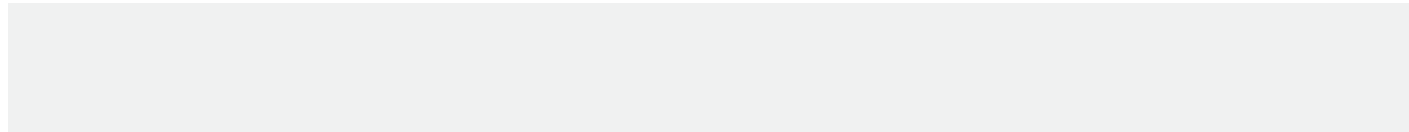


## Overamstel Amstelkwartier - 1e fase Bouwenvelop 2bb





### **Colofon**

Opdrachtgever: Grond en ontwikkeling, Gemeente Amsterdam  
Auteur: RvE Ruimte en Duurzaamheid, Gemeente Amsterdam  
Versie: september 2015

### **Informatie**

E-mail adres: [amstelkwartier@amsterdam.nl](mailto:amstelkwartier@amsterdam.nl)  
Website: [www.amsterdam.nl/gebiedsontwikkeling](http://www.amsterdam.nl/gebiedsontwikkeling)

# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk</b>	<b>blz.</b>
1. Inleiding	4
2. Plangebied Overamstel	6
3. Kavels & typologie	8
- Appartementencomplex	10
- Vrije kavels A13 t/m A19	16
- Vrije kavel D1	20
4. Openbare ruimte	24
5. Schaduwonderzoek	36
6. Bouwlogistiek & kabels en leidingen	38
7. Akoestisch onderzoek	44
8. Welstandsnota	46
9. Archeologiebeleid Amsterdam	48

# 1

## ▼ Luchtfoto Overamstel



# Inleiding

In deze bouwenvelop worden de uitgangspunten en voorwaarden beschreven vanuit de Gemeente Amsterdam, voor het appartementencomplex en de zelfbouw kavelpaspoorten van bouwkavel 2bb in Amstelkwartier 1e fase.

De uitgangspunten zijn geformuleerd op basis van het Stedenbouwkundig Plan Amstelkwartier Overamstel fase 1 (2007), het bestemmingsplan Amstelkwartier Binnendijks (2011), het bestemmingsplan 1e partiële herziening Amstelkwartier binnendijks (2013) en de bouwenveloppen en bouwplannen van 2a en 2b.

Bouwkavel 2bb is aan de oostzijde begrensd door de Spaklerweg, aan de zuidwestzijde door de Welnastraat, aan de noordwestzijde door de zelfbouwkavels van bouwkavel 2a en aan de noordoostzijde door de woontoren van bouwkavel 2b. Tevens loopt tussen bouwkavel 2a en 2bb het Amstelbestpad.

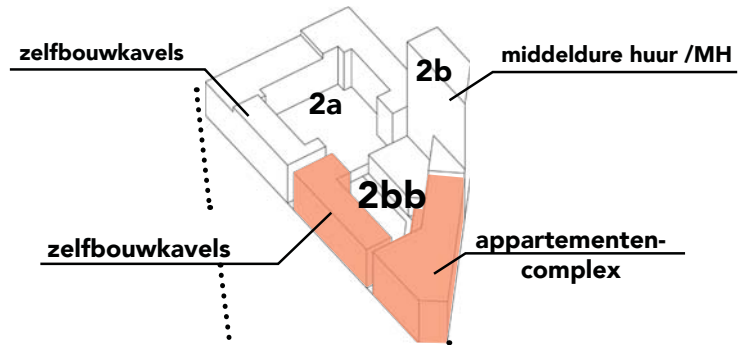
Het Amstelkwartier 1e fase is de eerste stap in de realisatie van het woonwerkgebied Overamstel. Het plangebied Overamstel is door de gunstige ligging nabij ontsluitingswegen, openbaar vervoer en groen één van de gebieden in Amsterdam die zijn aangewezen voor het bouwen van nieuwe woningen.

De contouren van een nieuwe stadswijk langs de Amstel zijn inmiddels duidelijk zichtbaar, een Amsterdamse stadswijk waar gewoond en gewerkt wordt. De unieke locatie aan de Amstel, de relatieve nabijheid van het centrum en de Amstelscheg, de uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer, en de aanwezigheid van cultuurhistorische elementen in het plangebied zijn sterke factoren voor een stedelijk woonwerkmilieu.

De bouwplannen, die langs de Amstelvlietstraat zijn opgeleverd, laten de diversiteit goed zien: een twintig verdiepingen tellend hotel, goedkope starters- en studentenwoningen van 30 m<sup>2</sup> tot luxe herenhuizen met een woonoppervlakte van 200 m<sup>2</sup>, sociale en vrije sector huurwoningen en een brede basisschool. Tussen de Amstelbeststraat en de Amstelvlietstraat, aan de rand van het "Park Somerlust" zijn tevens zeventien kavels voor collectief- en particulier opdrachtgeverschap en een appartementencomplex met voornamelijk middeldure huurwoningen in ontwikkeling.

Minstens zo belangrijk was de aanleg van een nieuw park aan de Amstel. Dit buitendijkse park, "Park Somerlust" zorgt in eerste instantie dat de weidsheid van de Amstel ervaren kan worden. Daarnaast zorgen diverse horecagelegenheden, een haven en een drijvend zwembad voor een aantrekkelijke verblijfsplek aan de Amstel. In Amstelkwartier 1e fase zullen uiteindelijk circa 1.500 woningen, een hotel, een kinderdagverblijf, bedrijfsruimtes en een brede basisschool gerealiseerd worden.

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



▼ Plannenkaart Overamstel



# Het plangebied Overamstel

De transformatie van Overamstel van een werkgebied naar een woon- werkgebied gaat stapsgewijs.

Het plangebied is in verschillende deelgebieden opgedeeld.

## Amstelkwartier 1e fase

Amstelkwartier 1e fase is de eerste stap van de transformatie van Overamstel. De bouwblokken van strook 2, 3 en 4 aan weerszijden van de Amstelvlietstraat en de Welnastraat zijn opgeleverd, in aanbouw of gaan binnen afzienbare tijd in aanbouw. Het aangrenzende bouwblok 2a is bestemd voor particuliere en collectieve zelfbouw en in aanbouw. Voor bouwblok 2b wordt begonnen met de hoogbouw van circa 70 meter, met een programma van 160 voornamelijk middeldure huurwoningen.

