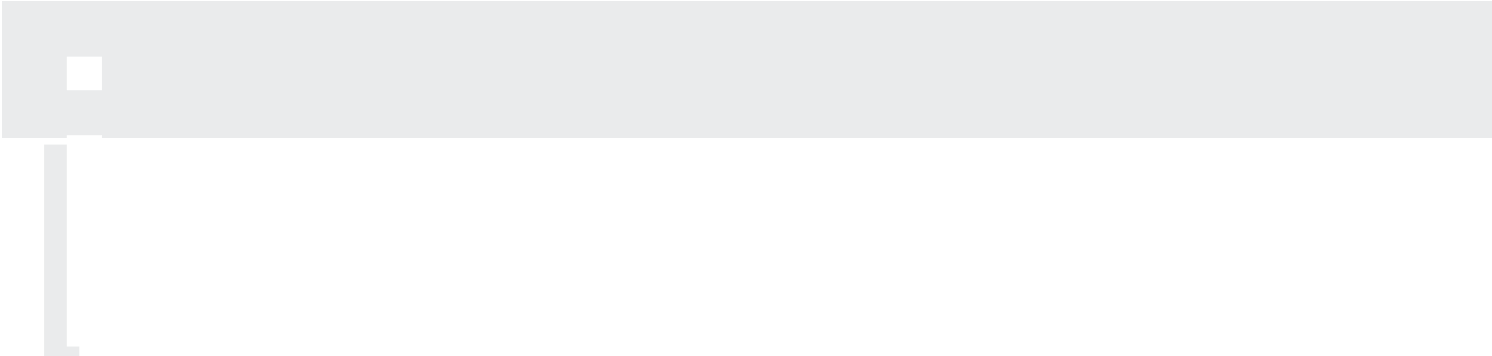


Overamstel - Kop Weespertrekvaart Bouwenvelop Stadsblok

versie: 12 maart 2015





Colofon

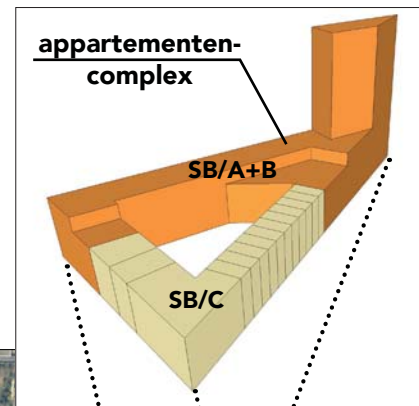
Opdrachtgever: Grond en Ontwikkeling, Gemeente Amsterdam
Auteur: Daniel Kothe, Ruimte en Duurzaamheid, Gemeente Amsterdam
Versie: 12 maart 2015

Informatie

E-mail adres: amstelkwartier@amsterdam.nl
Website: www.amsterdam.nl/gebiedsontwikkeling

Hoofdstuk	blz.
1. Inleiding	5
2. Plangebied Overamstel	6
3. Kavelpaspoort SB/A+B	8
4. Openbare ruimte	16
5. Schaduwonderzoek	26
6. Bouwlogistiek & kabels en leidingen	28
7. Welstandsnota	38
8. Archeologiebeleid Amsterdam	40

1



▼ Luchtfoto Overamstel



In deze bouwvelop worden de uitgangspunten en voorwaarden beschreven vanuit de Gemeente Amsterdam, voor het Kavelpaspoort SB/A+B van Kop Weespertrekvaart. Deze kavel is de eerste stap in de ontwikkeling van het stadsblok. Bouwdeel SB/C wordt later op de markt gebracht.

De uitgangspunten zijn geformuleerd op basis van het **Stedenbouwkundig Plan Kop Weespertrekvaart (december 2008)**, de bouwvelop: **Overamstel Kop Weespertrekvaart - zelfbouwkavels "Buitenplaats" (mei 2013)** en het Bestemmingsplan: **Kop Weespertrekvaart (2011)** inclusief de **tweede partiële herziening Bestemmingsplan Kop Weespertrekvaart (2015)**

De in het hoofdstuk 4: "openbare ruimte" voorgestelde uitgangspunten worden verder uitgewerkt tot een VO (voorontwerp) maaiveld en vastgesteld. De beschrijving is indicatief en onder voorbehoud van inspraak en bestuurlijke goedkeuring.

Het driehoekige bouwblok is begrensd door het spoor-talud aan de westzijde en de Penitenciaire Inrichting Amsterdam Over-Amstel (PIA-OA) aan de zuidzijde. Aan de noordoostzijde, tussen het stadsblok en de Weespertrekvaart, worden op dit moment de zelfbouwkavels van de zogenoemde Buitenplaats ontwikkeld.

Het plangebied Kop Weespertrekvaart is een deelgebied van het woonwerkgebied Overamstel. Het gebied Overamstel is door de gunstige ligging nabij ontsluitingswegen, openbaar vervoer en groen één van de gebieden in Amsterdam die zijn aangewezen voor het bouwen van nieuwe woningen.

Het plangebied vormt de overgang van het grootste-delijk gebied Overamstel, gekenmerkt door compacte hoge stadsblokken, naar de groene zone langs de Weespertrekvaart met daarachter de circa 5 meter lager liggende polder Watergraafsmeer. Daarom is voor twee verschillende bouwstenen gekozen: het stadsblok en de buitenplaats, samen zorgen zij voor een getrapte overgang tussen de stedelijke schaal van Overamstel en het dorpse karakter van Amsteldorp.

2

▼ Plannenkaart Overamstel



Overamstel is in verschillende deelgebieden verdeeld, waarvan Kop Weespertrekvaart één onderdeel uitmaakt.

Amstelkwartier 1e fase

Amstelkwartier 1e fase is de eerste stap van de transformatie. De bouwblokken 3 en 4 aan weersijden van de Amstelvlietstraat zijn reeds in aanbouw of gaan binnen afzienbare tijd in aanbouw. Het aangrenzende bouwblok 2a is bestemd voor particuliere en collectieve zelfbouw en in aanbouw. Bouwenvelop 1 kan ontwikkeld worden als woontoren. Voor bouwblok 2b wordt begonnen met de hoogbouw (circa 70 meter) met een programma van overwegend middeldure huurwoningen. In de aangrenzende bebouwing langs de Spaklerweg komen eveneens woningen. De plint van de bebouwing langs de Spaklerweg is bestemd voor bedrijven en voorzieningen. Het deel van de bebouwing langs de Welnastraat wordt naar verwachting gereserveerd voor particuliere en collectieve zelfbouw, zoals voor bouwblok 2a is gedaan.

Amstelkwartier 2e fase

De gemeente heeft het terrein ten westen van Amstelkwartier 1e fase verworven. Het terrein zal gefaseerd ontwikkeld worden. Daarbij is de eerste fase de ontwikkeling van de Ooststrook. De aanwezigheid van het park versnelt de ontwikkeling van het buurtje ten westen ervan in een volgende fase.

De stedenbouwkundige hoofdopzet van de weststrook is hetzelfde als Amstelkwartier 1e fase. Er wordt nu niet meer vastgelegd dan nodig, zodat er voldoende ruimte en flexibiliteit overblijft om hier over een aantal jaren een marktconforme uitwerking te kunnen maken. In de weststrook is het buurtwinkelcentrum van Overamstel gepland. Het park is grotendeels al aanwezig en krijgt een functie als openbaar buurtpark. Dit park levert een belangrijke bijdrage aan de woonkwaliteit van Amstelkwartier. De ambitie is om het park na de sanering van het terrein, met relatief simpele ingrepen, zo snel als mogelijk tijdelijk open te stellen voor publiek. De definitieve inrichting kan later, bij de ontwikkeling van de Weststrook.

Kop Weespertrekvaart

Aan de andere kant van het dijklichaam met de sporen van trein en metro ligt het deelgebied Kop Weespertrekvaart. Voor dit gebied is een stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan vastgesteld. Het plan voorziet in maximaal 420 woningen. Er is reeds gestart met de zogenaamde "Buitenplaats" met 23 kavels voor particulier opdrachtgeverschap, gelegen aan de Weespertrekvaart en een haven met 18 ligplaatsen. In 2013 zijn voor alle 23 kavels erfpachtovereenkomsten gesloten. De oplevering van de eerste woningen wordt vanaf het einde van 2016 verwacht. Een belangrijk onderdeel van het plan is de onderdoorgang in het verlengde van de Korte Ouderkerkerdijk autovrij maken, zodat er een goede fiets-voetverbinding onder het spoor door kan komen. Bovendien is in het plan een fietsbrug en een voetbrug over de Weespertrekvaart opgenomen, zodat Watergraafsmeer ook goed en veilig bereikbaar wordt voor fietsers en voetgangers.

Het stadsblok sluit aan op de bloktypologie in Amstelkwartier en zorgt zo voor een stevige verankering van de Kop van Weespertrekvaart in Overamstel.

Bedrijventerrein Overamstel

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

Penitentiaire Inrichting Amsterdam Over-Amstel

Ten zuiden van het Stadsblok ligt de Penitentiaire Inrichting Amsterdam, ook "Bijlmerbajes" genoemd. Naar verwachting wordt in 2017 de Bijlmerbajes gesloten. De eigenaar is de Rijk die het hele terrein wil verkopen. Het Rijk is met de Gemeente in overleg over de toekomstige invulling/herbestemming van het circa 7 ha grote terrein. Voor de gemeente is het daarin belangrijk dat het complex een deel uitmaakt van het stedelijk weefsel.

▼ Verkaveling Stadsblok - Kavel A (met kavelgrootte in m²)



▼ Kavelinformatie

Kaveltype: Appartementencomplex

Kavelgrootte: 4.814 m²

Maximale oppervlakte te bebouwen kaveldeel: 4.814 m²

Bouwhoogte: min. 4 tot max. 6 bouwlagen (min 14 m - max. 20 m) zie tekening

langs het spoor min. 6 tot max. 8 bouwlagen (min. 20 m - max. 28 m), (excl. technische installaties)
hoogbouw max. 73 m (incl. technische installaties)

Maximaal vloeroppervlak: 28.600 m² BVO (bruto vloeroppervlak) inclusief bergingen/exclusief parkeren

Programma: het max. aantal woningen is 305, waarvan 1/3 (ca. 100) woningen onder de liberalisatiegrens.

Niet-woonfuncties: max. 2.500m² BVO (bruto vloeroppervlak)

Parkeren: Vrije sector woningen: gebouwd op eigen kavel binnen de zoekruimte. Entree aan de westzijde van het bouwblok. Parkeernorm is minimaal 0,2 pp tot maximaal 1,1 pp/woning (*). **Voorzieningen:** gebouwd op eigen kavel binnen de zoekruimte. Parkeernorm is 1pp per 125 m² voorzieningen. Entree aan de westzijde van het bouwblok. (totaal max. 150pp). **Sociale woningbouw:** Parkeernorm is 0,5 pp/woning op maaiveld. (max. 46 pp)

Stadswarmte: Over de aansluiting op stadswarmte dient uiterlijk 12 maanden voor oplevering een besluit genomen te worden. Indien gekozen wordt voor Stadsverwarming dient een inpandige ruimte opgenomen te worden ten behoeve van een warmte overdracht station (WOS) van Nuon warmte. (maatvoering volgt).

Levering grond: vroegste moment 2016

Wat wordt geleverd: Bouwrijpe grond, hoofdnet kabels en leidingen is aanwezig in aanliggende straten.

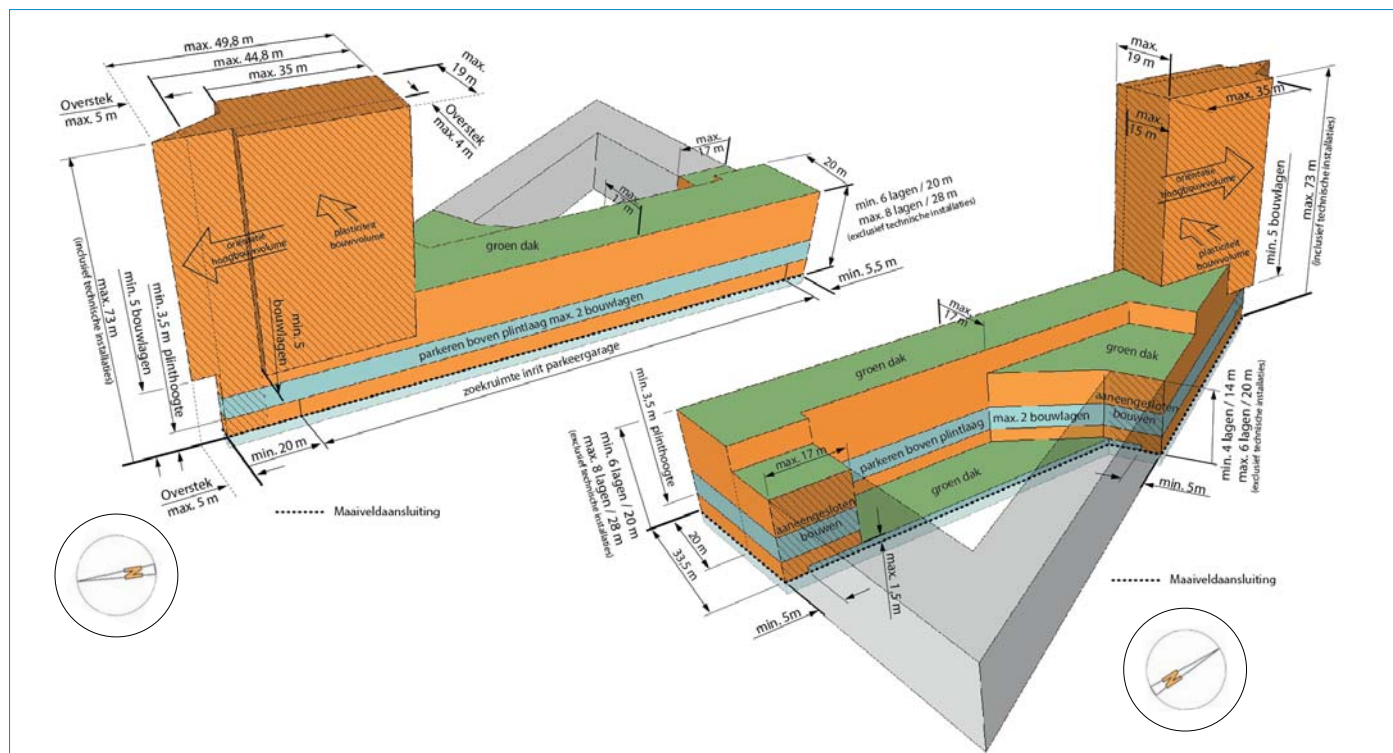
Traforuimte: Er dient een traforuimte op de begane grond te komen. (afmetingen in overleg met Liander)

