter plaatse van de toren mag worden afgeweken van de minimale maat van 20 meter.

Rooilijn en gevel

Een losse opzet van robuuste blokken, met daarbinnen een informele binnenwereld vormen de stedenbouwkundige opzet van het Muyskenkwartier.

- Het gebouw staat haaks op de Duivendrechtsevaart en heeft een rechthoekige footprint.
- De plint heeft een strakke rooilijn aan de buitenzijde, de rooilijn mag incidenteel terug liggen ten opzichte van de kavelgrens.
- Het gebouw heeft eenvoudige vorm en een alzijdig karakter. Alle gevelzijden zijn als een samenhangende compositie ontworpen.
- Accenten, inkepingen en set backs in het volume worden spaarzaam ingezet en mogen het gevelbeeld niet overheersen.
- De gevels zijn zorgvuldig ontworpen met diepte en plasticiteit. De vormgeving is kwalitatief hoogwaardig, zowel aan de buiten- als aan de binnenzijde van het bouwblok. Glas heeft een ondergeschikte uitstraling in de gevel, bijvoorbeeld door verdiepte ligging in de gevel.
- Minimaal 20 procent van de gevels tot 15 meter hoog worden voorzien van een beplanting door klimplanten in voldoende wortelruimte in de volle grond.

Uitkragende bouwdelen

- Overstekken, erkers en/of balkons zijn integraal onderdeel van de architectuur. Ze maken deel uit van de totale stedenbouwkundige compositie en mogen het gevelbeeld niet overheersen.
- Vanaf een hoogte van 5 meter zijn overstekken, erkers en/of balkons toegestaan tot maximaal 1 meter voorbij de gevelrooilijn.
- Lange doorlopende balkons aan de straatzijde zijn niet toegestaan.

Ontsluiting

- De ontsluitingsstructuur heeft niet alleen een ontsluitingsfunctie maar is ook overzichtelijk en stimulerend voor ontmoetingen.
- Lange aaneengesloten galerijen zijn niet toegestaan.
- Galerijontsluitingen aan de straatzijde moeten binnen het volume liggen, zijn onderdeel van het blok en zijn integraal mee-ontworpen.
- (Hoofd)entrees zijn gelegen aan de straatzijde.

Plint

- De plint en de bovenliggende bouwlagen zijn aan elkaar gekoppeld en vormen een eenheid.
- Plinten zijn zorgvuldig ontworpen met diepte en plasticiteit. Ze hebben een transparante uitstraling en zijn ontworpen met oog voor de menselijke maat.

- Plinten sluiten direct aan op maaiveldniveau, zichtbare ondergrondse voorzieningen zijn niet toegestaan in de openbare ruimte en het binnenterrein.
- Alle nutsvoorzieningen van technische ruimtes en traforuimtes tot gevelkasten voor telecommunicatie e.d., worden in pandig opgelost en zijn een integraal onderdeel van de architectuur.
- Entrees van parkeergarages, techniekruimten, expeditie, containerruimten enz. zijn verspreid over de gevel om lange aaneengesloten dichte gevels te voorkomen.
- Lange gesloten plinten zijn niet toegestaan.
- De plinten hebben verspringende hoogtes, naar gelang de functie en passend bij de schaal van het volume.
- Ten minste 30% van de plint (gevel) is gevuld met dubbelhoge grondgebonden woningen.

Bedrijfs- en kantoorruimtes

- Bedrijfsruimtes zijn toegestaan op de eerste en tweede bouwlaag. Kantoorruimtes zijn toegestaan op elke bouwlaag.
- De minimale hoogte van de eerste bouwlaag bedraagt 4,5 meter, gemeten vanaf de maaiveldaanluiting van + 0,65 / + 0,75 m NAP. De minimale plinthoogte geldt voor de eerste 6 meter vanaf de voorgevel.
- Iedere unit heeft zijn eigen adres aan de straat.

Woonfuncties

- De minimale hoogte van de eerste bouwlaag bedraagt 3,5 meter voor een woning, gemeten vanaf de maaiveldaanluiting van + 0,65 / + 0,75 m NAP. De minimale plinthoogte geldt voor de eerste 6 meter vanaf de voorgevel.
- De minimale hoogte van de eerste bouwlaag bedraagt 4,5 meter voor een entreehal, gemeten vanaf de maaiveldaanluiting van + 0,65 / + 0,75 m NAP. De minimale plinthoogte geldt voor de eerste 6 meter vanaf de voorgevel.
- Alle woningen op de begane grond hebben een eigen voordeur aan de straat.
- Slaapkamers aan de straatzijde op de begane grond zijn niet toegestaan.
- Bij woonfuncties zijn vanaf de tweede bouwlaag loggia's en/of franse balkons toegestaan.