Bouwkavel 2bb bestaat uit twee onderdelen. In het gedeelte langs de Spaklerweg komen eveneens woningen, waarbij de plint bestemd is voor bedrijven en voorzieningen. Het deel langs de Welnastraat is gereserveerd voor particuliere en collectieve zelfbouw.

## Amstelkwartier 2e fase

De gemeente heeft het terrein ten westen van Amstelkwartier 1e fase verworven. Het terrein zal gefaseerd ontwikkeld worden. Hiervoor is het deelgebied opgedeeld in een oost- en een Weststrook, met ertussen het toekomstig buurtpark. Als eerste stap worden de kavels van de Oostrook begin 2016 op de markt gebracht. Het park maakt een ontwikkeling van het buurtje aan de westkant van het park op een later moment goed mogelijk. Het park is grotendeels al aanwezig, krijgt een functie als openbaar buurtpark en is een belangrijke bijdrage aan de woonkwaliteit van Amstelkwartier. De ambitie is om het park na de sanering van het terrein, met relatief simpele ingrepen, zo snel mogelijk tijdelijk open te stellen voor publiek. De definitieve inrichting gebeurt later, bij de ontwikkeling van de Weststrook. De stedenbouwkundige hoofdopzet van de Weststrook is hetzelfde als van het Amstelkwartier 1e fase. Er is nu niet meer vastgelegd dan nodig, zodat er voldoende ruimte en flexibiliteit overblijft om hier in de toekomst een marktconforme uitwerking te kunnen maken. In de Weststrook is het buurtwinkelcentrum van Overamstel gepland.

## Kop Weespertrekvaart

Aan de andere kant van de spoordijk met de sporen van trein en metro ligt het deelgebied Kop Weespertrekvaart. Voor dit gebied is een stedenbouwkundig plan en een bestemmingsplan vastgesteld, het eerste deel van het Stadsblok is in ontwikkeling. Het plangebied 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 kavel 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 Watergraafsmere 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.

## Penitentiaire Inrichting Amsterdam Over-Amstel

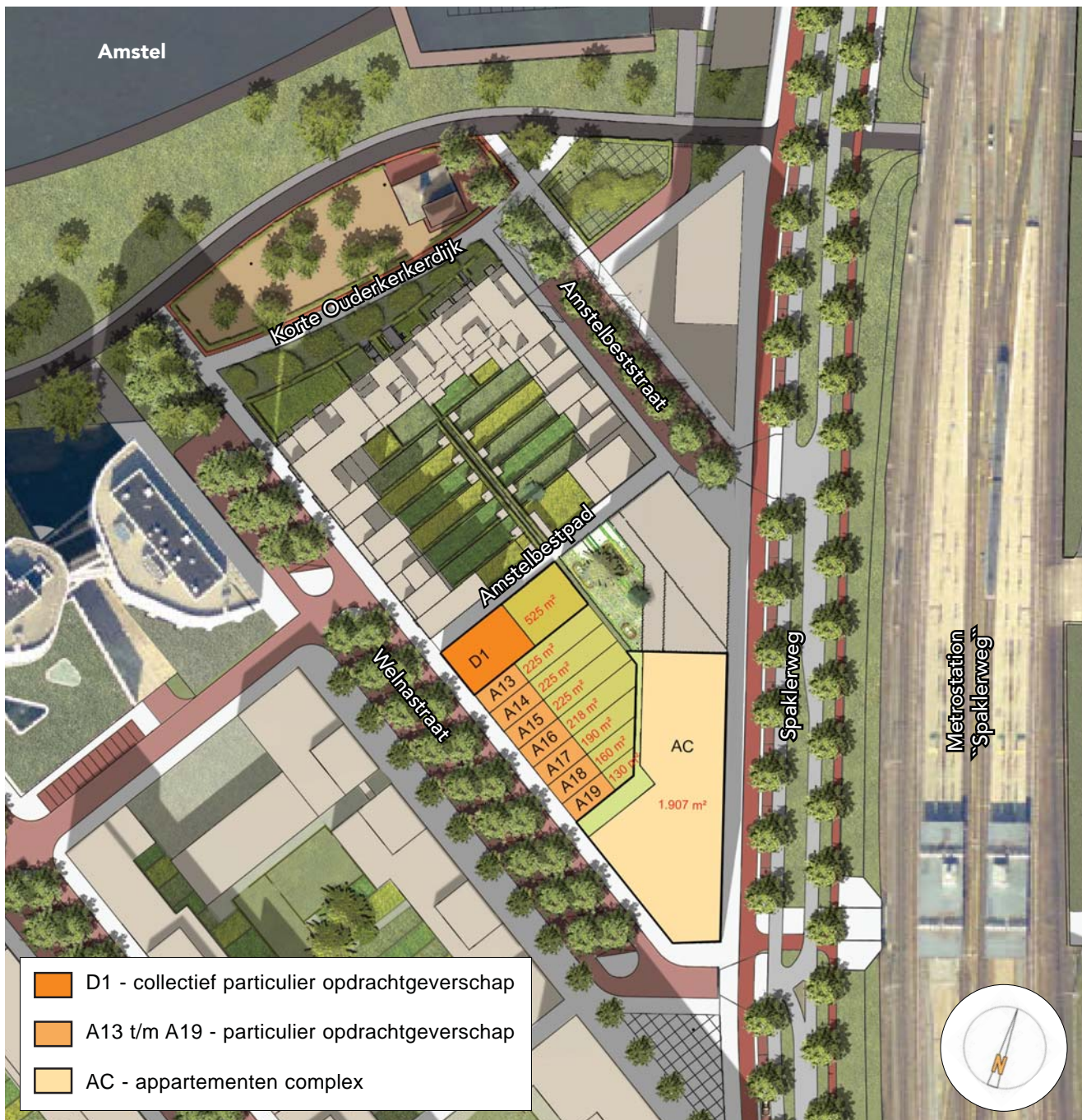
Ten zuiden van het Stadsblok ligt de Penitentiaire Inrichting Overamstel, ook "Bijlmerbajes" genoemd. Naar verwachting wordt in 2017 de Bijlmerbajes gesloten. De eigenaar is de Rijksvastgoedbedrijf. Het Rijk is met de Gemeente in overleg over de toekomstige invulling/herbestemming van het circa 7 ha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

## Bedrijventerrein Overamstel

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

# 3

## ▼ Verkaveling blok 2bb (met kavelgrootte in m<sup>2</sup>)



# Kavels & typologie

Bouwenvelop 2bb heeft naast een Appartementencomplex twee typen zelfbouwkavels: kavels voor individueel particulier opdrachtgeverschap (type A) en één kavel voor een bouwgroep (type D).