UPC: Er dient rekening gehouden te worden met een inpandige kast t.b.v. UPC. (nader uit te werken)

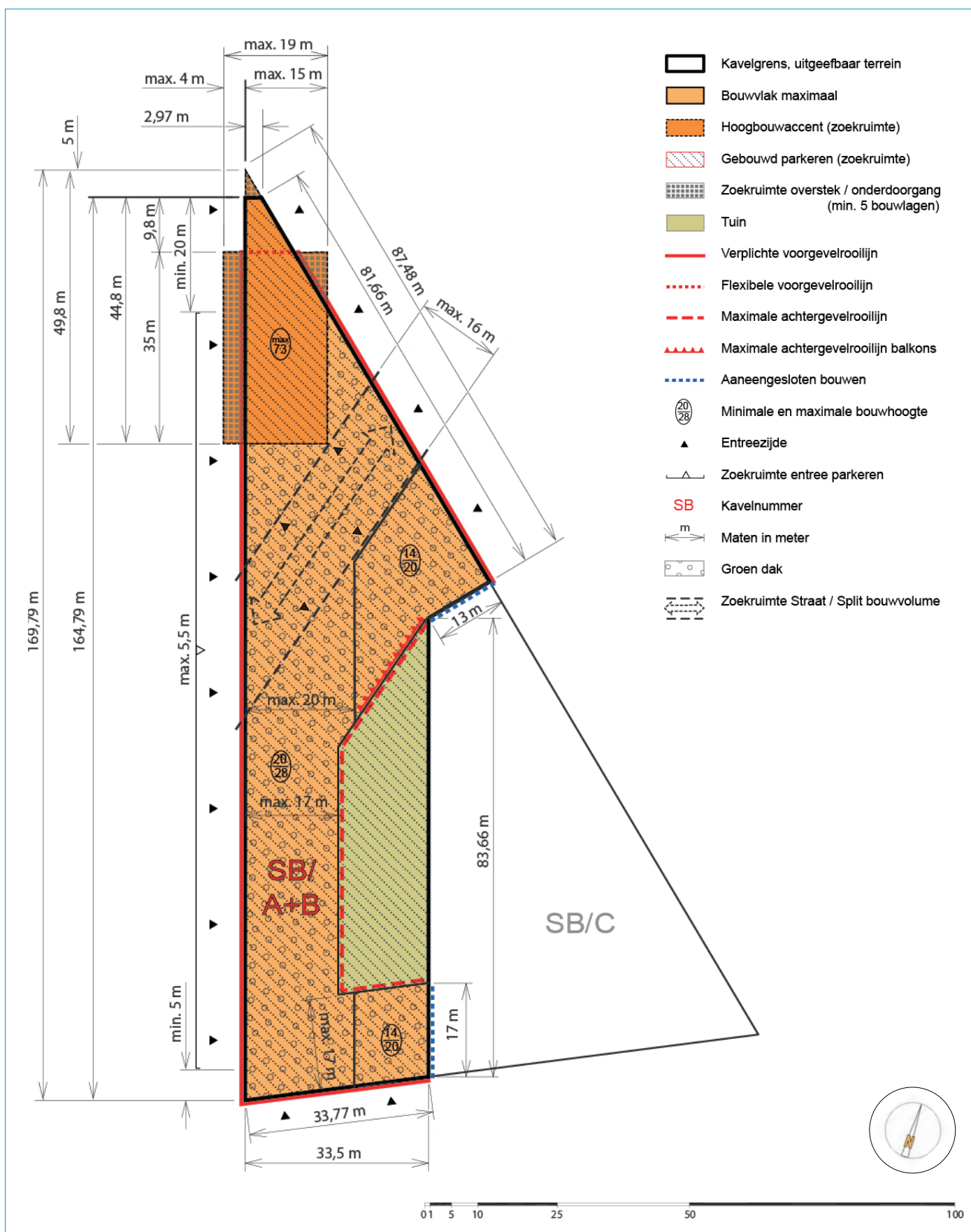
Toetsing bouwplan: Voor de kwaliteitsborging wordt elke bouwaanvraag in Amstelskwartier voorzien van een advies door de Supervisor. Dit advies dient ter ondersteuning van de behandeling van de definitieve bouwaanvraag in de Commissie Welstand en Monumenten van de Gemeente Amsterdam.

▼ Bouwvolume/Bouwregels

(* onder voorbehoud bestemmingsplanwijziging)



▼ Kavelkaart



Onderstaande bouwregels zijn deels in het bestemmingsplan (Tweede partiële herziening Kop Weesper-trekvaart) vastgelegd. Daarnaast zijn extra uitgangspunten t.b.v. het kavelpaspoort opgesteld.

(vet lettertype)

Rooilijnen: De eerste 8 bouwlagen moeten in de voor- en zijgevelrooilijn worden gebouwd. Tenzij er vanuit windhinder andere eisen worden gesteld, dient vanaf de 9e bouwlaag minimaal 65 % in de voorgevelrooilijn gebouwd te worden. Het gebouw moet aaneengesloten op de naastgelegen bouwvolumes worden gebouwd. Gevelaccenten (overstek, erkers, balkons of geleding) zijn vanaf de tweede bouwlaag mogelijk en met een maximale diepte van 1,5 meter buiten de rooilijn. Balkons op de achtergevel (binnenterrein) mogen verder uitsteken tot een maximum van 2,5 meter mits passend in het gevelbeeld en voldoende daglichttoetreding gegarandeerd blijft voor aangrenzende appartementen. Aan de west-, noord- een oostzijde van van de hoogbouwvolume is **vanaf de 6e bouwlaag** een overstek binnen de aangegeven zoekruimte mogelijk. Het is mogelijk om het bouwvolume op te splitsen, waarbij het hoogbouwvolume wordt verzelfstandigd. De ruimte tussen de twee bouwvolumes is openbaar ofwel openbaar toegankelijk.

(zie ook blz. 19 "split & optionele weg")

Bouwhoogte: De hoogte van het hoogbouwaccent is maximaal 73 meter. (inclusief zoekruimte technische installaties) De bouwhoogte van het overige deel is **maximaal 28 meter** t.o.v. maaiveld. (exclusief zoekruimte technische installaties) (min. 4 en maximaal 8 lagen) De verdiepingshoogte van de begane grond is minimaal 3,5 meter hoog.

Maaiveld: De maaiveldaansluiting op de voorgevels ligt op een hoogte van **NAP +0.91 meter (*)** (* = bovenkant toekomstige bestrating)

Parkeren: Parkeren voor fiets en auto op eigen terrein. **Behalve voor sociale woningbouw is er geen parkeervergunning op straat mogelijk.** Parkeergarage is verdiept en/of bovengronds (mits terugliggend) **en**

dient in de aangegeven zone gerealiseerd te worden. Boven de plintlaag zijn extra parkeerlagen tot aan de voorgevelrooilijn, **binnen de aangegeven zoekruimte toegestaan.** De bovengrondse parkeerlagen dienen met de overige bouwlagen een architectonisch geheel te vormen. De gevel van de bovengrondse parkeerlagen is dusdanig vormgegeven, dat er voor de bewoners in de omgeving geen overlast ontstaat i.v.m. geluid, licht en uitlaatgas. De entree van de parkeergarage dient in de aangegeven zone te komen aan de westzijde van het bouwblok. Garagedeuren of -hekken mogen maximaal 5,5 meter breed zijn en maximaal 0,5 meter terugspringen t.o.v. de voorgevelrooilijn. De hellingbaan incl. een vlakstand van 5 meter (uitrit) en installaties t.b.v. de parkeergarage dienen volledig op eigen kavel gerealiseerd te worden.

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

Nestkasten: In de gevel van het gebouw dienen minimaal 5 nestkasten voor de huismus geïntegreerd te worden.

Dit komt voort uit de natuurcompensatieregeling. De randvoorwaarden hiervoor zijn:

- hoogte van de opening tussen 2 en 6 meter vanaf maaiveld
- zelf-reinigend

- zon- en windgunstig plaatsen (dus op de noordoost-gevel)

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

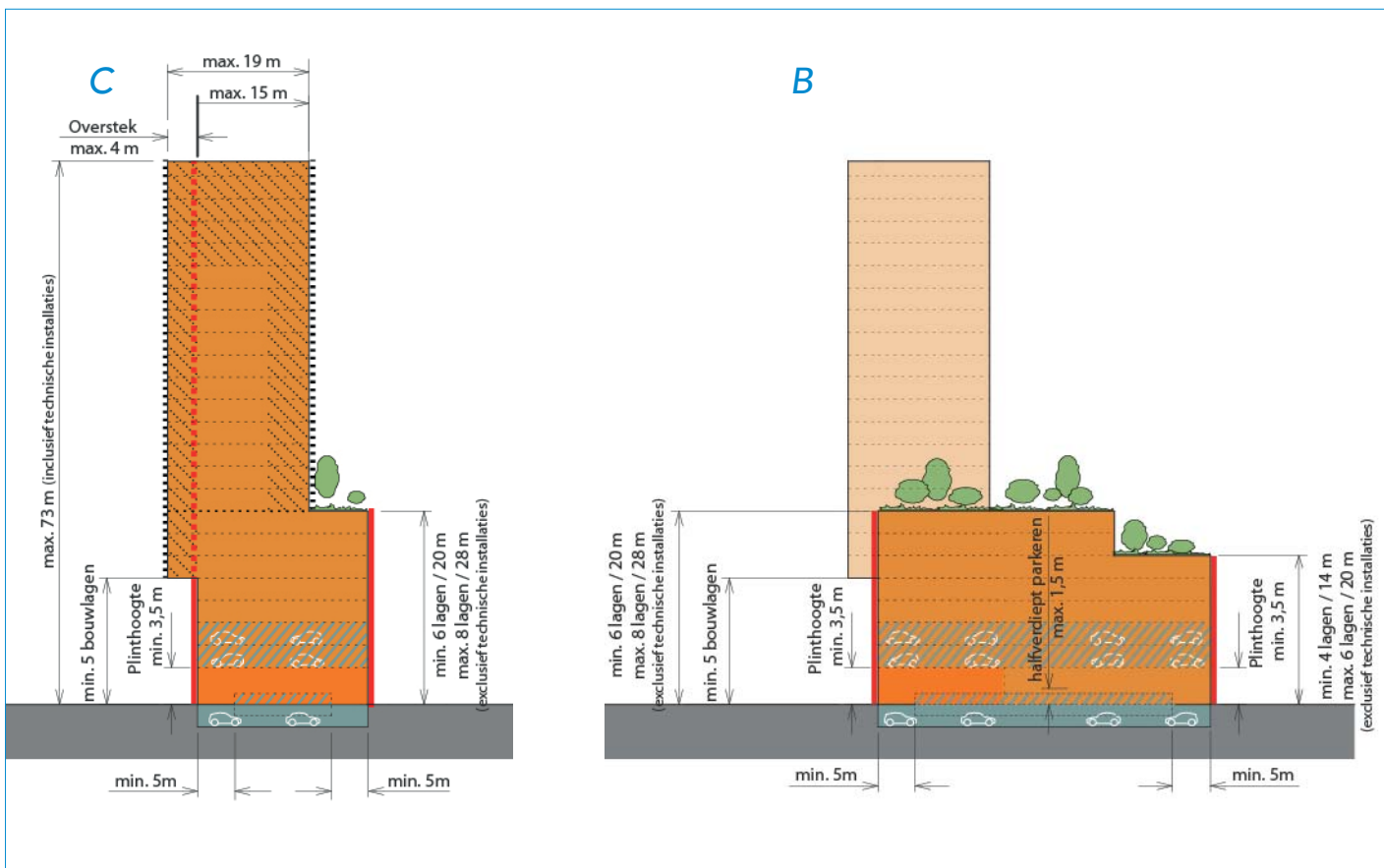
Supervisieprocedure: De supervisor is belast met de taak om een hoogstaande en samenhangende ontwerp-kwaliteit te bereiken. Hierbij komen de ontwerp-kwaliteit van het afzonderlijke bouwproject, een goede afstemming met het ontwerp van de openbare ruimte en de afstemming tussen de bouwprojecten binnen het stedenbouwkundig plan Amstelkwartier aan de orde. De supervisor stuurt de betrokken architecten aan en