Materialisatie

- De buitengevels van kavel 1 bestaan uit overwegend één hoofdmateriaal.
- De gevels zijn van (keramische) baksteen of hout (dat niet vergrijsd), die een aantoonbaar gelijkwaardige kwaliteit en uitstraling bezitten. Het gevelmateriaal heeft een natuurlijke uitstraling en wordt niet gekleurd, het heeft reliëf en dieptewerking.
- Geluid reducerende maatregelen dienen hoogwaardig te worden ontworpen en vormen een architectonische eenheid met het gebouw.

Daken

- De daken onderschrijven en versterken de eenvoudige hoofdvorm van het gebouw.
- Daken worden volledig benut voor groen, duurzame energieopwekking en/of waterberging.
- Lagergelegen daken worden beschouwd als vijfde gevel en worden zorgvuldig ontworpen; groen en technische installaties vormen één samenhangend geheel.
- De technische installaties op het dak ten behoeve van het gebouw zijn binnen de gebouwcontour opgelost en liggen minimaal 3 meter terug ten opzichte van de voor- en zijgevelrooilijn. Dit geldt voor PV-panelen, voor zover deze niet zichtbaar zijn vanaf de straat.

Parkeergarage

- De zoekruimte voor de parkeergarage binnen en/of onder het bouwblok inclusief toegang aan de buurtontsluitingsstraat is te vinden in de kavelkaart plint.
- Een half verdiepte garage en een garage op maaiveld ligt 7,5 meter terug t.o.v. de voorgevelrooilijn met uitzondering van de entree van de parkeervoorziening.
- De toegang is integraal onderdeel van de architectuur. Garagedeuren- of hekken liggen maximaal 0,5 meter terug van de voorgevelrooilijn, om donkere nissen en onbestemde schuilplekken te voorkomen.
- De vlakstand is inpandig van ten minste 5 meter (zie afb. 17).
- De Richtlijn laadpunten bij nieuwbouw en verbouw (juni 2022) is van toepassing (zie <https://www.amsterdam.nl/parkeren-verkeer/amsterdam-elektrisch/richtlijn-laadpunten-nieuwbouw-verbouw/>).

Fiets- en scooterparkeren

- Fiets- en scooterparkeren wordt inpandig gerealiseerd, is goed bereikbaar vanuit de openbare ruimte en is een integraal onderdeel van de architectuur.
- De parkeervoorzieningen worden ontsloten vanaf de straat en niet vanuit het binnenterrein.
- De parkeervoorzieningen zijn goed bereikbaar vanuit de stijpkernen.
- Als parkeervoorzieningen aan de openbare ruimte grenzen, dienen ze een transparante uitstraling te hebben.
- De toegang tot de parkeervoorziening dient te worden ontworpen als fietslobby; royaal vormgegeven met een volwaardige (transparante) gevel en goede verlichting.
- Bij een fietsenberging op de begane grond ligt deze minimaal 5 meter terug t.o.v. van de voorgevelrooilijn met uitzondering van de entree van de parkeervoorzieningen. Voor de entree geldt een maximale breedte van 7,5 meter per voorgevelzijde per straat.

Bergingen

- Bergingen zijn inpandig en grenzen niet aan de openbare ruimte of het binnenterrein.

Binnentuin

De binnentuin ligt in het bouwblok, mogelijk op een (parkeer)dek. In de binnentuin wordt een intieme groene wereld gerealiseerd met een hoge gemeenschappelijke gebruikswaarde voor de bewoners.

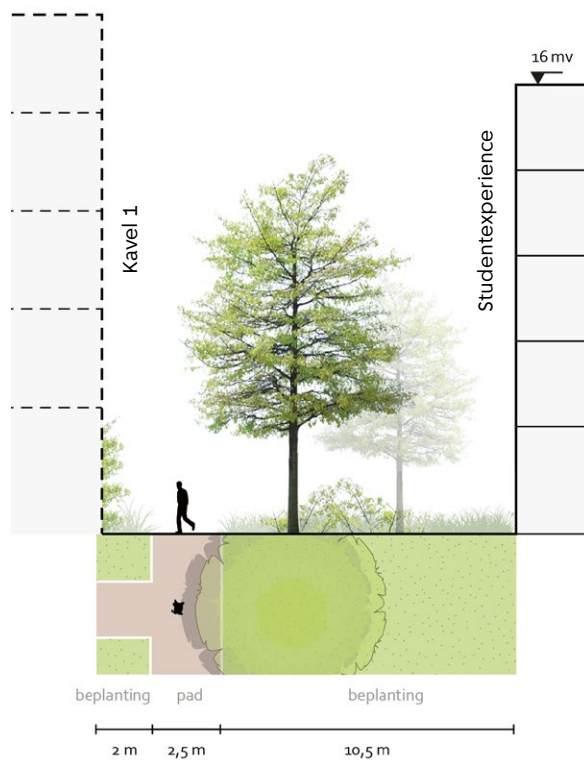
- In de binnentuin is ruimte voor zowel kleine privé-tuinen als een grote, collectieve tuin.
- De configuratie van beplanting en verharding, collectief en privé dient in samenhang met de functies in de aanliggende bebouwing op een logische en overtuigende manier te worden vormgegeven.
- De binnentuin moet voor ten minste 60% met groen bedekt zijn en bestaat voor max. 40 % uit verharding.
- Voor de binnen tuin is een substraatdikte van gemiddeld 70cm is nodig die de aanplant van middelgrote- en kleine bomen, struiken en vaste planten mogelijk maakt.
- Een substraatlaag van minimaal 20-40 cm is nodig voor vaste planten. Voor kleine bomen is een minimale wortelruimte van ca. 10m³ nodig en voor middelgrote bomen een minimale wortelruimte van ca. 15cm³ afhankelijk van de soortkeuze.
- Voor de soortkeuze moet rekening worden gehouden met de groeiomstandigheden van de binnentuin. De beplanting moet worden voorzien van beluchting en bewatering. Ook moet rekening gehouden worden met waterberging. Sedumoplossingen zijn niet toegestaan.
- Het ontwerp voor de binnentuin moet worden voorzien van een beplantingsplan met plantlijst en plantmaten en van een onderhouds/beheer plan. Dit dient te worden ingediend bij de toetsing van het ontwerp. Het is mogelijk een privéstrook te creëren tot 3 meter vanaf de achtergevel. De overgang van privé naar collectieve tuin dien een zachte overgang te zijn (geen schermen, hekken en dergelijke) (zie afb. 18).
- Er zijn geen technische voorzieningen of bergingen toegestaan in de binnentuin.
- De binnentuin is gevrijwaard van auto's, brommers en fietsen.
- De tuin is in ieder geval tussen 09.00 en 20.00 uur publiek toegankelijk.
- Eventuele poorten en/of hekken worden integraal vormgegeven.