## Appartementencomplex

Het appartementencomplex is georiënteerd op de Spaklerweg en de Welnastraat. Het bouwvolume wordt aaneengesloten gebouwd met het appartementencomplex op bouwkavel 2b. De kavelgrootte is 1.907m<sup>2</sup>, inclusief een achterpad van circa 164 m<sup>2</sup>. Het maximaal te bebouwen kaveldeel is 1.743 m<sup>2</sup>, het maximaal vloeroppervlak is 11.300 m<sup>2</sup> (bvo), waaronder 9.800 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo) woningen en maximaal 1.500 m<sup>2</sup> (bvo) bedrijven en/of voorzieningen in de plint.

Alle parkeerplaatsen worden op eigen terrein en in pandig (half- of geheel verdiept) gebouwd. De ontsluiting van de parkeergarage ligt aan de Welnastraat. Er is geen mogelijkheid voor het verkrijgen van een parkeervergunning op straat. De parkeernorm is minimaal 0,3 en maximaal 1 pp per woning.

## A13 t/m A19

De individuele kavels A13 t/m A19 zijn ontsloten via de Welnastraat. Alle zelfbouwkavels worden aaneengesloten gebouwd. Alleen de zuidgevel van kavel A19 grenst aan een steegje tussen de zelfbouwkavels en het appartementencomplex. De individuele zelfbouwkavels A13 t/m A15 hebben dezelfde afmetingen. De breedte is 6 meter en de lengte van de kavel is 37,5 meter. De kavelgrootte is 225 m<sup>2</sup> (inclusief 9 m<sup>2</sup> achterpad). De kavels hebben tuinen van ongeveer 25 meter diep. De kavels A16 t/m A19 variëren van afmeting met een grootte van 130 m<sup>2</sup> tot 218 m<sup>2</sup> (inclusief ca. 12 m<sup>2</sup> achterpad). Omdat er geen grote parkeergarage in de grote binnentuin van het bouwblok komt, kunnen bomen uitgroeien tot grote omvang.

De bebouwingsmogelijkheden van alle kavels zijn identiek. Alleen bouwkavel A19 wijkt hiervan af, hier is de zoekruimte voor een ondergrondse parkeergarage kleiner. Voor alle kavels geldt een maximale footprint (maximaal te bebouwen kaveldeel) van 78 m<sup>2</sup>. Het maximaal vloeroppervlak is 546 m<sup>2</sup> (bvo). Het is mogelijk om meerdere woningen op 1 kavel te bouwen, bijvoorbeeld in de vorm van beneden- bovenwoningen. Ontsluiting van parkeren gebeurt via de voorkant van de woning aan de Welnastraat. Per kavel A13 t/m A19 moet minimaal 1 parkeerplaats in pandig worden gerealiseerd. Er is geen mogelijkheid voor het verkrijgen van een parkeervergunning op straat.

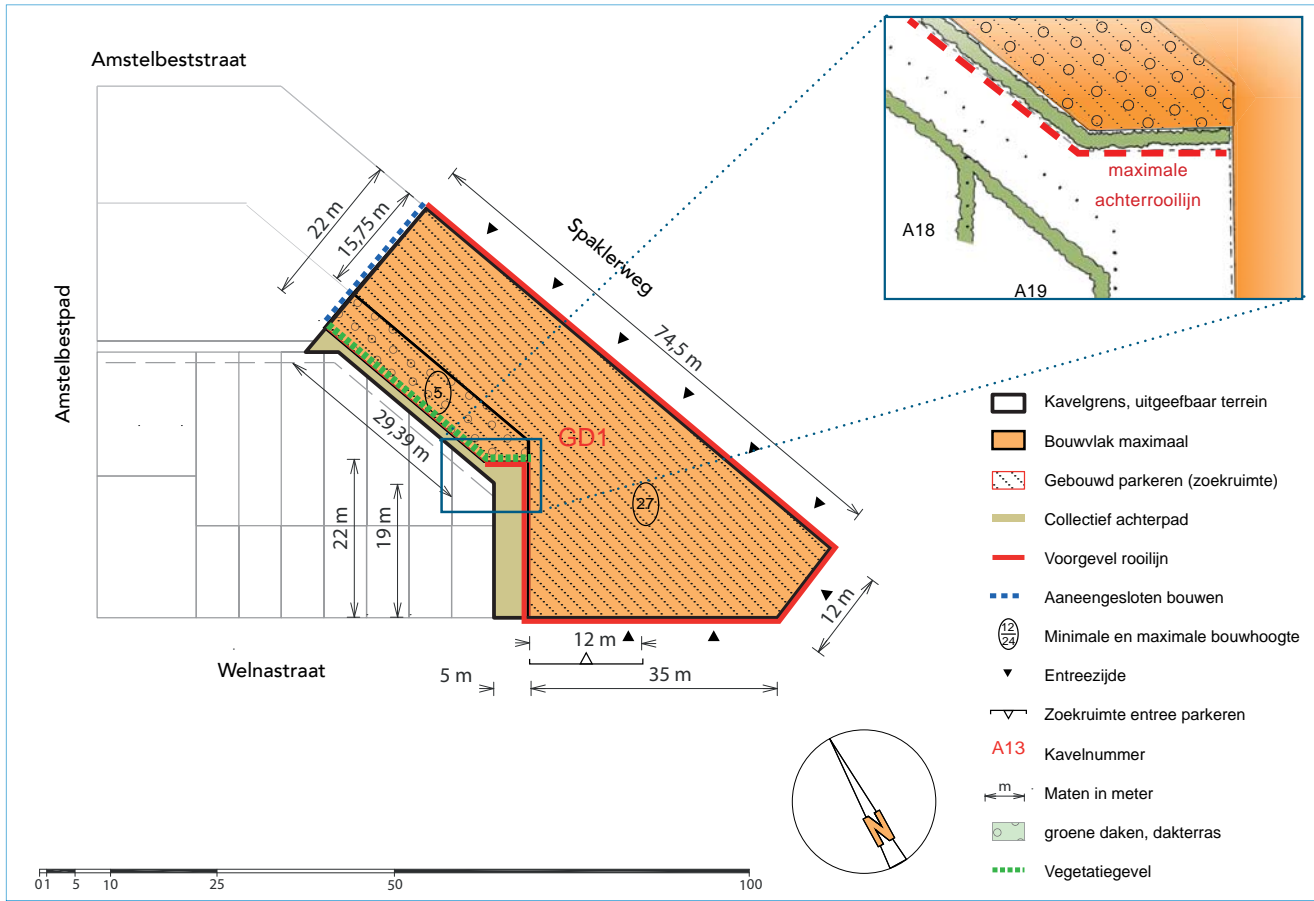
## D1

De kavel D1 bevindt zich aan de autovrije verbinding tussen de Welnastraat en Amstelbeststraat. De kavelgrootte is 525 m<sup>2</sup> met een maximaal te bebouwen vloeroppervlakte van 1.960 m<sup>2</sup> (bvo). Omdat de ruimte beperkt is, zal het bouwverkeer deels over de kavel D1 lopen, waardoor deze kavel nu nog niet kan worden aangeboden. Het parkeren gebeurt op eigen kavel in een gebouwde parkeergarage met een parkeernorm van maximaal gemiddeld 1 pp per woning. De parkeervoorziening is ontsloten via de Welnastraat.