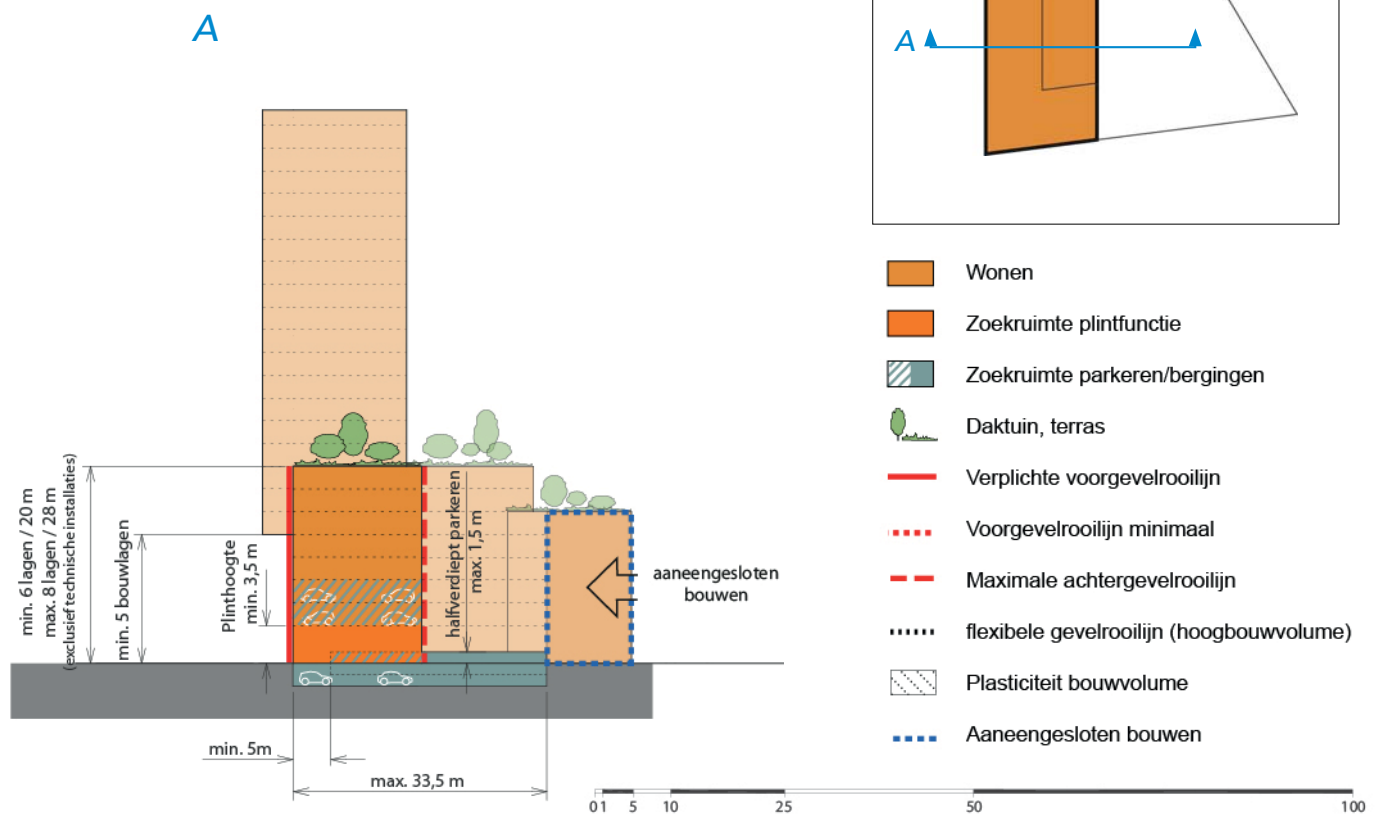
ondersteunt in het overleg met de Welstandscommissie. Hij informeert en adviseert de Welstandscommissie bij de bouwplanbehandeling over zijn inspanningen en betreft daarbij het vereiste kwaliteitsniveau, zoals dat is geconcretiseerd in de welstandscriteria.

Er zijn twee toetsmomenten van supervisie:

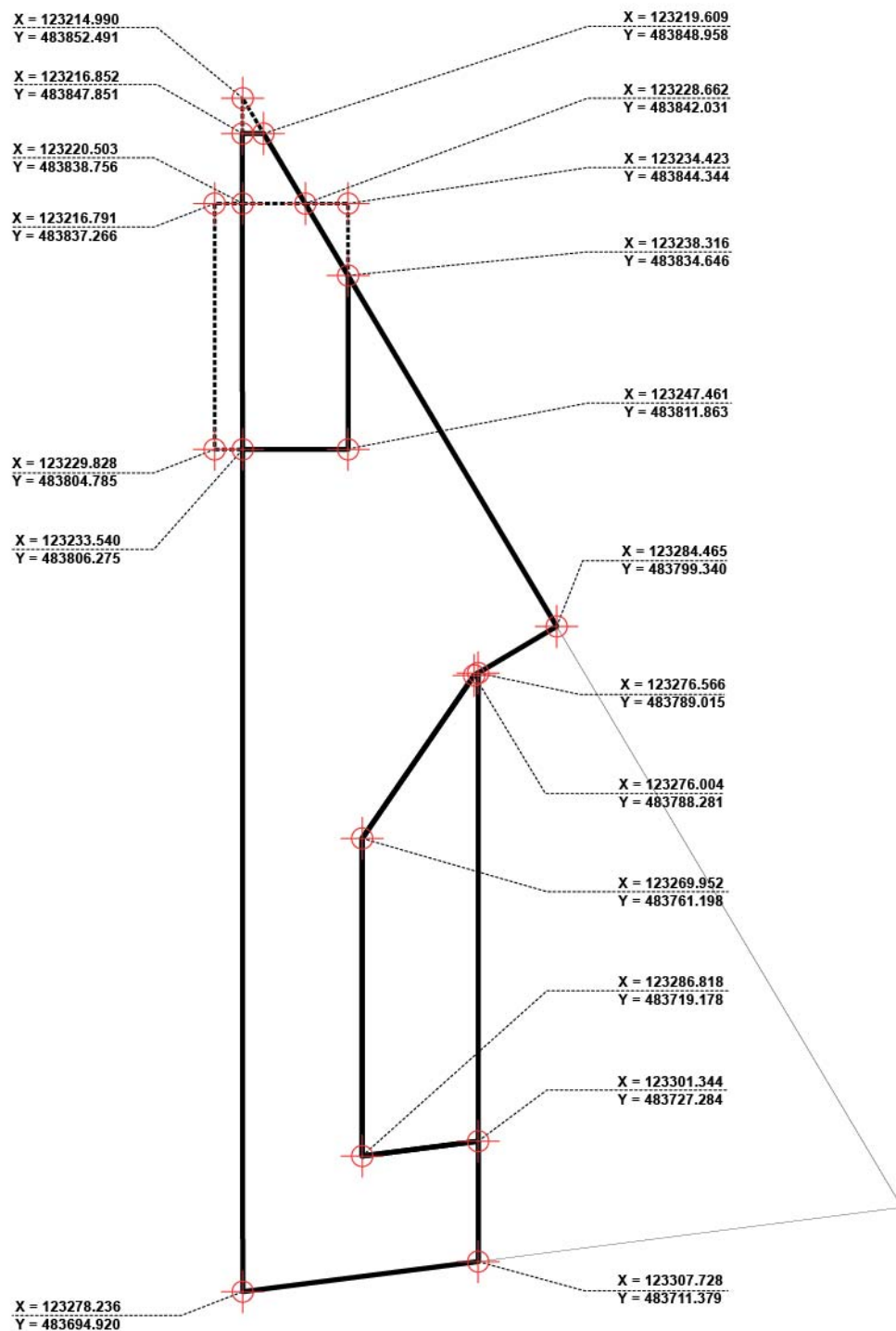
- Het VO bouwplan (optionele toets). In overleg met de opdrachtgever /architect zal bekeken worden of het VO ook aan de welstand wordt voorgelegd.
- Het DO bouwplan (verplichte toets).

▼ Doorsnede A,B,C

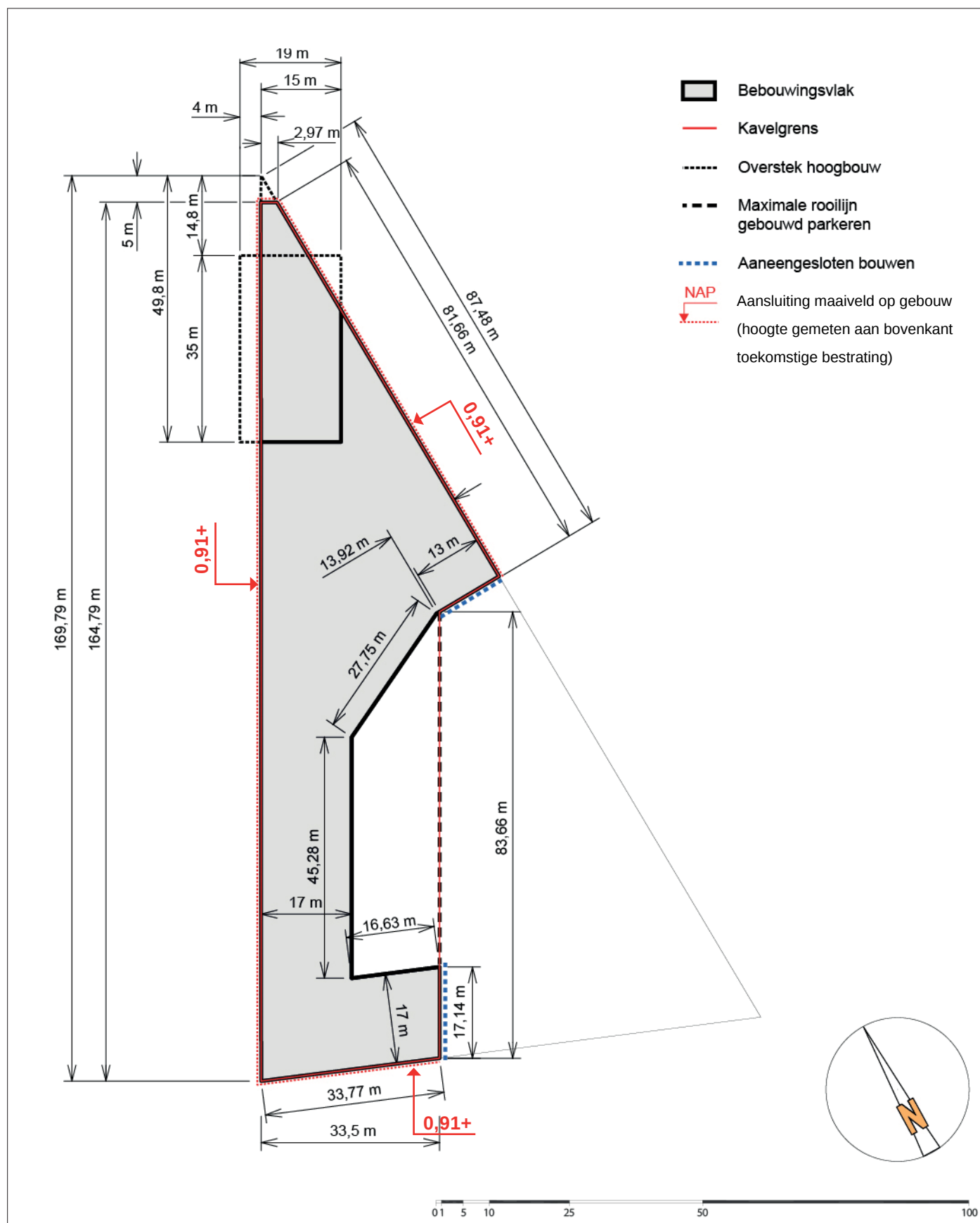




▼ Coördinaten SB/A+B

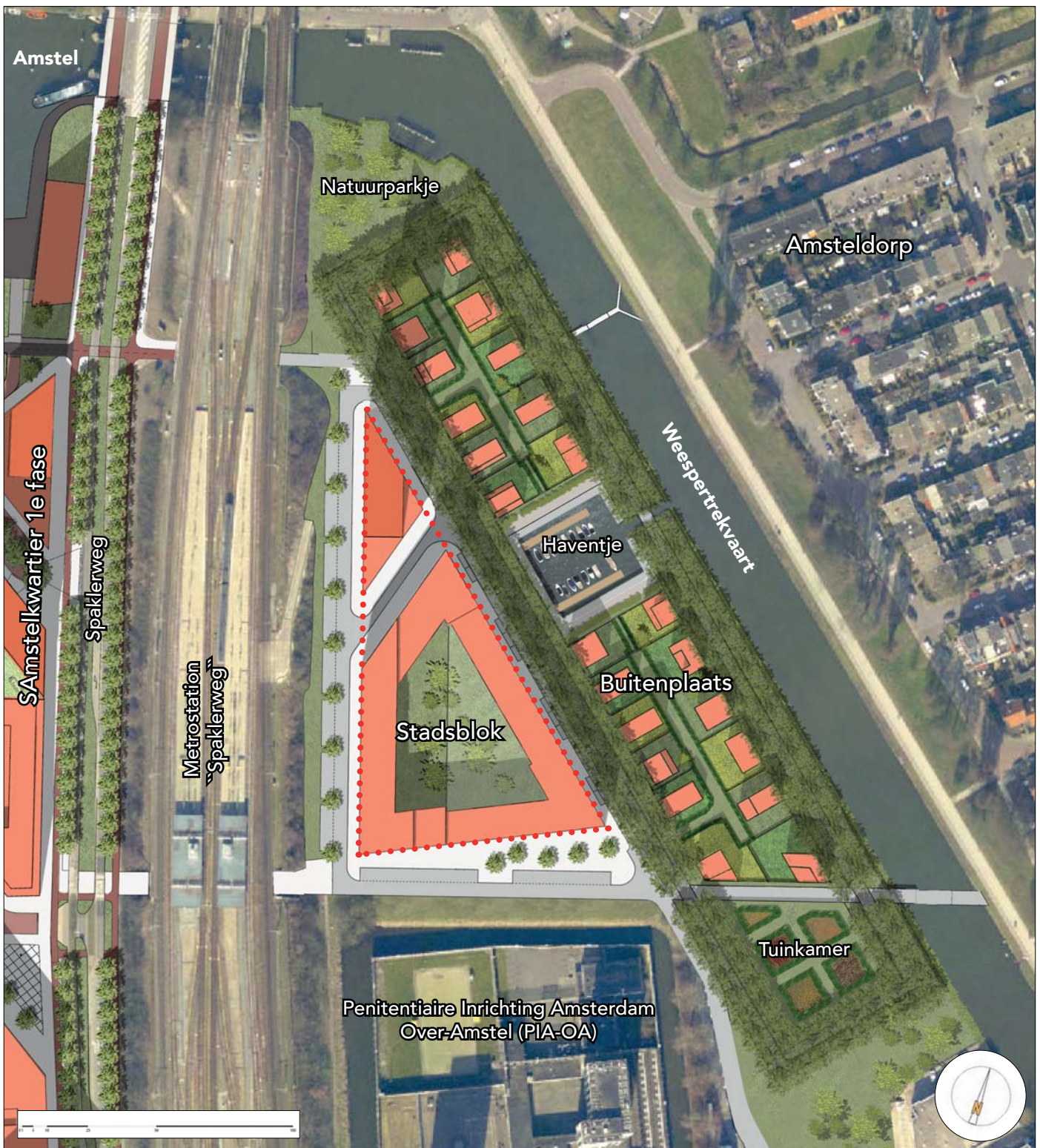


▼ Maten en maaiveldhoogten SB/A+B



4

(*) De in het hoofdstuk 4: "openbare ruimte" voorgestelde uitgangspunten worden verder uitgewerkt tot een VO (voorontwerp) maaiveld en vastgesteld. De beschrijving is indicatief en onder voorbehoud van inspraak en bestuurlijke goedkeuring.