Duurzaamheidsmaatregelen

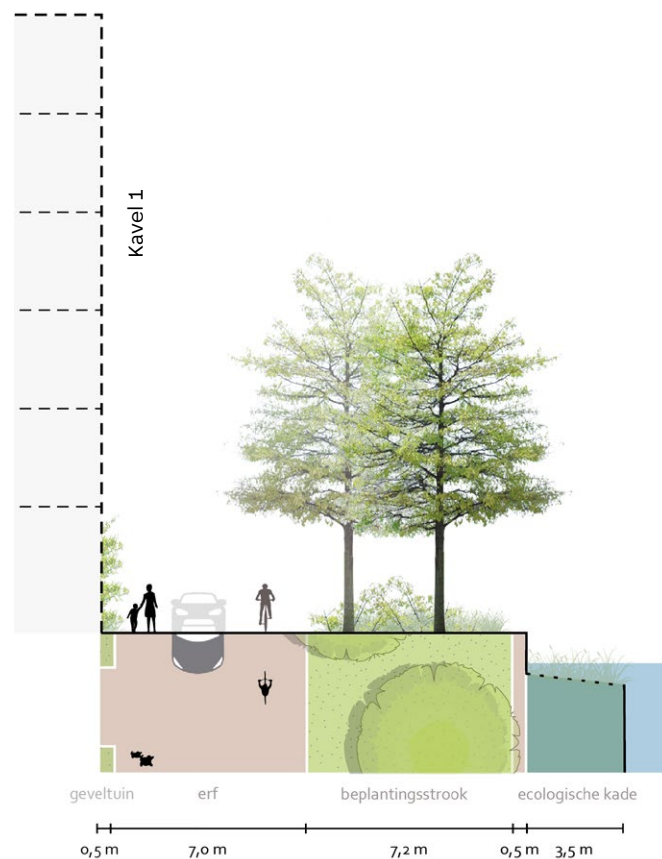
- Wanneer duurzaamheidsmaatregelen zoals zonnepanelen op gebouwonderdelen met hoge zichtbaarheid worden geplaatst, met name op de gevel, dienen deze hoogwaardig ontworpen te worden en een architectonische eenheid met het gebouw te vormen.

Afval

- De afvalinzameling voor bedrijfsafval moet inpandig worden opgelost conform gemeentelijk beleid. Zie hiervoor <https://www.amsterdam.nl/>