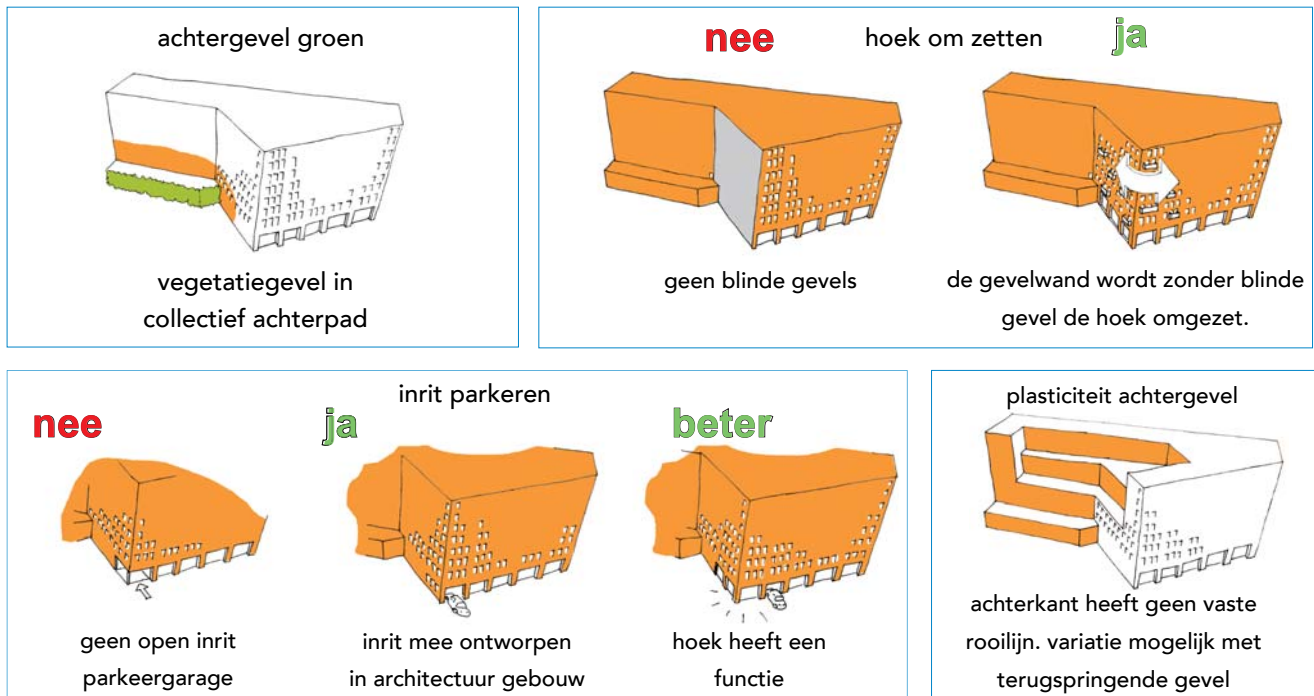




## ▼ *Bouwregels*



## ▼ *Aanvullende bouwregels*



## ▼ *Bouwregels*

Onderstaande bouwregels zijn deels in het bestemmingsplan (Amstelskwartier Binnendijks (2011) en het bestemmingsplan 1e partiële herziening Amstelskwartier binnendijks (2013) vastgelegd. Daarnaast zijn extra uitgangspunten ten behoeve van het kavelpaspoort opgesteld.

**Voorgevelrooilijn:** Het bouwvolume moet in de voor- en zijgevelrooilijn worden gebouwd. Het gebouw moet aaneengesloten op de naastgelegen bouwvolume van bouwkegel 2b worden gebouwd. Gevelaccenten (oversteken, erkers, balkons of geledingen) zijn vanaf de tweede bouwlaag mogelijk en met een maximale diepte van 1 meter buiten de rooilijn.

**Achtergevelrooilijn:** De achtergevelrooilijn is indicatief met veel ruimte voor plasticiteit. Voor de plint geldt dat het gehele bouwvlak bebouwd mag worden. Boven de plint mag het bouwvlak binnen de aangegeven zoekruimte geheel bebouwd worden met vanaf de Spaklerweg een maximale diepte van 16,5 meter.

**Bouwhoogte:** De bouwhoogte is 27 meter t.o.v. maaiveld, exclusief zoekruimte technische installaties. (min. 7 en maximaal 8 bouwlagen). De maximale bouwhoogte voor het gedeelte dat aan de achterzijde buiten de bebouwing steekt is 5 meter. De begane grondlaag van het bouwvolume is een werkplint. Er wordt voor de werkplint een verdiepingshoogte van de begane grondverdieping van tenminste 3,5 meter gehanteerd. Minimaal 50% van de werkplint aan de Spaklerweg dient een verdiepingshoogte van 5 meter te krijgen.

**Maaiveld:** De maaiveldaanluiting rondom het gebouw (Welnastraat, Amstelbeststraat en collectief achterpad) ligt op een hoogte van NAP + 0,70 meter (\*)  
(\* = bovenkant toekomstige bestrating)

**Parkeren:** Parkeren voor fiets en auto wordt gerealiseerd op eigen terrein. Behalve voor sociale woningbouw is er geen parkeervergunning op straat mogelijk. De parkeergarage is verdiept of halfverdiept (mits 5 meter terugliggend) en dient in de aangegeven zone gerealiseerd te worden. De gevel van het bovengrondse gedeelte van een halfverdiepte parkeergarage 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 Welnastraat. 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. Het parkeerdak dat buiten de bebouwing steekt dient hoogwaardig afgedekt te worden met groen en / of verharding.