(mogelijke eindsituatie)

Het stadsblok

Straat: Het stadsblok wordt ontsloten via een 30-km weg rond het bouwblok. Deze rondweg is in eerste instantie bereikbaar vanuit het zuiden via de bestaande Wenckebachweg. In de eindsituatie zal de rondweg ontsloten worden door een straat via het terrein van de huidige Penitentiare Inrichting Amsterdam. Bij zelfstandig ontwikkelen van het hoogbouwvolume is een optionele weg van maximaal 16 meter breedte mogelijk. (zie ook blz. 19 “split & optionele weg”)

Parkeren: Het maaiveld parkeren is geconcentreerd in een enkele rij haaks parkeren aan de west- en zuidzijde van het stadsblok. De entree van de parkeergarage ligt aan de westzijde van het blok aan de straat met tweerichtingsverkeer. Het parkeren ligt aan de overzijde van de straat, dit zorgt voor een beter zicht tussen de voetgangers en de weggebruikers en daarmee voor meer verkeersveiligheid.

Trottoir: Het trottoir rond het bouwvolume is minimaal 4 meter, aan de zuidzijde tot 17 meter breed. In het trottoir worden fietsnietjes voor bezoekers geplaatst.

Geveltuin: Langs de gevel van het stadsblok is er ruimte voor een geveltuin. Geveltuintjes dragen bij aan een vrolijk en groen straatbeeld. Als de huiseigenaar hiermee akkoord gaat, legt het stadsdeel gratis de basis voor een geveltuin aan. Het tuintje dient door de bewoners zelf beplant en onderhouden te worden.

Bomen: In de straat aan de westzijde van het bouwblok komen iepen. Deze typische Amsterdamse stadsboom groeit uit tot een monumentale omvang en biedt daardoor voldoende tegengewicht aan de hoge straatwand. Het bladerdak zorgt voor gefilterd licht in de straat. De bomen staan tussen de parkeerplaatsen geplant.

Het groen in de nabije omgeving

Formele laan: De laan rondom de buitenplaats is de meest prominente groenstructuur van het plangebied. Er wordt een krachtige laanbeplanting voorgesteld van 15 tot 25 meter hoge bomen, met een transparante, lichtdoorlatende kroon. Een te diepe schaduw van bomen is niet wenselijk, vanwege de aangrenzende bebouwing. Er wordt gedacht aan bijvoorbeeld Acacia (Robinia pseudoacacia). De Robinia pseudoacacia is een sterke, snelgroeiende boom, die bloeien in de lente en

een mooie herfstkleur in het najaar hebben.

Het haventje: Het haventje ligt middenin tussen de zelfbouw woningen van de Buitenplaats. De maaiveldinrichting van het haventje is eenvoudig, twee klinkepaden verbinden beide zijden van de laan en zijn voorzien van enkele zitelementen.

Tuinkamer: De tuinkamer wordt een eigentijdse stijltuin, geïnspireerd op de formele 18e eeuwse tuin van de oorspronkelijke buitenplaats Lindenhoeve / Solitudo. De tuinkamer is niet alleen een kijktuin, maar ook een gebruikstuin. Er zal een speelplek komen, die prima kan worden ingepast in een formele setting. Deze tuin wordt pas aangelegd als het stadsblok is gerealiseerd. Tot die tijd zal de tuinkamer als een bloemrijk gazon worden ingericht.

Natuurparkje: In het noordelijke punt van het plangebied, in de luwte van spoorbaan, Weespertrekvaart en laan, komt een klein natuurparkje. Door het laten “verwilderden” wordt het contrast met het gecultiveerde groen van de buitenplaats opgevoerd. Via een slingerend vlinderpad kan een ontdekkingstocht gemaakt worden door riet, wilgenbosschages en waterplassen.

Inrichting maaiveld openbare ruimte

Voor de inrichting van het maaiveld is het “Handboek Inrichting Openbare Ruimte” van het Stadsdeel Oost als leidraad gebruikt. In dit handboek staat de visie van het stadsdeel op de openbare ruimte verwoord, en de uitwerking daarvan in concrete voorschriften voor de inrichting van de openbare ruimte. Voor de Wenckebachweg, buiten het plangebied, wordt zoveel mogelijk de huidige inrichting gehandhaafd.

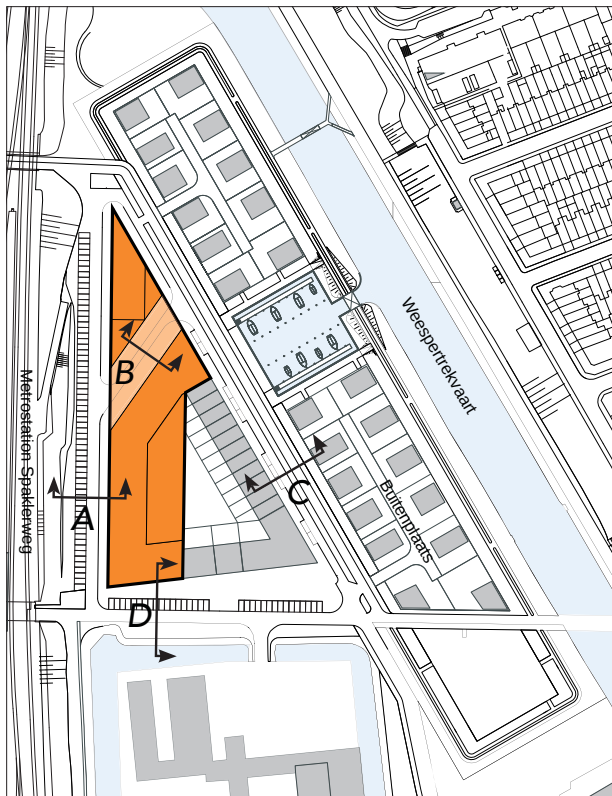
De straat rond het stadsblok en de optionele weg*

* (zie blz. 19 “split & optionele weg” Variant A:)

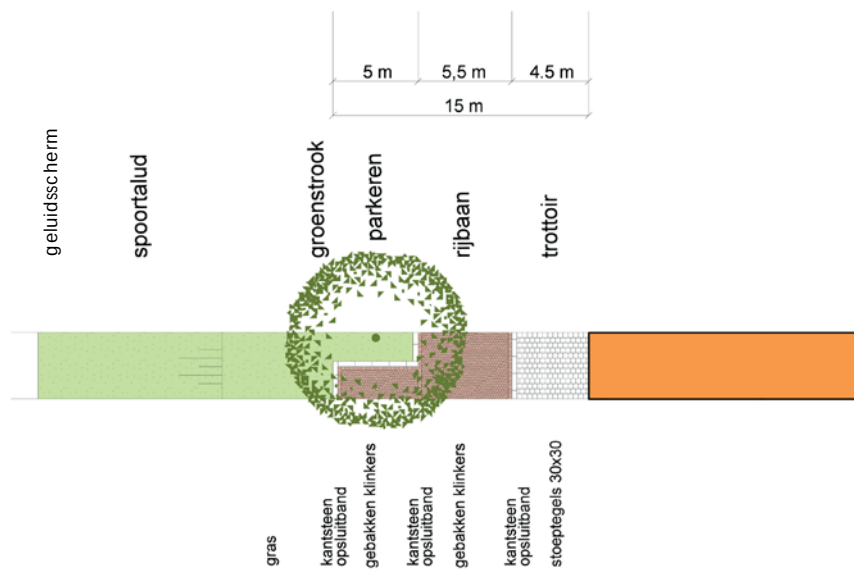
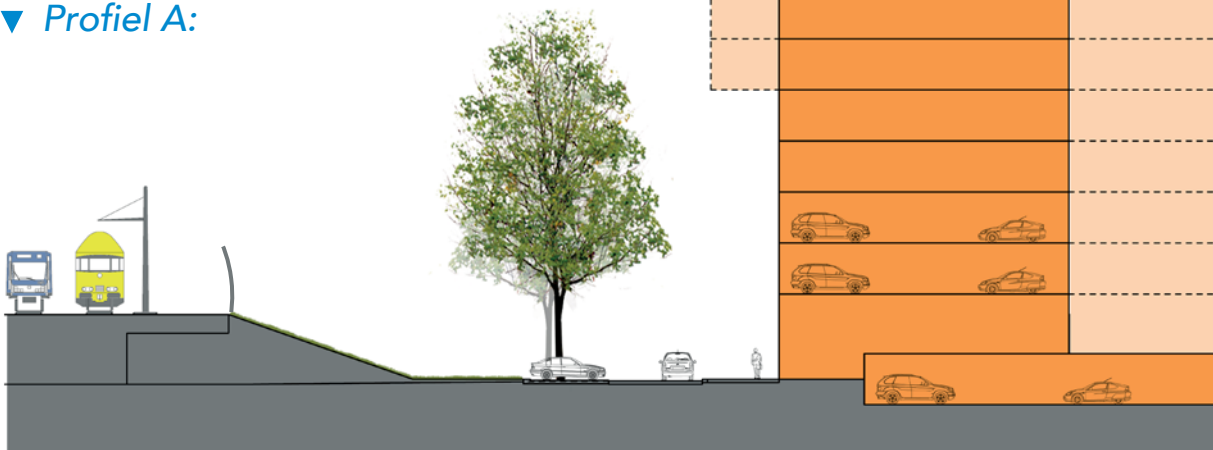
worden als “woonstraten” getypeerd. Daar hoort het volgende materiaalgebruik bij:

- Rijweg in gebakken klinkers, keiformaat, rood gemêleerd
- Parkeerstrook in gebakken klinkers (hergebruikt), keiformaat, paarsrood
- Stoep in 30x30 cm tegels, grijs

Vogels: De openbare ruimte wordt vogelvriendelijk ingericht, specifiek voor de huismus.



▼ Profiel A:



▼ Impressie: Profiel A



split & optionele weg:

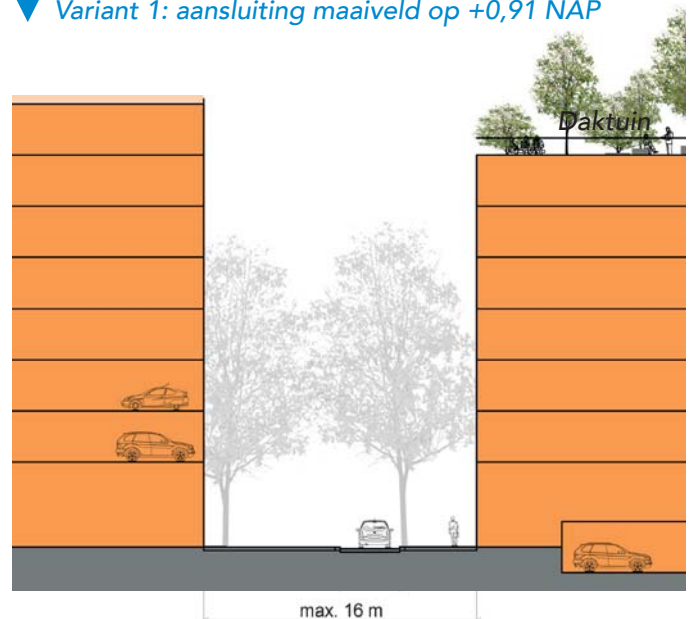
Volgens "Tweede partiële herziening bestemmingsplan Kop Weespertrekvaart" mag het bouwvolume t.b.v. een openbare weg van maximaal 16 meter breedte worden opgesplitst. Voor deze optionele weg zijn volgende uitgangspunten geformuleerd.

Variant 1: Uitgangspunt - De weg sluit op de zelfde hoogte aan op de aangrenzende openbare ruimte: (maaiveld aansluiting op de gevel ligt op + 0,91 NAP)

- Bij gebouwde ondergrondse parkeervoorzieningen onder de weg dient de grondekking minimaal 90 cm te zijn. Dit is inclusief de verharding. De max. hoogte bovenkant constructie van een gebouwde parkeervoorziening is +/- 0,00 m NAP. **(nader te bepalen tijdens ontwerpproces)**
- Het dak van de ondergrondse parkeergarage onder de openbare weg dient berekend te worden op een maximale belasting volgens NEN 6706.
- Ten behoeve van het plaatsen van verlichtingsmasten in de openbare ruimte dient de projectontwikkelaar bevestigingsankers te plaatsen in de dakconstructie van de parkeergarage. **(nader te bepalen tijdens ontwerpproces)**
- De weg wordt conform het "Handboek Inrichting Openbare Ruimte" (HIOR) van Stadsdeel Oost door de gemeente ontworpen en ingericht.
- Beheerder van de weg is Stadsdeel Oost.
- Een mogelijke rijbaan is minimaal 3,5 meter breed met één richtingsverkeer en 30 km/uur regime.