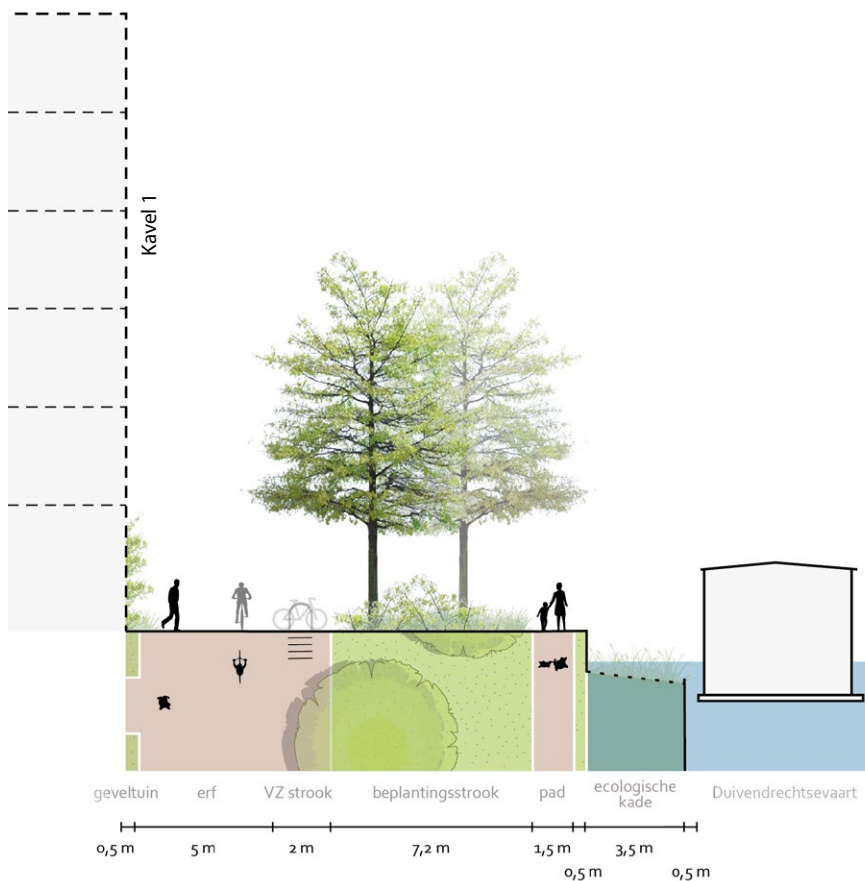
Afbeelding 19: Doorsnede tussenstraat



Afbeelding 20: Doorsnede kade insteekhaven



Afbeelding 21: Doorsnede buurtontsluitingsstraat parallel aan de Joan Muyskenweg



Afbeelding 22: Doorsnede kade Duivendrechtsevaart



Afbeelding 23: Impressie van de groene kade; een informeel, rustig en groen verblijfsgebied

afval-hergebruik/bedrijfsafval/.
Huishoudelijk afval wordt door de gemeente in de openbare ruimte ingezameld.

Windhinder

- Bij het ontwerp van Kavel 1 dient te worden gestreefd naar een minimale windbelasting in de omringende openbare ruimte.
- Vanaf een bouwhoogte van minimaal 30 meter wordt bij het VO en/of DO een windhinderonderzoek gevraagd op basis van de norm NEN 8100.

3.4 Openbare ruimte

Karakter aangrenzende straten

Buurtontsluitingsstraat parallel aan Joan Muyskenweg
Een 30 km/uur buurtontsluitingsstraat met een profiel van 18 meter breed. De rijweg wordt 6 meter breed en de stoepen aan weerszijden hiervan ook 6 meter breed. Aan de zijde van het pocketpark is er ruimte voor ondergrondse afvalcontainers, fiets parkeren en grote groene boomspiegels. Aan de zijde van de bebouwing is ruimte gereserveerd voor bezoekers parkeren, laad- en losplekken en bomen.

Insteeikhaven en Duivendrechtsevaart

De kade is levendig, autoluw en heeft verblijfskwaliteit. De kade krijgt een erfinrichting met gebruik als shared space zonder verkeerskundige indeling. De kade vormt een doorgaande route voor voetganger en fietsers van het metrostation tot aan de insteeikhaven en is alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer; het laden en lossen voor bedrijven. De kade wordt groen ingericht met beplanting en bomen in vrij verband. Ook bevinden zich hier horecafuncties en verblijfsplekken aan het water: de hoek van de Duivendrechtse vaart en insteeikhaven en de kop van de insteeikhaven.

Tussenstraat

De tussenstraat krijgt een intiem en groen woonkarakter, is vrij van autoverkeer en alleen toegankelijk voor voetganger en fietsers. De straat heeft het karakter van een pad in een parkstrook. Het pad ligt in het groen. Langs de gevel ligt een brede openbare groenstrook met onderbegroeiing en bomen.

Laden en lossen

Op een aantal plekken in de buurtontsluitingsstraat zijn laad- en losplekken aangegeven voor bedrijfs- en kantoorruimtes, bewoners en mogelijke horeca (zie SO openbare ruimte Muyskenkwartier, bijlage B06). Langs de kade zijn geen laad- en losplekken aangegeven, maar hier mogen bedrijfjes incidenteel laden en lossen.

3.5 Duurzaamheid

De gemeente Amsterdam heeft duurzaamheid onderverdeeld in 6 thema's. Informatie hierover is terug te vinden op de website amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/duurzaam-

ontwikkelen. Hier zijn ook de “koppelingen” naar de actuele beleidsdocumenten te vinden. Hieronder worden de voor dit kavel relevante thema's kort toegelicht, voor zover dat niet eerder al aan de orde is gekomen in deze bouwenvelop.