**Dak:** De dakverdieping dient als een architectonische eenheid te worden vormgegeven: de woonruimtes, terrassen, kapvorm en technische installaties dienen een samenhangend geheel te vormen. Het gehele dakoppervlak dient als terras, tuin en/of intensief vegetatiedak (al dan niet in combinatie met zonnepanelen) uitgevoerd te worden. Dit geldt ook voor het lage gedeelte dat aan de achterzijde buiten de bebouwing steekt. Losstaande technische installaties, zoals masten, telecom, liftopbouw, dienen minimaal 3 meter terug te springen ten opzichte van de rooilijn en mogen maximaal 3 meter hoog zijn.

**Vegetatiegevel:** Zowel de achtergevel van een halfverdiepte parkeergarage en de bovenliggende verdieping dient als vegetatiegevel binnen de rooilijn uitgevoerd te worden.

**Collectief achterpad:** Verplicht om aan de achterzijde van het appartementencomplex 1,5 meter van de achtertuin als onderdeel van een 3 meter breed achterpad aan te leggen, t.b.v. toegankelijkheid van andere tuinen. Er dient een haag of geheel begroeid hekwerk als afscheiding tussen tuin en achterpad gemaakt te worden. Het collectieve achterpad gaat over in een steegje tussen het appartementencomplex en de zelfbouwkegel A19. Het steegje is eigendom van de kavel van het appartementencomplex. Eventuele toegangshekken aan de Welnastraat dienen mee ontworpen te worden met het gebouw.

**Nestkasten:** In de gevel van het gebouw dienen voor de huismus (15x), de gierzwaluw (15x) en de vleermuis (5x) in totaal minimaal 35 nestkasten geïntegreerd te worden. Dit komt voort uit de "Agenda Groen".

De randvoorwaarden hiervoor zijn:

- hoogte van de opening tussen 2 en 6 meter vanaf maaiveld (huismus)
- in clusters van ca. 10 nestkasten in stappen van circa 10 meter hoogte plaatsen
- zelf-reinigend

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

**Materialisatie:** De materialisatie en detaillering worden zodanig toegepast dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor de kwaliteit. De gevels zijn overwegend van baksteen en/of natuursteen in combinatie met royale vensterafmetingen. Niet-duurzame of snel vervuilende materialen worden niet toegepast zoals: golfplaat, kunststof plaatmaterialen en onbehandeld hout. Er worden geen vlakken met onbehandeld beton toegepast zichtbaar vanaf de openbare ruimten (architectonisch beton is wel mogelijk).

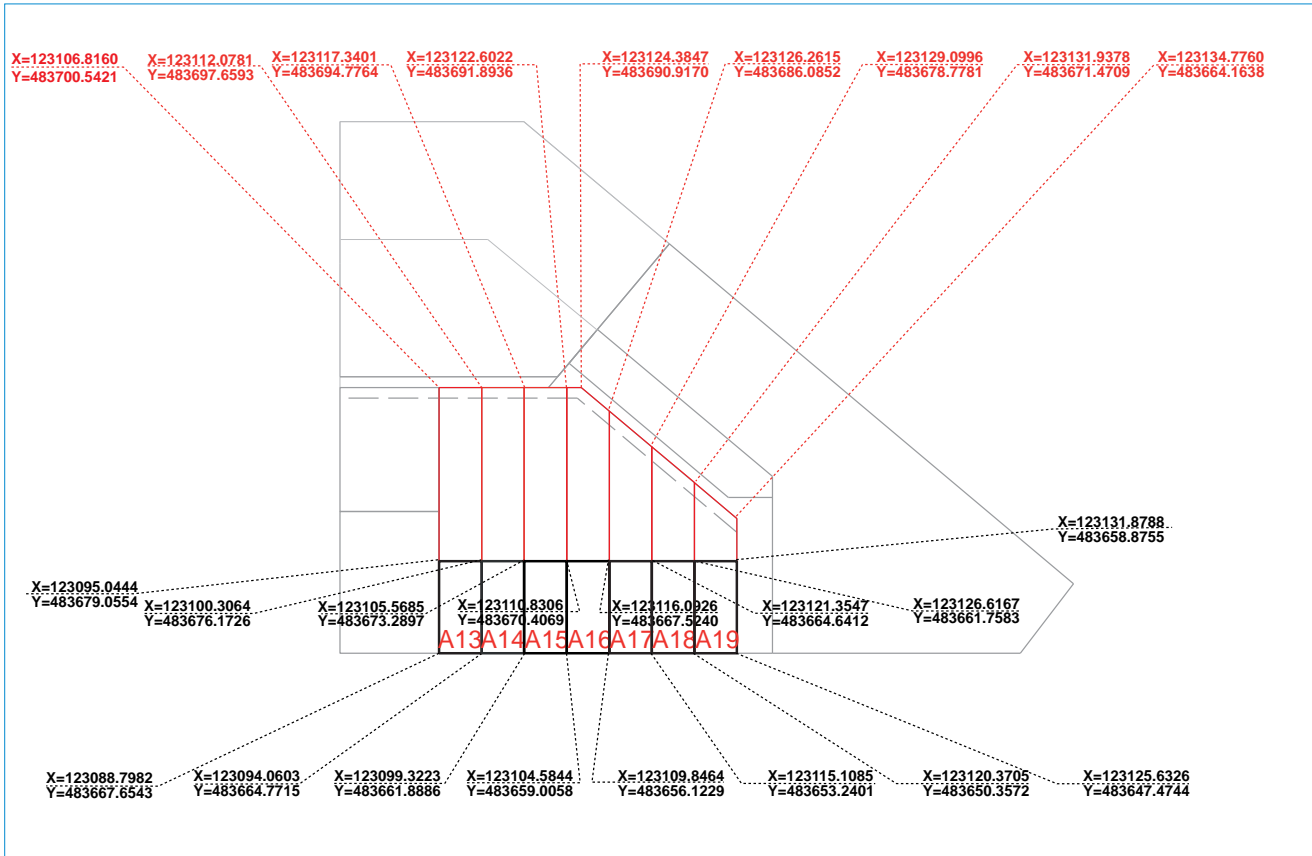
**Supervisieprocedure:** De supervisor is belast met de taak om een hoogstaande en samenhangende ontwerp kwaliteit te bereiken. De volgende aspecten zijn hierbij aan de orde: de ontwerp kwaliteit van het afzonderlijke bouwproject, een goede afstemming met het ontwerp van de openbare ruimte en de afstemming tussen de bouwprojecten binnen het stedenbouwkundig plan Amstelkwartier. De supervisor stuurt de betrokken architecten aan en ondersteunt in het overleg met de Welstandscommissie.