Profiel B: optionele weg (mogelijke uitwerking)

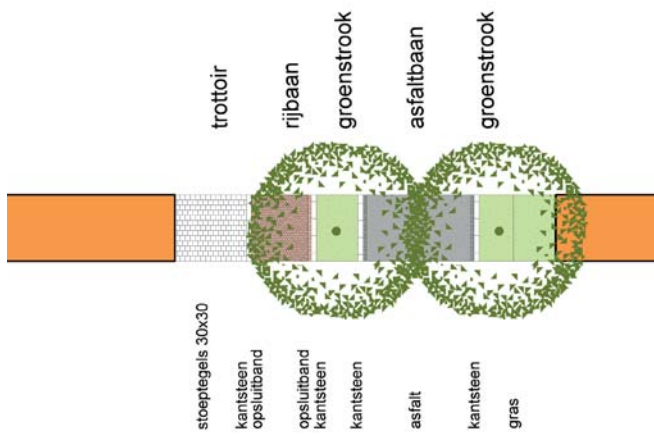
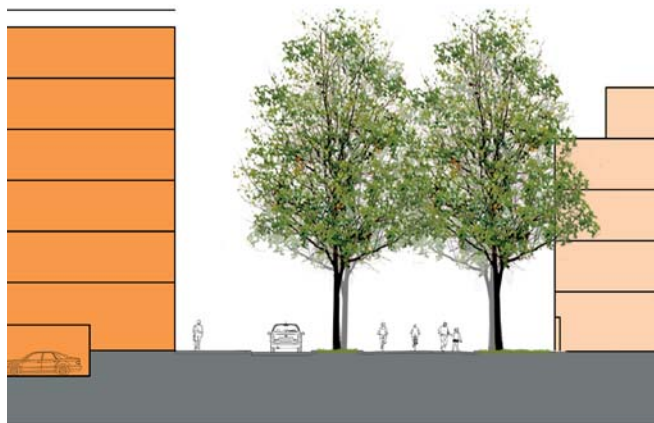
▼ Variant 1: aansluiting maaiveld op +0,91 NAP



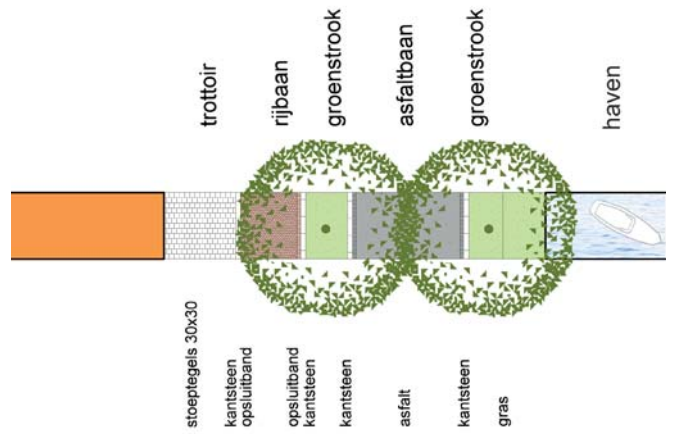
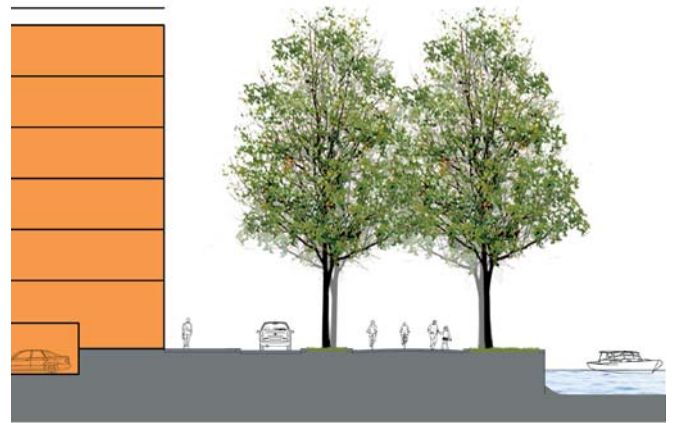
Variant 2: Afwijking - De weg ligt verhoogd t.o.v. de aangrenzende openbare ruimte:

- De weg is openbaar toegankelijk.
- De projectontwikkelaar is verantwoordelijk voor de inrichting en de onderhoud van de weg.
- De weg inclusief eventuele toegangshekken dient mee ontworpen te worden met het gebouw.
- Het opgehoogde gedeelte dient te worden uitgevoerd in een afwijkend materiaal ten opzichte van het standaardmateriaal (gebakken klinker, trottoirtegels) dat de gemeente voor het aansluitend openbaar gebied toepast, met als doel de overgang op de erfgrans van openbaar gebied naar niet-openbaar gebied te markeren.

▼ Profiel C: Laan



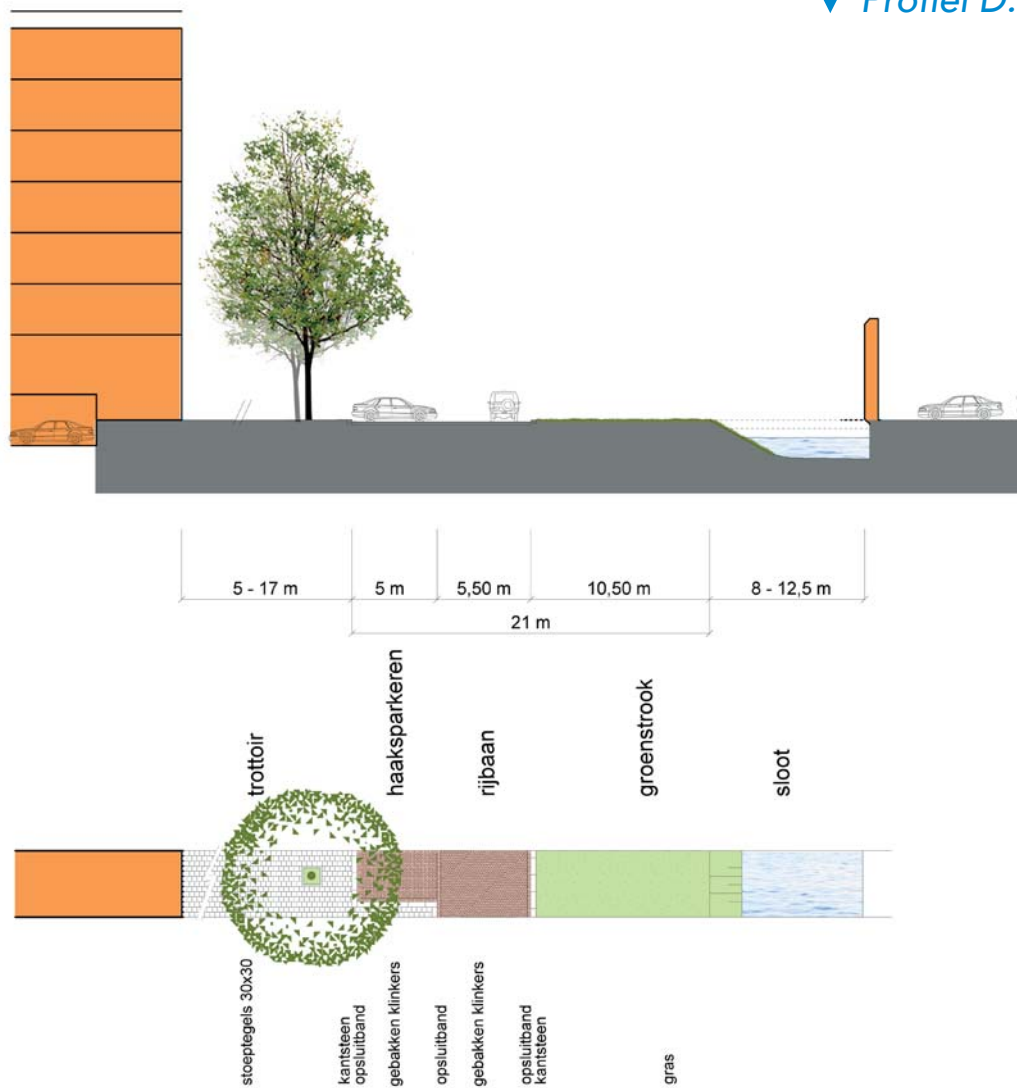
▼ Profiel C: Laan & haventje



▼ Impressie: Profiel C



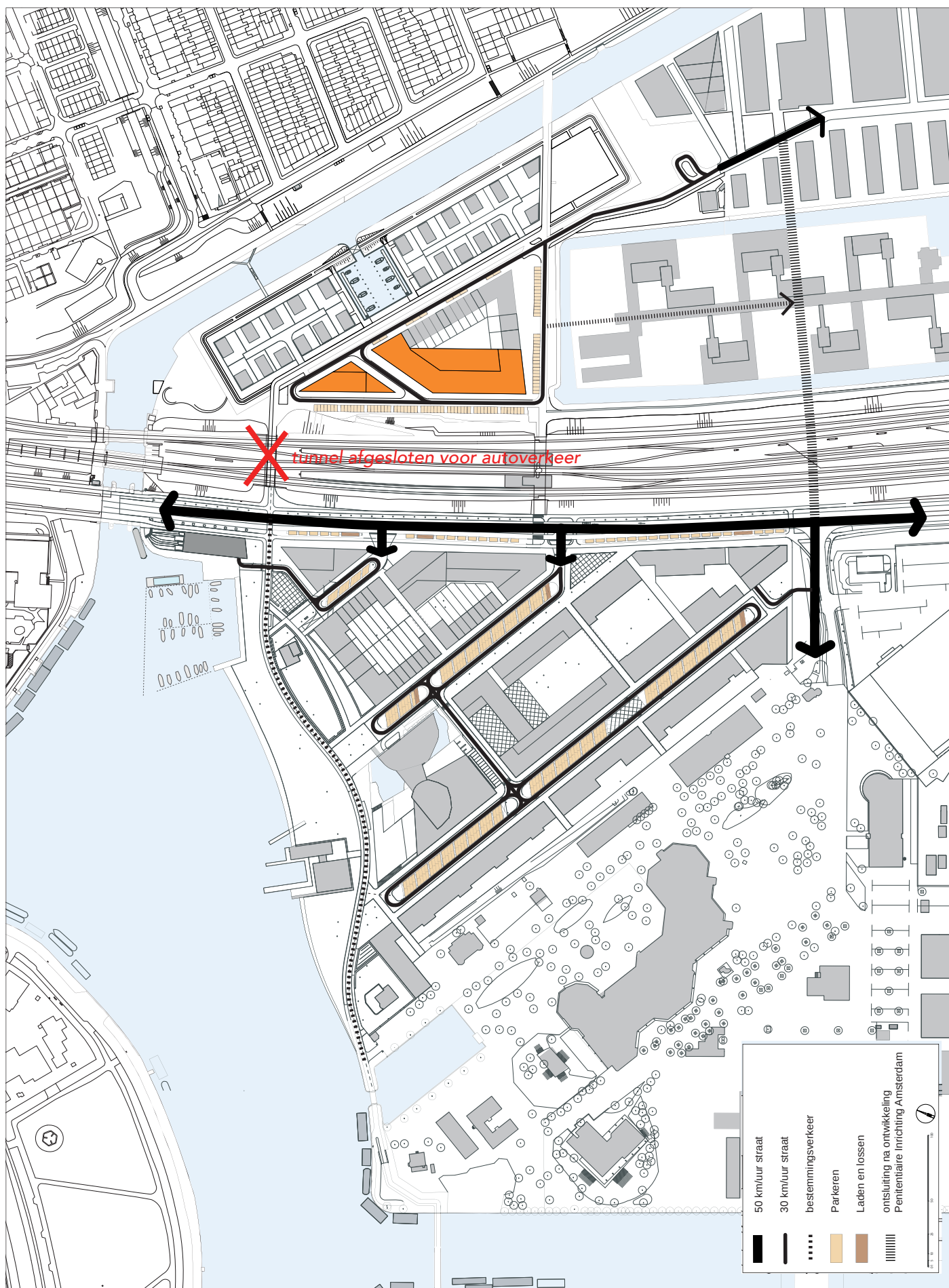
▼ Profiel D:



▼ Impressie: Profiel D



▼ Buurtontsluiting & parkeren op straat



Bereikbaarheid

Auto: Het plangebied leent zich door de nabijheid van het metrostation en het fijnmazige voet- en fietspadennetwerk voor een autoluwe wijk. Momenteel is de Wenckebachweg via een smalle onderdoorgang verbonden met de Spaklerweg. Door deze verbinding voor autoverkeer (uitgezonderd nood- en hulpdiensten) op te heffen, komt er alleen nog maar bestemmingsverkeer via de Wenckebachweg in het plangebied. Alleen fietsers en voetgangers kunnen dan nog gebruik maken van de onderdoorgang naar de Spaklerweg.

De bestaande Wenckebachweg sluit vanuit het zuiden aan op een 30-km straat rond het stadsblok. Deze straat vormt de hoofdontsluiting van dit deelgebied. De straat wordt ten zuiden en westen van het stadsblok tweerichtingsverkeer (5,5 meter breed) en aan de oostkant eenrichtingsverkeer (3,5 meter breed). Zowel de entree van de parkeergarage van het stadsblok als het merendeel van het parkeren op maaiveld ligt aan het gedeelte van de straat met tweerichtingsverkeer. De auto's kunnen via dezelfde weg terugrijden naar de Wenckebachweg. Het bouwblok kan opgesplitst worden in twee bouwvolumes. In dit geval is een optionele ontsluitingsweg met eenrichtingsverkeer tussen deze twee bouwvolumes mogelijk.