Energie

Vanaf 1 januari 2021 geldt de landelijke BENG-normering volgens de NTA8800. Amsterdam heeft de ambitie om energieneutrale of zelfs energieleverende nieuwbouw te realiseren. Nieuwbouw wordt aardgasvrij gerealiseerd.

Circulair bouwen

Toegepast hout dient een FSC-keurmerk te hebben. Dit moet aangetoond kunnen worden. Het gebouw wordt geregistreerd in een materialenpaspoort. Gebouwen hebben een zo flexibel mogelijke indeling. Materialen en componenten zijn demontabel en herbruikbaar, zodat deze bij demontage weer elders in de stad kunnen worden toegepast. De gebruikte materialen hebben een zo laag mogelijke milieubelasting.

Klimaatadaptatie

In Amsterdam is de hemelwaterverordening van kracht (21 april 2021). Hierin worden eisen gesteld aan de berging van regenwater bij gebouwen. Hemelwater wordt zo veel mogelijk geborgen voor bewatering van de groene inrichting op de kavel. Maatregelen tegen oververhitting en hittestress zijn passief van aard en geïntegreerd in het gebouwonwerp (zoals overstekken en zonwering). Voorkom opwarming van de omgevingstemperaturen door gevelmaterialen die warmte zo min mogelijk absorberen of reflecteren. Voorkom het uitdrogen van beplanting door bijvoorbeeld voldoende wortelruimte en substraat en combineer waterberging met de bewatering van beplanting.

Natuurinclusief bouwen

Er dienen natuurinclusieve maatregelen genomen te worden zodanig dat minimaal 30 punten gehaald worden in het Amsterdamse puntensysteem voor natuurinclusief bouwen. Het puntensysteem is toegevoegd als bijlage (S10). Beplanting is voor minimaal 50% inheems, afgestemd op de lokale fauna, stand-plaats en lokaal klimaat, hitte en droogtebestendig.

3.6 Techniek

Deze paragraaf gaat over technische aandachtspunten, eisen en voorwaarden die relevant zijn voor de ontwikkeling van het gebouw. De technische uitgangspunten in deze paragraaf zijn geen onderdeel van de privaatrechtelijke toets bij het voorlopige en definitieve ontwerp.

Secundaire waterkering

- Het kavel ligt in de half verholen secundaire waterkering van Waternet/ AGV (zie tekening Verholen Waterkering bij deze bouwenvelop).

- Bouwwerken in de waterkering zijn vergunning plichtig.
- Voor het werken in of nabij een waterkering dient te worden voldaan aan de eisen in de Keur. Zie <http://www.agv.nl/regels/keur/>

Kabels en leidingen nieuw

- In verband met de werkzaamheden rondom de kabels en leidingen en de maaiveldinrichting moet het gebouw minimaal 13 weken voor de oplevering steigervrij zijn. Er mogen dan geen activiteiten meer plaats vinden buiten de gevel. Dit betekent geen werk, transport, opslag in of op het gebied dat vrij moet zijn om de ondergrondse en bovengrondse infra te realiseren.
- De ontwikkelaar dient hier rekening mee te houden. De benodigde werkruimte t.b.v. aansluitingen K&L en maaiveldinrichting moet volledig beschikbaar gesteld worden aan de gemeente. Gebeurt dit niet dan kunnen nutspartijen en gemeente niet garanderen dat er op tijd wordt opgeleverd en zijn alle kosten ten gevolge van uitloop planning en schade voor rekening van de veroorzaker (bouwaannemer).
- Het inplannen van de werkzaamheden t.b.v. aansluitingen K&L vanaf de gevel en de maaiveldinrichting gebeurt tijdens het uitvoeringsoverleg in overleg met de bouwcoördinator.
- Rondom het gebouw zijn diverse kabels en leidingen geprojecteerd/gerealiseerd. Om problemen in de uitvoering te voorkomen moet de ontwikkelaar zelf tijdig contact opnemen met de netbeheerders, waterbedrijven en leveranciers van warmte media en communicatie waar en hoe zij alle benodigde aansluitingen moeten aanbieden.
- De uitvoeringsmethode m.b.t. tot de aanwezige K&L zal moeten worden afgestemd met en worden goedgekeurd door de betreffende K&L-beheerder(s). Schades etc. zijn voor risico van de ontwikkelaar
- Er zijn in de definitieve situatie geen objecten zoals onder andere ontlastputten, aansluitkasten (data), filterputten, etc. toegestaan in de openbare ruimte. Dit soort objecten zullen binnen de kavelgrenzen moeten worden geplaatst/opgelost.

Liander Electra

- Er dient een inpassende ruimte te worden opgenomen ten behoeve van een trafo voor Liander Electra
- De trafo is gelegen op het straatniveau en dient te allen tijden bereikbaar te zijn.
- Verdere afstemming met Liander Electra over de locatie, afmetingen en de uitvoering van deze ruimte is noodzakelijk.

Bouwen in de buurt van assets van Waternet

Bij het bouwen in de buurt van Assets van de Waternet, kunnen er onderstaande maatregelen worden verwacht door de Waternet Leidingwerken.