Hij informeert en adviseert de Welstandscommissie bij de bouwplanbehandeling over zijn inspanningen en betreft daarbij het vereiste kwaliteitsniveau, zoals dat is geconcretiseerd in de welstandscriteria. Er zijn twee toetsmomenten van supervisie:

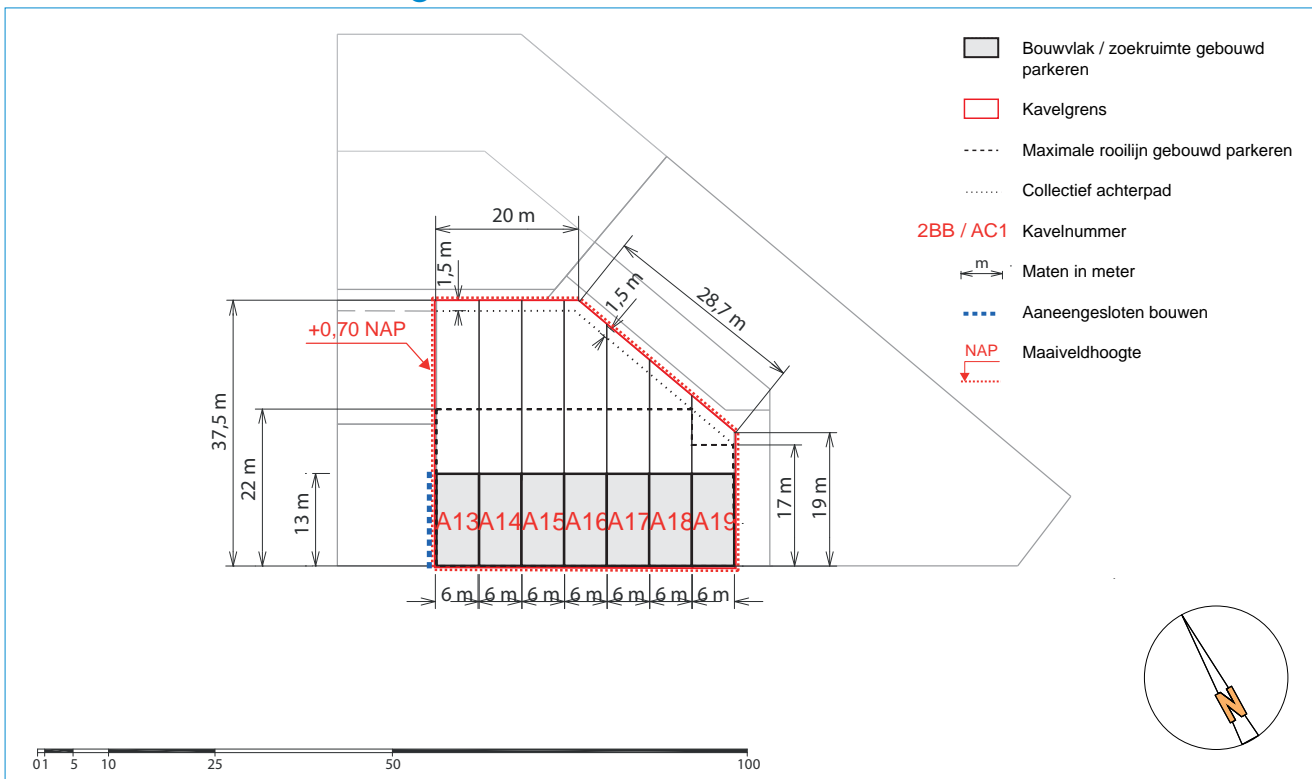
- Het VO bouwplan (vrijwillige toets). In overleg met de opdrachtgever /architect zal bekeken worden of het VO ook aan de welstand wordt voorgelegd.
- Het DO bouwplan (verplichte toets).



## ▼ Coördinaten



## ▼ Maten en maaiveldhoogten



# Type A - vrije kavels

# AK1-2bb-A13 t/m A19

## ▼ Kavelinformatie

**Type ontwikkeling:** Particulier Opdrachtgeverschap

**Kaveltype:** stadswoning, aaneengesloten te bouwen

**Kavelgrootte:** **A13 t/m A15:** 225 m<sup>2</sup> (incl. 9 m<sup>2</sup> achterpad), **A16:** 218 m<sup>2</sup> (incl. 11 m<sup>2</sup> achterpad), **A17:** 189 m<sup>2</sup> (incl. 12 m<sup>2</sup> achterpad) **A18:** 160 m<sup>2</sup> (incl. 12m<sup>2</sup> achterpad) **A19:** 130 m<sup>2</sup> (incl. 12m<sup>2</sup> achterpad)

**Maximale oppervlakte te bebouwen kaveldeel:** 78 m<sup>2</sup>

**Bouwhoogte:** minimaal 12 meter en maximaal 24 meter t.o.v. maaiveld

**Niet-woonfuncties:** Praktijk of vrije beroepsuitoefening aan huis tot maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak (bvo), per woning/appartementsrecht

**Opsplitsing kavel:** maximaal 3 woningen per kavel

**Parkeren:** Op eigen kavel in een verdiepte of half verdiepte parkeergarage tot 22 meter vanaf de voorgevel.

(\*) **Op begane grond alleen onder bouwvlak.** Parkeernorm: minimum 1pp per kavel. Entree vanaf de Welnastraat.

**Prijs van de kavel:** A13 t/m A15: € 409.000,- A16: € 403.000,- A17: € 389.000,- A18: € 379.000,- A19: € 369.000,- alle prijzen exclusief btw.

**Levering grond:** vroegste moment 1 april 2017

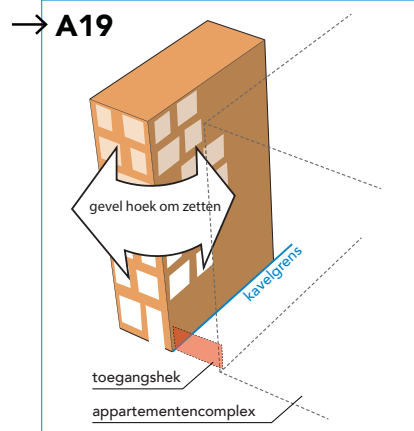
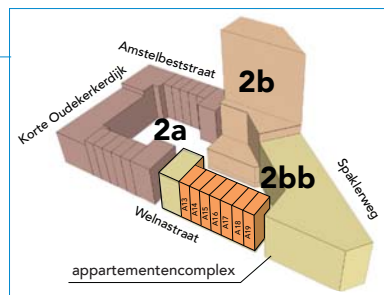
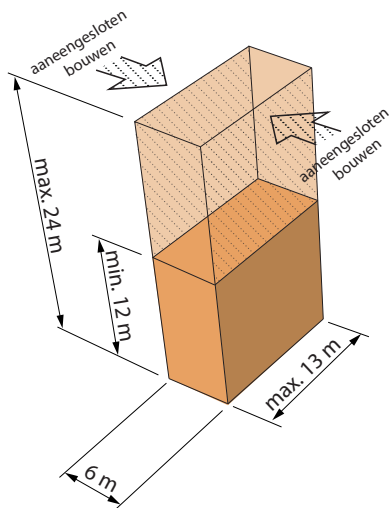
**Wat wordt geleverd:** bouwrijpe grond, distributienet is aanwezig in aanliggende straat Welnastraat. De woningen moeten worden aangesloten op stadsverwarming. Er komt geen gasnet.