Aan de oostzijde van het stadsblok zijn er twee plekken waar auto's vanaf de weg rond het stadsblok, het achterpad van de buitenplaats kunnen inrijden. Het bestaande tracé van de Wenckebachweg wordt in eerste instantie zoveel mogelijk gehandhaafd en op een logische manier aangesloten op deze straat. In de eindsituatie zal de rondweg bereikbaar via een weg, die door het terrein van de huidige Penitenciaire Inrichting Amsterdam loopt.

Fiets en voet: In het plangebied zijn de fiets-voetverbindingen fijnmaziger dan die van de auto, met als doel om het fietsen en lopen voor korte afstanden te stimuleren. Het stadsblok is omsloten door een breed trottoir van minimaal 4,5 meter. Fietsers maken samen met de auto gebruik van de straat rond het stadsblok.

Bij de onderdoorgang richting de Spaklerweg, waar de Weespertrekvaart afbuigt naar de Amstel, komen belangrijke fietsroutes bij elkaar: de verbinding naar de binnenstad langs de Weesperzijde, de verbinding naar de Amstelscheg via de Korte Ouderkerkerdijk, de route

langs de Weespertrekvaart richting de Diemerscheg, de verbinding via de Kruislaan naar Nieuwe Diep en tenslotte de verbinding via de Wenckbachweg naar Duivendrecht.

In de eindsituatie ligt een nieuwe fiets-voetbrug over de Weespertrekvaart in het verlengde van de entree van het metrostation Spaklerweg, waardoor bovengenoemde fietsroutes op een logische manier gekoppeld worden. Voor de voetgangers is 250 meter noordelijker een tweede voetbrug over de Weespertrekvaart wordt voorgesteld. Met deze twee bruggen wordt de barrièrewerking van de Weespertrekvaart tussen Overamstel en Watergraafmeer een stuk kleiner. Bovendien vormen de twee bruggen een directe verbinding naar het metrostation Spaklerweg voor de bewoners van Amsteldorp.

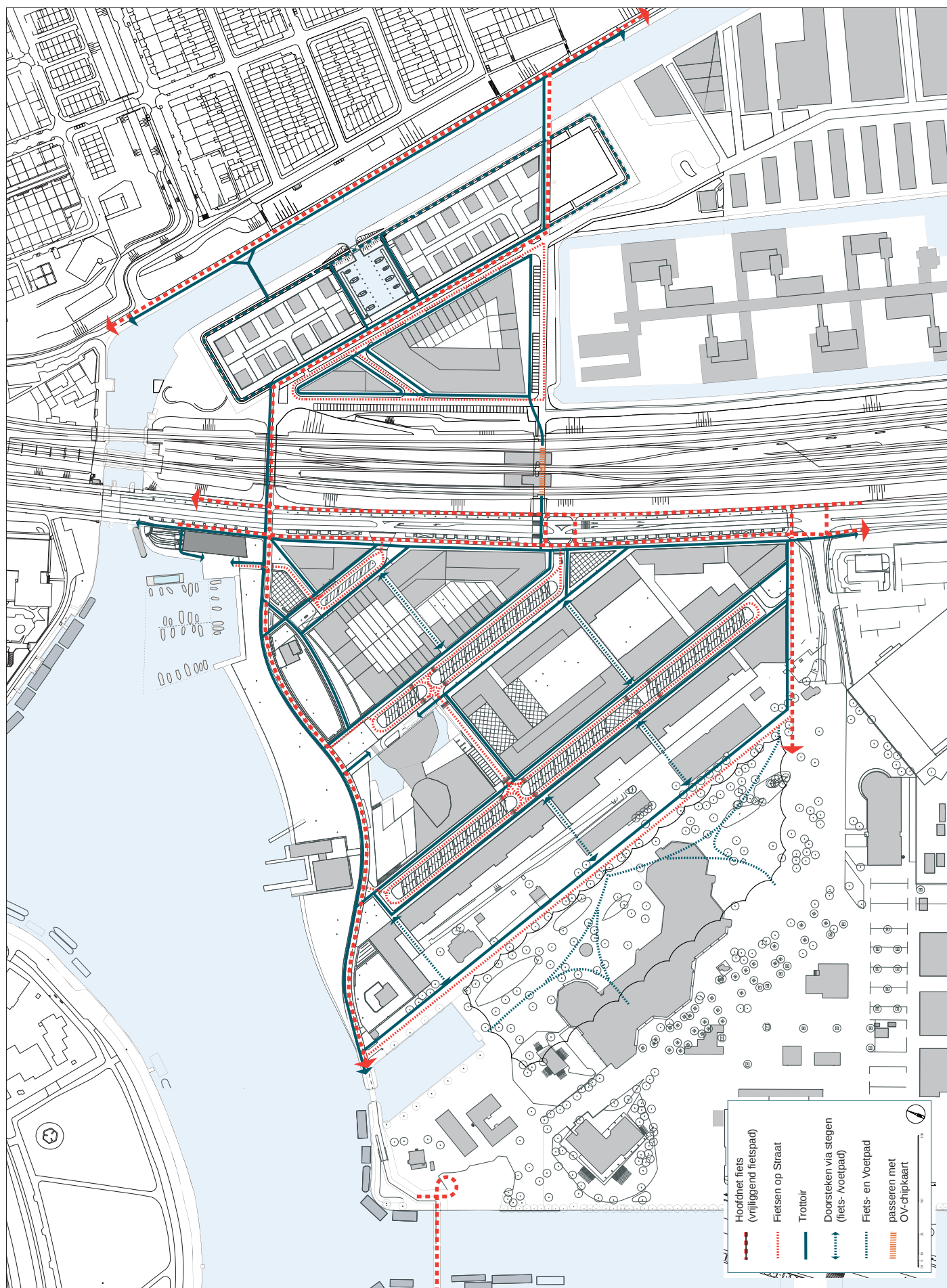
Openbaar vervoer: Zowel het metrostation Spaklerweg (ten zuiden van het plangebied) als het Amstelstation (ten noorden van het plangebied) liggen binnen loopafstand van het stadsblok.

Parkeren

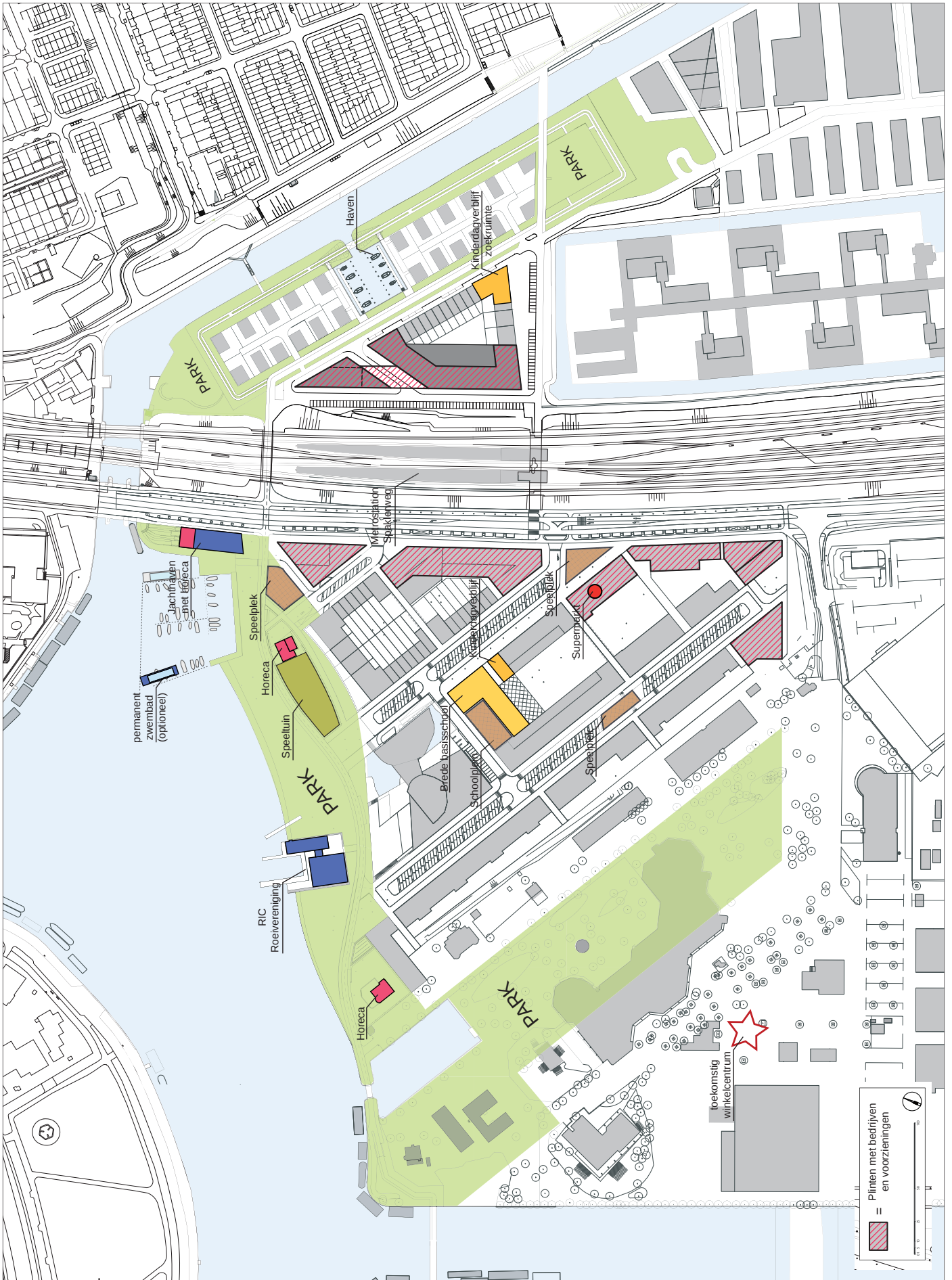
Auto: De bewoners van het stadsblok parkeren hun auto's op eigen kavel in een gebouwde parkeergarage. Het parkeren op maaiveld (voor de sociale huurwoningen en bezoekers) wordt geconcentreerd langs de rondweg, waarbij de meeste parkeerplaatsen aan de zuid- en westkant zijn gelegen.

Fiets: De fietsen/scooters van de bewoners worden eveneens op eigen kavel geparkeerd. Conform bouwbesluit is een individuele berging van 5 m² verplicht. Er mag van worden afgeweken mits er een gemeenschappelijke fietsenberging in combinatie met een inbandige berging zodanig kan worden ingericht. (zie Concept bouwbrief gemeenschappelijke fietsenberging versie 1 (13 september 2014)) Bezoekers kunnen hun fietsen parkeren langs fietsnietjes in de straat.

▼ Langzaam verkeer



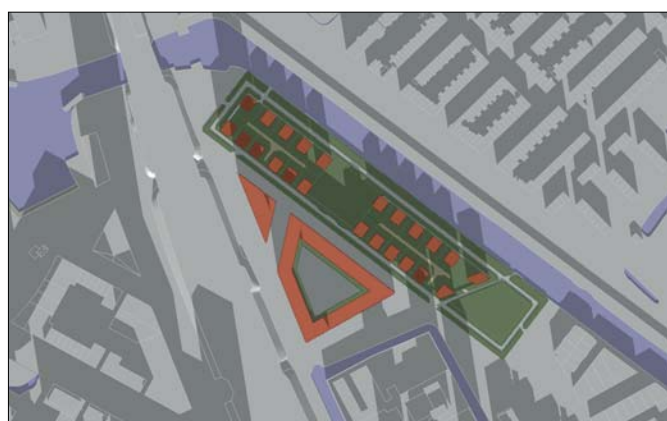
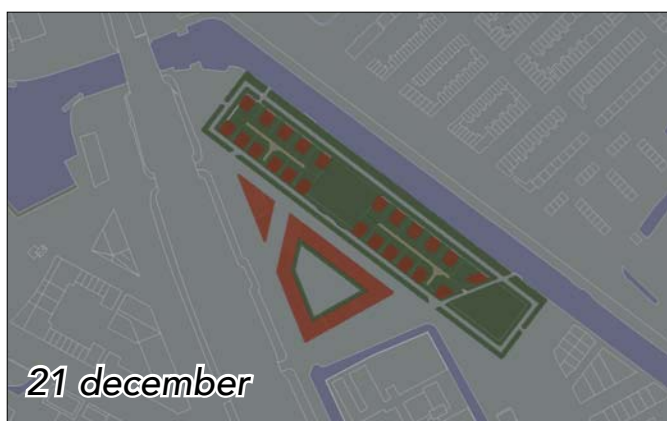
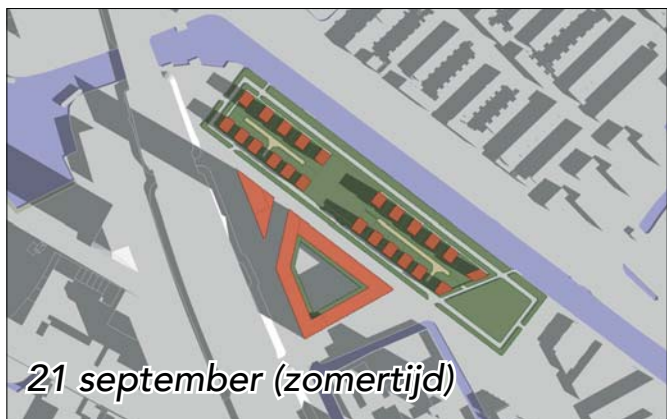
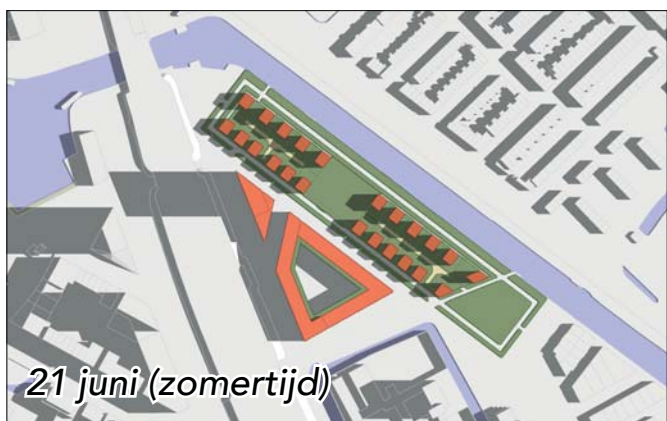
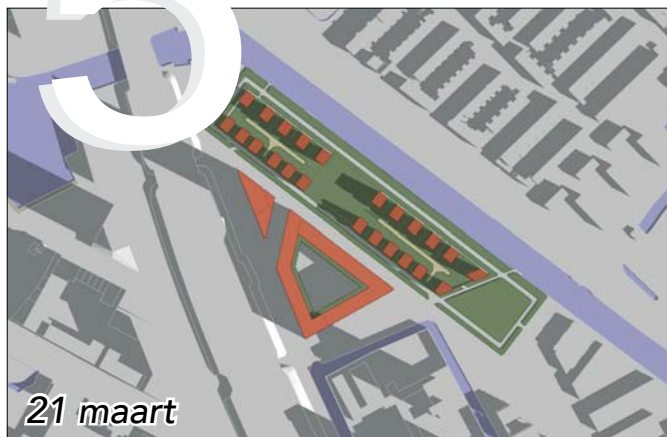
▼ Voorzieningen