Drinkwater

Kleine distributie tot een diameter van $\varnothing 160$ mm:

- Als mogelijk omleggen.
- Kosten omleggen, voor rekening veroorzaker
- Brandblus dekkingsgraad & bereikbaarheid brandblusvoorziening dient gegarandeerd te blijven
- Als mogelijk eventueel opgehangen
- Afsluiter dienen bereikbaar te blijven
- Er mag geen opslag op de leidingen plaats vinden

Grotere distributie- en Hoofddrinkwater infrastructuur leidingen (vanaf $\varnothing 200$ mm > $\varnothing 1200$ mm):

- Als mogelijk omleggen (bijna niet mogelijk).
- Kosten omleggen, voor rekening veroorzaker
- Brandblus dekkingsgraad & bereikbaarheid brandblusvoorziening dient gegarandeerd te blijven
- Afsluiter dienen bereikbaar te blijven
- Waternet Leidingwerken zal aanvullende richtlijnen opstellen (ondertekend retour voor start werk)
- Leiding zal (uitgebreid) gemonitord moeten worden
- Frequentie monitoring in overleg en afhankelijk van werkzaamheden
- Grond mechanisch rapport overdragen met hierin verwachte zettingen aangegeven.
- Werkplan, transport plan en terrein inrichting plan overleggen in vroeg stadium (ter beoordeling)
- Beperkte transport belasting op leidingen mogelijk (overleg)
- Er mag geen opslag op de leidingen plaats vinden
- Waternet bevoegd werken stil te leggen als drinkwatervoorziening in het geding komt.

Afvalwater

Bij kleine persleidingen & riool leidingen HWA / DWA < $\varnothing 300$ geldt:

- Inspecteren, voor en na werkzaamheden. Herstelwerkzaamheden kosten veroorzaker.
- Als mogelijk omleggen / tijdelijk verwijderen, kosten veroorzaker
- Als mogelijk tijdelijk dichtzetten, kosten veroorzaker

Bij grotere persleidingen & riolen HWA / DWA > $\varnothing 300$ geldt:

- Inspecteren, voor en na werkzaamheden. Herstelwerkzaamheden kosten veroorzaker.
- Als mogelijk omleggen / tijdelijk verwijderen, kosten veroorzaker
- Als mogelijk tijdelijk dichtzetten, kosten veroorzaker
- Afhankelijk belangrijkheid leiding, en aard werkzaamheden nabij leiding, zal er monitoring plaatst moeten vinden.
- Werkplan aanleveren waarin staat welke maatregelen getroffen worden ter bescherming van de leiding (ter beoordeling).
- Grond mechanisch rapport afhankelijk van

belangrijkheid leiding en aard werkzaamheden nabij leiding (ter beoordeling).

Contact netwerkbeheerder elektriciteit

- Voor warmte (en koude) systemen waarbij elektriciteit wordt gebruikt als energiedrager, worden nadere specificaties ter afstemming van de warmte (en koude) levering op de elektriciteitsvoorziening contractueel met de netwerkbeheerder vastgelegd.
- Elke 5 jaar worden deze specificaties herijkt, tenzij de netwerkbeheerder voor elektriciteit anders besluit.

Kabel- en leidingenstrook bestaand

- Kabels en leidingen waaronder een leiding van de Gasunie, 40bar, die het gas transporteert van de hoofdleiding in de Amstelstroomlaan naar het Gasontvangstation. Verder liggen er in de Amstelstroomlaan en Kruisweestraat van Waternet een Onderheid transportriool en Liander gasleidingen (1 en 8 bar hogedruk). Begin 2020 zijn er in de Rademakerstraat meerdere kabels en leidingen aangelegd waarmee tijdens de bouw van blok 7 rekening moet worden gehouden. De bouw is verplicht om voor aanvang van de bouw een consultatieronde te doen bij alle nutspartijen om problemen tijdens de bouw te voorkomen. Zie ook bijgevoegde tekening (Toekomstige Kabels en Leidingen)
- Rondom het Gasontvangstation en het Gasverdeelstation bevinden zich vele afsluiters die beschermd moeten worden.
- Voor de bescherming van de leiding zelf zijn de VELIN-voorwaarden van toepassing en dient in overleg met de tracébeheerder van Gasunie de uitvoeringsmethode en toelaatbare zettingen/trillingen bepaald te worden. Gebaseerd op de bouwplannen en gekozen uitvoeringsmethodes (risicobeschoouwing).
- Voor meer informatie over de VELIN-voorwaarden <http://velin.nl/themas/velin-richtlijnen/algemene-velin-voorwaarden>

Technisch ontwerp grondsanerig

- De kavel wordt op + 0,65 / + 0,75 m NAP geleverd en het naastgelegen terrein op ca. + 0,70 m NAP
- De evaluatie van de bodemsanerig is op te vragen bij Grond en Ontwikkeling afdeling bodem.
- De funderingsrestanten zijn buiten de kavel tot 0,50 m – NAP verwijderd.
- Binnen de kavel zijn de obstakels tot 1,20 m – NAP verwijderd.
- Oude funderingspalen zijn tot een meter binnen en buiten de toekomstige gevel verwijderd.