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

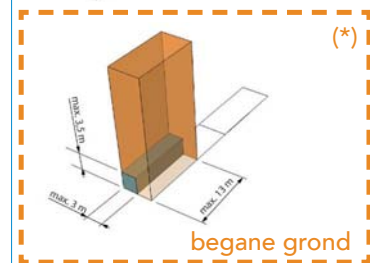
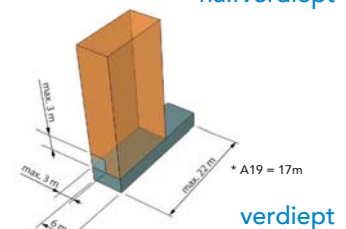
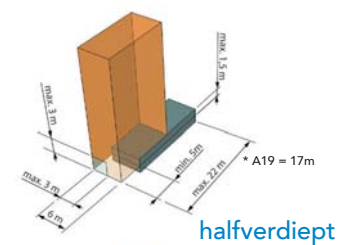
**Informatie:** [www.amsterdam.nl/zelfbouw](http://www.amsterdam.nl/zelfbouw)

## ▼ Bouwvolume

### A13 t/m A19

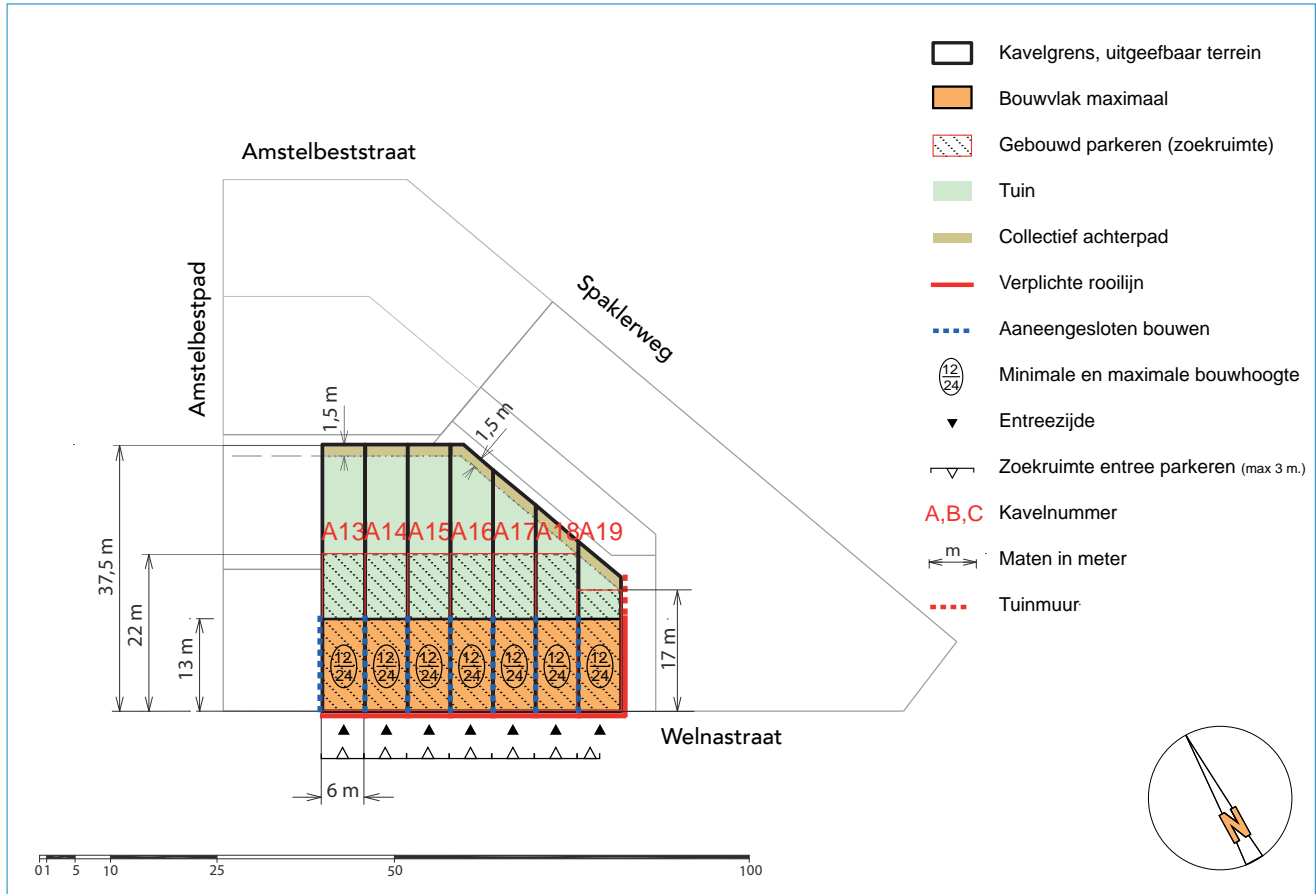


## ▼ Zoekruimte parkeren



(\* volgens bestemmingsplan niet mogelijk. Hiervoor dient op eigen risico en voor eigen rekening een procedure gevolgd te worden)

## ▼ Bouwregels



## ▼ **Bouwregels**

**Rooilijnen:** De eerste 4 bouwlagen moeten in de voor-gevelrooilijn worden gebouwd. Vanaf de 5e bouwlaag dient minimaal 75 % in de voorgevelrooilijn gebouwd te worden. De woning moet aaneengesloten op de naastgelegen woningen worden gebouwd. De plaats van de achtergevel is vrij, mits deze in het bouwvlak (6 meter breed en 13 meter diep), ligt. Gevelaccenten (overstek, erkers, balkons of geleding) zijn vanaf de eerste verdieping mogelijk en met een maximale diepte van 1,0 meter buiten de rooilijn. (\* max. 2,2 meter mits passend in het gevelbeeld en voldoende daglichttoetreding gegarandeerd blijft voor aangrenzende panden.)