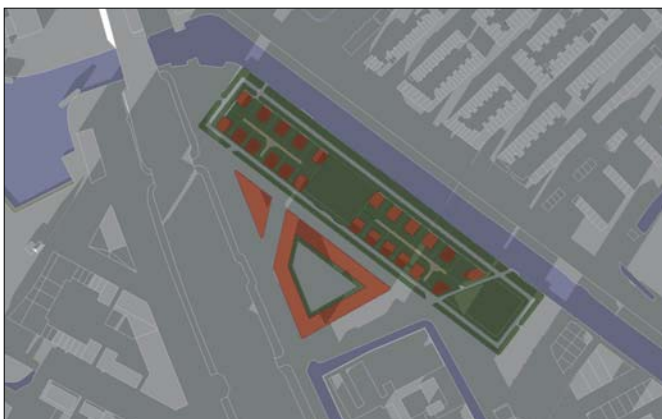
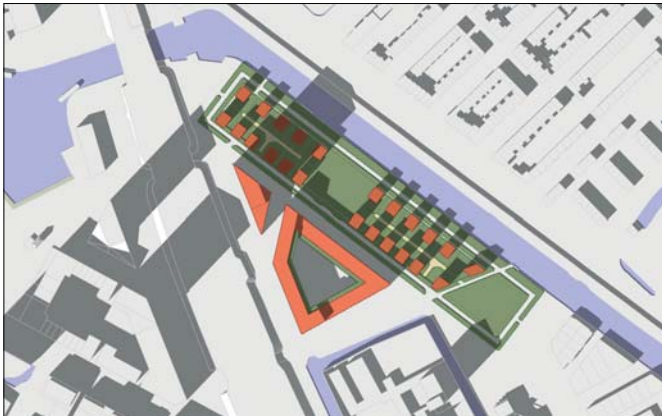
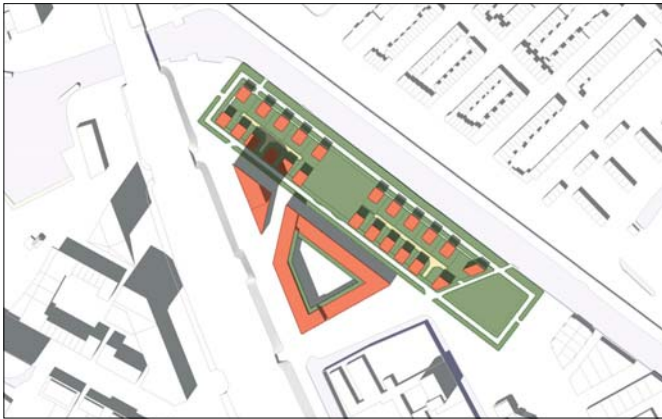
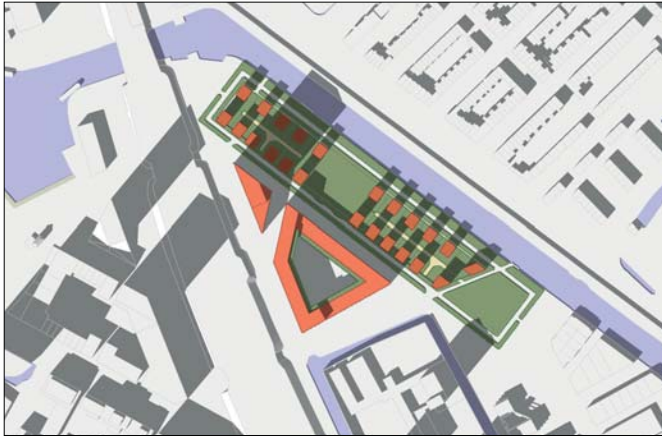
5

09:00

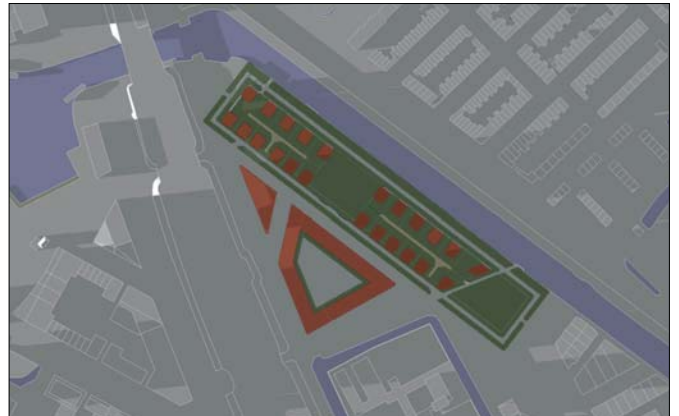
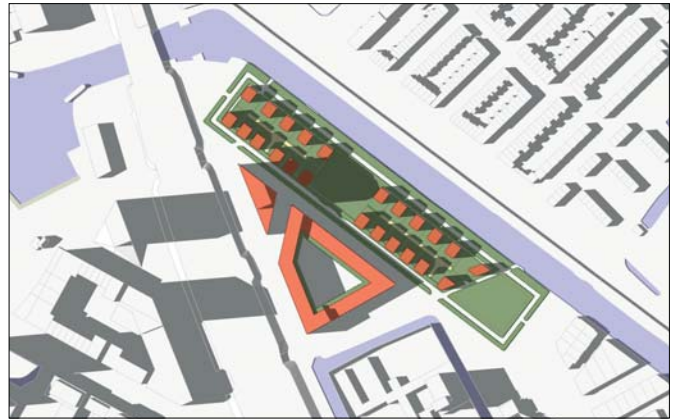
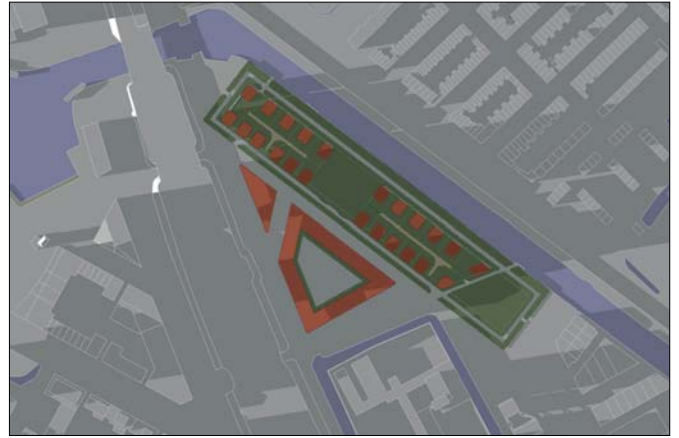
12:00



15:00



18:00





Bouwlogistiek en werkterreinen

De toegankelijkheid voor bouwverkeer naar het werkterrein is geborgd via de bouwweg voor de Buitenplaats en Stadsblok. Deze bouwweg wordt tevens gebruikt door derden.

De bouwweg loopt rondom de Buitenplaats en is 1-richtingsverkeer, waarvoor een oversteek over het dubbel bereden fietspad en voetpad nodig is naar het Stadsblok. Het fiets- en voetpad wordt voornamelijk gebruikt door de bewoners van de zuidelijk gelegen studentenwoningen en de in het gebied liggende scholen.

Er moet rekening gehouden worden met het oversteeken onder begeleiding van verkeersregelaars.

De bouwweg t.p.v. het Stadsblok loopt vanaf de oversteek bij het fiets-/voetpad bij de Wenckebachweg in 1-richting langs het spoortalud terug richting de Wenckebachweg

Na oplevering van het grootste deel van de kavels van de Buitenplaats zal de bouwweg aan de noordzijde langs de Weespertrekvaart komen te vervallen en wordt er een bouwweg voor het Stadsblok langs de Wenckebachweg in rijrichting omgedraaid.

Ter plaatse van kavel C is ruimte voor het huren van een strook van ca. 10 meter om achterlangs te kunnen bouwen. Deze ruimte is echter maximaal 1 jaar vanaf aanvang bouwwerkzaamheden beschikbaar.

Het laden en lossen van alle vrachten dient binnen het werkterrein te gebeuren, de gezamenlijke bouwwegen mogen hierbij niet gestremd worden.

Voor benodigde werkterrein buiten de erfpachtgrens dient een huurovereenkomst met de gemeente te worden afgesloten.

Op tekening 7702-01 blad 1 zijn de werkterreinen indicatief weergegeven.

Legenda kabels en leidingen

- Elektrisch
- Gas hoge druk
- Gas lage druk
- GVBERS
- Riolering
- Stadsverwarming (reservering)
- Telefoon
- Waterleiding

Ingenieursbureau

Nieuwe maatschappij ca. 0,80 + NAP
Ligging kabels en leidingen in indicatief

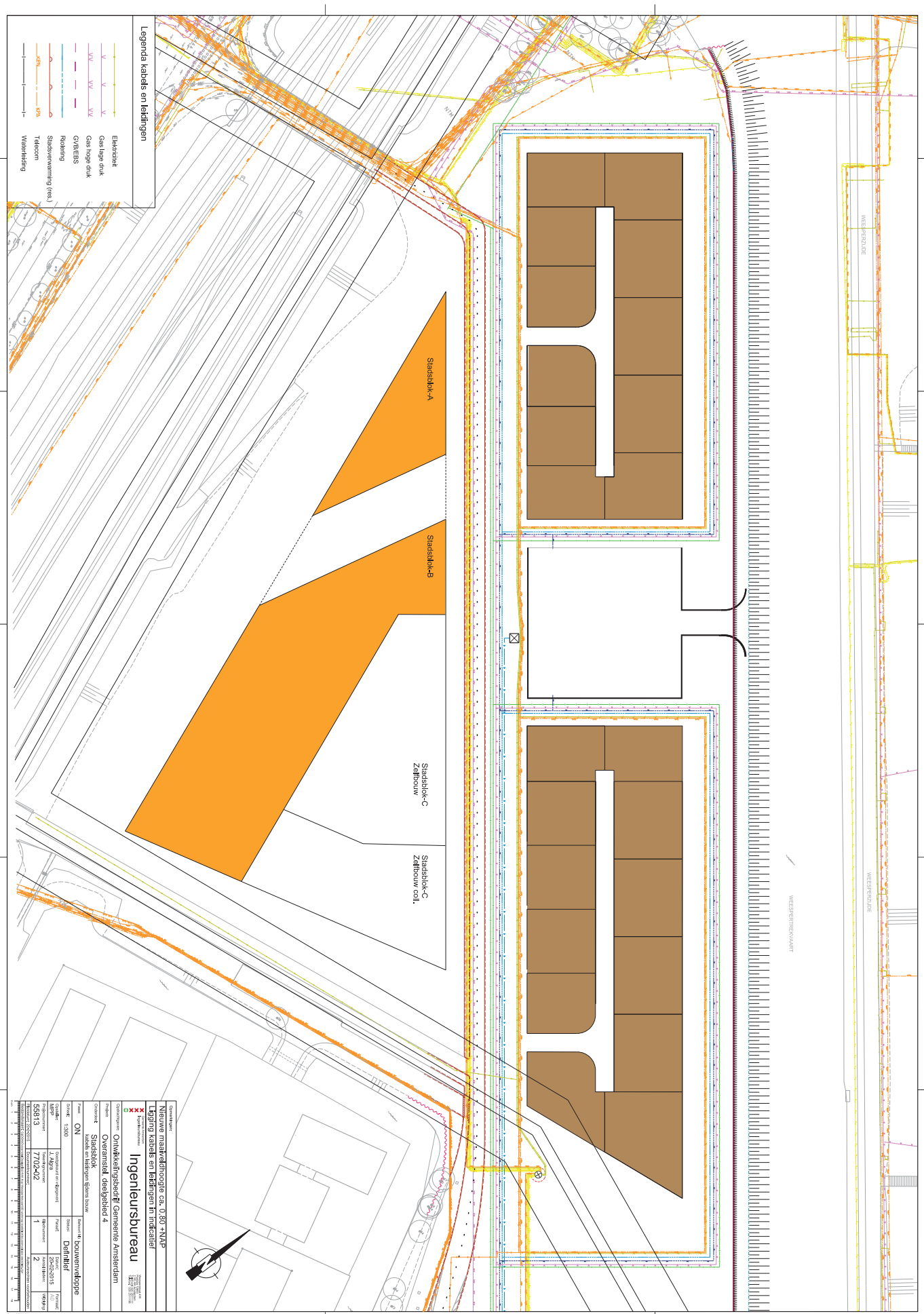
Oversluit, Deelgebied 1

Item	Naam	Soort	Plaats	Opmerking
1	Stapel-A	ca. 60 m		
2	Stapel-B	ca. 60 m		

Bestaande kabel- en leidingenstrook H.J.E. Wenckebachweg

Langs de H.J.E. Wenckebachweg loopt een kabel en leidingentracé. Zie voor het tracé tekeningnummer 7702-02 blad 2 Voor dit tracé gelden de volgende randvoorwaarden:

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



Nieuw aan te leggen kabels en leidingen

Bouwblok SB/A+B

Indien gekozen wordt voor Stadsverwarming dient een inpandige ruimte opgenomen te worden ten behoeve van een warmte overdracht station (WOS) van Nuon warmte. Indien wenselijk kunnen de leidingen in de parkeerkelder/parkeerdek gelegd worden.