Grondwater

- Bij werkzaamheden boven de grondwaterstand dient rekening te worden gehouden met (beperkte) maatregelen in het kader van veilig werken (in verband met mogelijkheid van uitdamping van verontreiniging).

- Als men wel dieper gaat bouwen en daarvoor bemaling nodig heeft moet rekening gehouden worden met de aanwezige grondwaterverontreiniging.
- De grondwatervlek wordt beheerst m.b.v. drains in de West- en Ooststrook.
- Voor het onttrekken en lozen van grondwater dient de ontwikkelaar zelf toestemming te regelen bij het bevoegd gezag (Waternet).
- De gemeente garandeert geen bepaalde grondwaterstanden en is niet verantwoordelijk voor de afvoer van grondwater van partijen die moeten bemalen. Voor lozing op de riolering is toestemming van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (ODNZKG) nodig.
- Er dient rekening te worden gehouden met het mogelijk werken onder saneringscondities bij grondwerk en alle daarbij behorende vergunningen en meldingen (BUS-melding e.d)

Technisch ontwerp Kademuuren

In Q2 2024 heeft de aannemer Gebr. de Koning de kademuur langs Kavel Joan Muyskenweg 12-14 in Muyskenkwartier vervangen. De totale lengte bedraagt circa 155 m. en begint vanaf de kade van het Mercure hotel en sluit aan op de reeds vernieuwde kade nabij Studentexperience. De nieuwe kademuur bestaat uit een gestaffelde stalen damwandconstructie voorzien van klpankers en hangschorten van (geopolymeer)beton met metselwerk en grijpstenen afgedekt met een nieuwe natuurstenen dekstenen. Voor de kademuur zijn twee ligplaatsen voor woonboten en vier buispalen Ø406 voorzien van coating gerealiseerd. Tevens zijn er twee walmuurkasten geplaatst.

Het gebied waar de klpankers zich bevinden (circa 15 vanaf de voorzijde van de kademuur) dient obstakelvrij te zijn en mag niet worden gegraven. De klpankers hebben een lengte van 14m en zijn onder een hoek van 20grd aangebracht.

Realiseren nieuwe kademuur o.b.v.

- Gestaffelde damwandconstructie.
- Klpankers JLD o.g.
- Hangschorten van (geopolymeer)beton met metselwerk en grijpstenen.
- Nieuwe natuurstenen dekstenen.
- Twee RVS drenkelingentrappen

Realiseren twee ligplaatsen voor woonboten

- Plaatsen vier buispalen Ø406 voorzien van coating
- Coördineren van het plaatsen en aansluiten twee walmuurkasten (levering walkasten en opdracht aan nevenaannemer door OG).

4 Uitvoering

4.1 Bouwlogistiek en werkterreinen

- De toegankelijkheid voor bouwverkeer naar het werkterrein is geborgd via de openbare weg.
- Het laden en lossen van alle vrachten dient binnen het werkterrein dan wel op een veilige manier te gebeuren met de benodigde transportbegeleiding. De gezamenlijke (bouw) wegen mogen hierbij niet gestremd worden.
- De kans is groot dat er buiten de op tekening aangegeven ruimte (alleen strook rondom bouwblok) geen extra werkruimte beschikbaar is in de nabijheid van het project. We raden de ontwikkelaar aan goed na te denken over de juiste uitvoeringswijze die past bij de beschikbare ruimte.
- Voor werkterrein dat buiten de kavelgrenzen valt, dient een huurovereenkomst met de gemeente te worden afgesloten en wordt een huurprijs €38,- per m² (prijspeil 2018) in rekening gebracht. De huurprijs is onder voorbehoud van wijzigingen en wordt definitief vastgesteld in de huurovereenkomst. Zonder getekende huurovereenkomst mag er geen gebruik gemaakt worden van terrein buiten de kavelgrens.
- De ingangsdatum voor eventuele huur van extra werkterrein wordt in overleg vastgesteld. Vanaf die datum mag het terrein gebruikt worden. Voor die datum mag er geen enkele activiteit plaatsvinden op het terrein(en) buiten de kavelgrens.
- Opslag van materiaal/materieel, parkeren, kraanopstelling, stilstaand (vracht)verkeer etc. is niet toegestaan buiten het overeengekomen werkterrein.
- Werkterrein dient te worden achtergelaten zoals het voor ingebruikname is aangetroffen.
- In relatie tot de beperkte ruimte, de reeds bewoonde blokken in de buurt en het bewoners- en gebruikersverkeer dient de ontwikkelaar rekening te houden met een situatie waarin er weinig bouwruimte beschikbaar is en er gebouwd wordt in een bewoonde omgeving.
- De ontwikkelaar/bouwer dient rekening te houden met de benodigde veiligheidszone rondom het kavel m.b.t. tot de bouwhoogte en hierop haar bouwmethode af te stemmen zonder extra maatregelen te treffen in de openbare ruimte.

5 IJkpunten

5.1 Planning

Tender

De tender bestaat uit twee rondes. De planning is te vinden in de selectiebrochure.

Bouwrijp maken

Gemeente Amsterdam heeft aannemer gebroeders de Koning gecontracteerd om de kade langs de kavel te vervangen en de bouwkavel bouwrijp op te leveren. Ten tijden van het publiceren van deze tender is de indicatieve planning van de oplevering van de bouwrijpe kavel en nieuwe kade Q4 2024.

Bouw

De indicatieve planning van het ontwerp en ontwikkeltraject is terug te vinden in de selectiebrochure. Deze planning geeft een mogelijke invulling van het traject na gunning met een uiterste datum van acceptatie van de erfpachtaanbieding, uiterste datum start bouw en oplevering.

5.2 Processen

Supervisie

De supervisor is belast met de taak om een hoogstaande en samenhangende ontwerp kwaliteit in Overamstel te bereiken. Tijdens supervisie komen de ontwerp kwaliteit van het afzonderlijke bouwproject aan de orde. Daarnaast zijn de volgende aspecten van belang: 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 Commissie ruimtelijke Kwaliteit. Hij informeert en adviseert de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit bij de bouwplanbehandeling over zijn inspanningen en betreft daarbij het vereiste kwaliteitsniveau zoals dat is geconcretiseerd in de welstandscriteria.

5.3 Toetsmomenten

Tijdens het ontwerpproces zijn er minimaal twee toetsmomenten door de supervisor:

- Het VO bouwplan. In overleg met de ontwikkelaar zal bekeken worden of het VO ook aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit wordt voorgelegd.
- Het DO bouwplan.

Na een positief advies van de supervisor en een positieve toets ten aanzien van de bouwvelop kan de omgevingsvergunning aanvraag worden ingediend. Zonder definitief advies van de supervisor is het in Overamstel niet mogelijk een omgevingsvergunning aanvraag in te dienen.

5.4 Raakvlakken

Naburige ontwikkelingen

In hoofdstuk 1 wordt een overzicht gegeven van de ontwikkelingen in de directe nabijheid van kavel 1.

Omwonenden en direct belanghebbenden

Het Muyskenkwartier is een relatief nieuwe ontwikkellocatie. Het aantal bewoners is nu nog beperkt en er zijn een aantal bestaande bedrijven en instanties gevestigd. Hieronder een opsomming van deze directe stakeholders in het deelgebied

- Bestaande en toekomstige woonbotenbewoners in de Duivendrechtse vaart.
- Mercure Hotel; circa 600 kamers.
- Student experience; 500 studentenwoningen.
- Van der Valk Hotel; circa 600 kamers.
- Woongebebouw Koffiefabriek; start bouw Q4 2024, 70 woningen 40% sociale huur, 40% middenhuur, 20% vrije sector huur.
- Bedrijfsverzamelgebouw Johnny River.
- Transformatie Joan Muyskenweg 24. De bestaande erfpachter heeft initiatief genomen om het bestaande pand te slopen en te onderzoeken naar de mogelijkheid van een woon-werkgebouw met circa 200 woningen.
- Rijksvastgoedbedrijf is eigenaar van het pand aan de Joan Muyskenweg 25, ook wel bekend als het Meertens instituut. De oorspronkelijke functie was een colafabriek.
- Appartementencomplex Joan Muyskenweg 6; 196 appartementen verhuurd door Vesteda.

Bijlagen

- B01 Stedenbouwkundig plan Muyskenkwartier (PDF)
- B01a Stedenbouwkundig plan Muyskenkwartier - bijlagen
- B02 Kavelkaarten kavel 1 (PDF, DWG)
- B03 Coördinaten tekening kavel 1 (PDF)
- B04 Hoogtemaatvoering kavel 1 (PDF)
- B05 3d Model omgeving (SKP)
- B06 SO openbare ruimte Muyskenkwartier, dd 12-04-2024 (PDF)
- B07 Akoestisch onderzoek, dd 05-04-2023
- B08 Studie windhinder en windgevaar, dd 13-09-2022
- B09 Definitieve damwandconstructie, dd 04-03-2024 (PDF)
- B10 BLVC Uitvoeringskader Overamstel, dd 18-03-2020
- B11 Rapport partijkeuring in het kader besluit bodemkwaliteit, dd 05-10-2023
- B12 Milieuhygienisch waterbodemonderzoek, dd 22-11-2023
*Dit onderzoek is verouderd, een nieuw waterbodemonderzoek is uitgezet en zal t.z.t. worden gedeeld.
- B13 Ingemeten palenplan, dd 24-01-2022 (PDF)
- B14 Verkenning bodemenergie Muyskenkwartier, concept dd 01-05-2024



Gemeente
Amsterdam