Daarnaast dient er inpandige trafo van Liander opgenomen te worden in het gebouw. De richtlijnen zijn als bijlage toegevoegd. Verder dient men rekening te houden met een kast t.b.v. UPC, voorkeur is deze kast inpandig te plaatsen.

Zie voor zoekruimte van de inpandige ruimten tekening 7702-02 blad 1.

Er mogen geen aansluitingen Kabels en leidingen komen in de tussenstrook, hetzelfde geldt voor de hemelwaterafvoer van het pand.

Het distributienet kabels en leidingen wordt in de 13 weken periode aangelegd.

De volgende partijen hebben werk in de 13 weken periode:

Liander Elektra;

Nuon Warmte of Gas;

Reggefiber (glasvezelnet Amsterdam);

UPC;

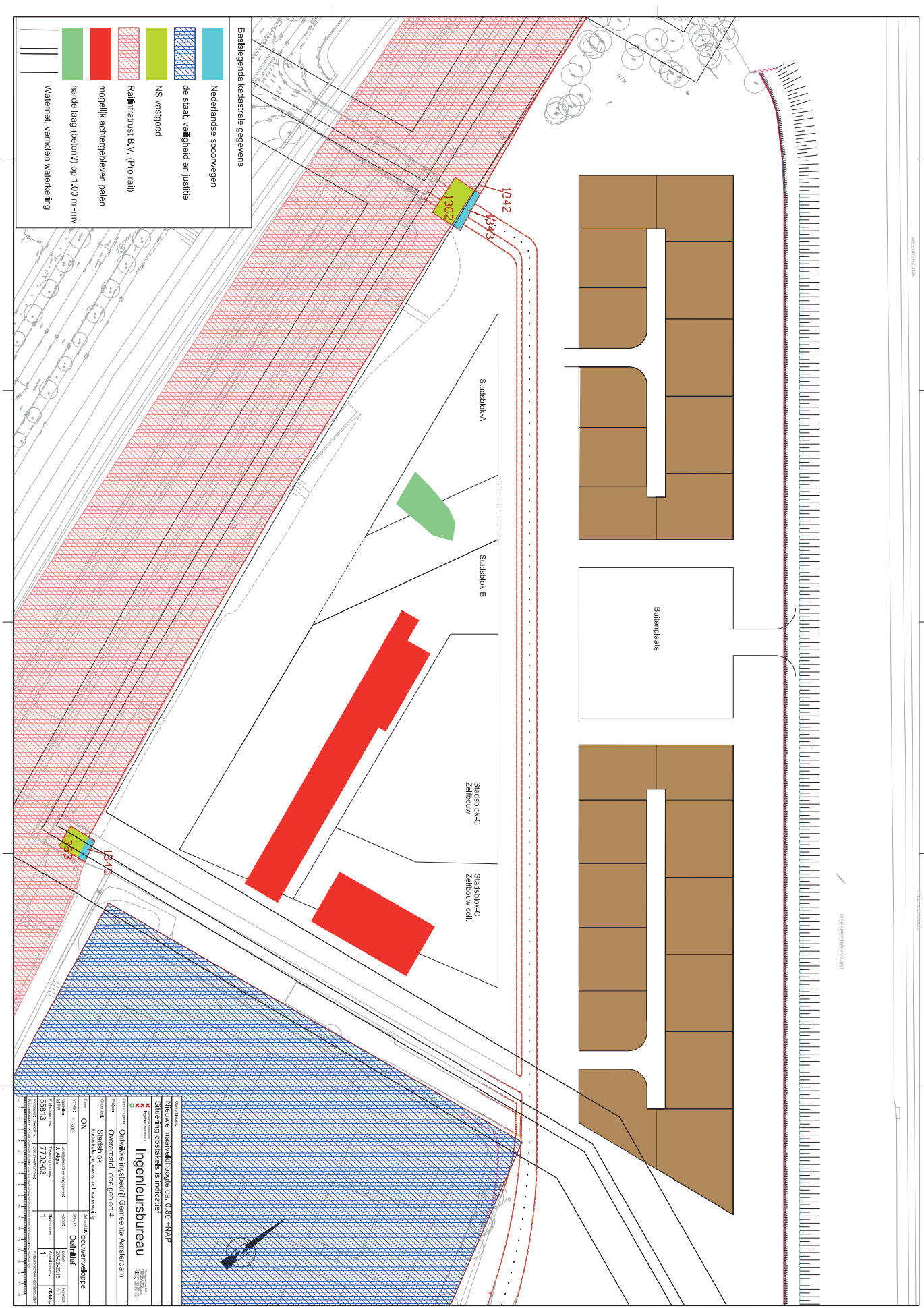
Waternet afvalwater;

Waternet drinkwater.

Openbare ruimte

Indien gekozen wordt voor een openbare ruimte tussen de hoogbouw (A) en het zuidelijke deel van de kavel (B) dan dient men rekening te houden met verlichting en een goede afwatering. Dit moet worden afgestemd met de beheerders van de openbare ruimte Stadsdeel Oost en de beheerders van de openbare verlichting bij de RVE Verkeer en Openbare Ruimte.

(zie ook blz. 19 "[split & optionele weg](#)")



Omschrijving bouwrijp terrein

Ondergrondse obstakels

Op de situatietekening zijn de contouren met rood aangegeven van de voormalige gebouwen van Reactorcentrum Nederland. In de fase bouwrijpmaken Stadsblok zal de aannemer eventueel achtergebleven vloeren en fundering verwijderen, echter de palen van deze gebouwen zijn dan mogelijk nog aanwezig in de ondergrond.

Indien deze aangetroffen worden, worden deze gegevens ingemeten en verstrekt aan de ontwikkelaar. De voormalige gebouwen waren 1-laags zodat vermoedelijk geen zware funderingsconstructies aanwezig zullen zijn.

Tevens is een betonnen plaat gesignaleerd (westkant nabij einde huidige sloot) bij het verrichten van veldwerk voor het bodemonderzoek. Vermoedelijk een voormalige opstelplaats geweest. Plaat is van beperkte omvang. Er zal nader onderzocht worden of de plaat zal worden verwijderd in kader van bouwrijp maken of dat hij achterblijft en er met bouw rekening mee gehouden dient te worden.

Verholen waterkering

In het gebied loopt een verholen secundaire waterkering. Voor het werken nabij of in de verholen waterkering dient te voldoen aan de eisen die staan in de keur. <http://www.agv.nl/regels/keur>. Indien kelder gewenst gelden aan de west- en zuidzijde beperkingen m.b.t. diepte van de kelder.

Grondwaterstand

De grondwaterstand verloopt van NAP -0,2 m in het noorden van het Stadsblokken terrein tot NAP -1,8 m in het zuiden. Dit komt doordat de Singel rondom de Penitenciaire Inrichting een sterkt regulerend effect heeft op de grondwaterstand. De singel rondom de Penitenciaire Inrichting blijft in de toekomst gehandhaafd.



Ophoging ten behoeve van bouwrijpmaken

De kavel wordt op maaiveldhoogtes opgeleverd. Het blauwe gebied op 0.80+ NAP, het gele gebied op 0.00 + NAP. (zie tekening 7702-04)

Ter plaatse van het bouwblok is een leeflaag van 1 meter aanwezig. (zie ook bijlage: "Terreinspecificatie" bij de erfpachtaanbieding)

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



0850 Andreas Ensemble



0855 Overamstel



0851 Laan van Spartaan



0856 GWL Terrein



0852 Overhoeks



0857 Bos en Lommerplein



0853 Johan van Hasselt-weg



0858 Admiralengracht



0854 Science Park

Uitgangspunten

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

Waardering

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

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

Beoordeling

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

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

“De schoonheid van Amsterdam” (2013)

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

Criteria

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

Ligging

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

Massa

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

Architectonische uitwerking

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

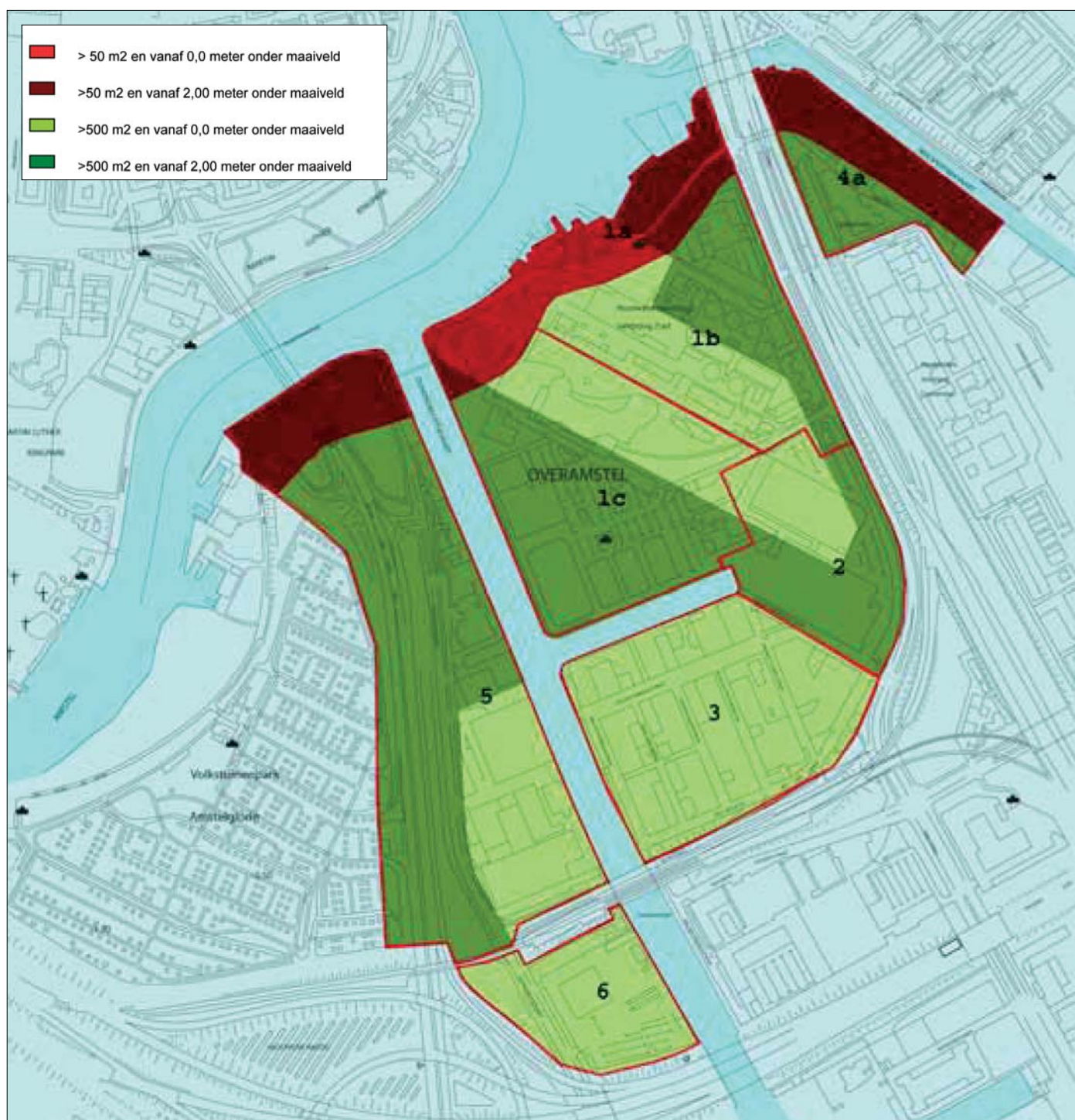
Materiaal en kleur

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



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

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



Archeologiebeleid Amsterdam

Hoge archeologische waarde: zones A, B, en E

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

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

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

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

Lage archeologische waarde: zones C en D

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

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

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

Er is sprake van een lage waarde vanwege een wijde verspreiding van losse vondsten, wegen en/of voetpaden, verkavelingsporen, sloten en kades uit de ontginningsperiode (12de/13de eeuw) tot de periode van verstedelijking in de 20ste eeuw aan de voormalige middeleeuwse dijk en de 17de-eeuwse trekvaart. Als beleid geldt dat bij grondroerende werkzaamheden die dieper gaan dan 2,00 m onder maaiveld en met een oppervlakte groter dan 500 m² een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) wordt opgenomen. Het IVO kan worden gevolgd door een Archeologische Opgraving (AO). Voor deze onderzoeken is een PvE (Programma van Eisen) vereist waarin de onderzoeksvragen en de kwaliteitseisen worden vastgelegd. Bouwontwikkelingen in zone D en E die niet dieper gaan dan 2,00 m onder maaiveld vormen geen bedreiging van het archeologisch bodemarchief omdat het terrein opgehoogd is in de periode 1945-1960. Voorafgaand aan dergelijke bouwwerkzaamheden is een archeologisch veldonderzoek niet nodig. Wel geldt een meldingsplicht in geval tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden archeologische sporen en of vondsten worden aangetroffen.