**Bouwhoogte:** De bouwhoogte is minimaal 12 meter en maximaal 24 meter t.o.v. maaiveld van de Welnastraat. Maaiveld Welnastraat sluit op circa NAP +0.70\* meter aan. (\*=bovenkant toekomstige bestrating).

**Parkeren:** Parkeren voor fiets en auto op eigen terrein. De parkeernorm is minimaal 1pp per kavel. Er is geen parkeervergunning op straat mogelijk. Parkeergarages (verdiept en halfverdiept) dienen in de aangegeven zone (max. 22 meter vanaf voorgevel) gerealiseerd te worden. Hellingbaan incl. een vlakstand van 5 meter dient volledig op eigen kavel gerealiseerd te worden. Het parkeerdak dat buiten de bebouwing steekt dient hoogwaardig afgedekt te worden met groen en verharding. (\* Op begane grond parkeren alleen binnen de bebouwingscontouren.) Garagedeuren of -hekken mogen maximaal 3 meter breed zijn en maximaal 0,5 meter terugspringen t.o.v. de voorgevelrooilijn. Het overig deel van de voorgevel op de begane grond dient zo transparant mogelijk te zijn.

**Binnentuin:** Verplicht om 1,5 meter van de achtertuin als onderdeel van een 3 meter breed achterpad aan te leggen, t.b.v. toegankelijkheid van andere tuinen. Er dient een haag of geheel begroeid hekwerk als afscheiding tussen tuin en achterpad gemaakt te worden. Voor kavel A19 geldt dat de achtertuin, grenzend aan het steegje van het appartementencomplex, door een tuinmuur begrensd moet worden die mee dient ontworpen te worden met het gebouw. Het steegje is eigendom van de kavel van het appartementencomplex.

**Stijpunten:** Iedere kavel heeft zelfstandige stijpunten. Het is niet toegestaan om de stijpunten (lift, trapenhuis) te delen met de buurkavels.

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

**Welstand:** zie "De schoonheid van Amsterdam" hoofdstuk 8, blz. 186 - 187

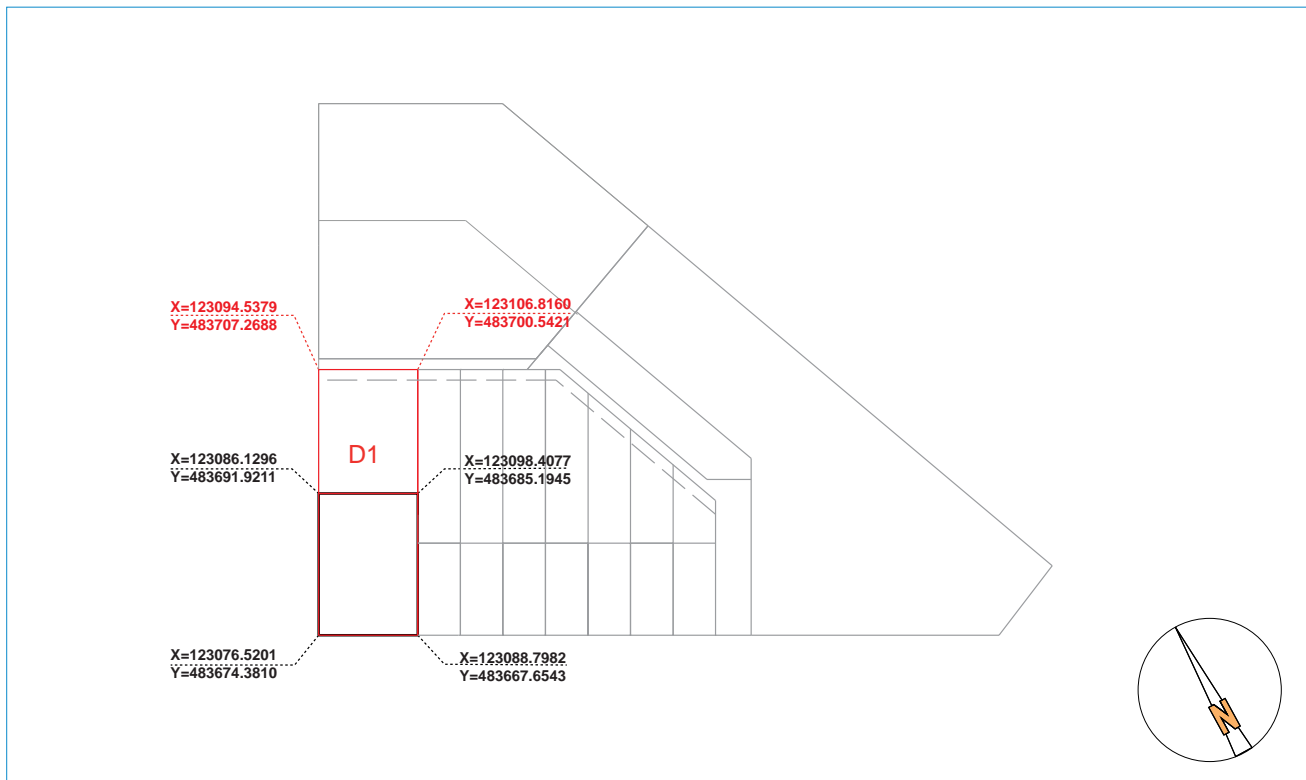
**Materialisatie:** De materialisatie en detaillering worden zodanig toegepast dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor de kwaliteit. De gevels zijn overwegend van baksteen en/of natuursteen in combinatie met royale vensterafmetingen. Niet-duurzame of snel vervuilende materialen worden niet toegepast zoals: golfplaat, kunststof plaatmaterialen en onbehandeld hout. Er worden geen vlakken met onbehandeld beton toegepast zichtbaar vanaf de openbare ruimten (architectonisch beton is wel mogelijk).

**Supervisieprocedure:** De supervisor is belast met de taak om een hoogstaande en samenhangende ontwerp kwaliteit te bereiken. De volgende aspecten zijn hierbij aan de orde: de ontwerp kwaliteit van het afzonderlijke bouwproject, een goede afstemming met het ontwerp van de openbare ruimte en de afstemming tussen de bouwprojecten binnen het stedenbouwkundig plan Amstelkwartier. De supervisor stuurt de betrokken architecten aan en ondersteunt in het overleg met de Welstandscommissie. Hij informeert en adviseert de Welstandscommissie bij de bouwplanbehandeling over zijn inspanningen en betreft daarbij het vereiste kwaliteitsniveau, zoals dat is geconcretiseerd in de welstandscriteria. Er zijn twee toetsmomenten van supervisie:

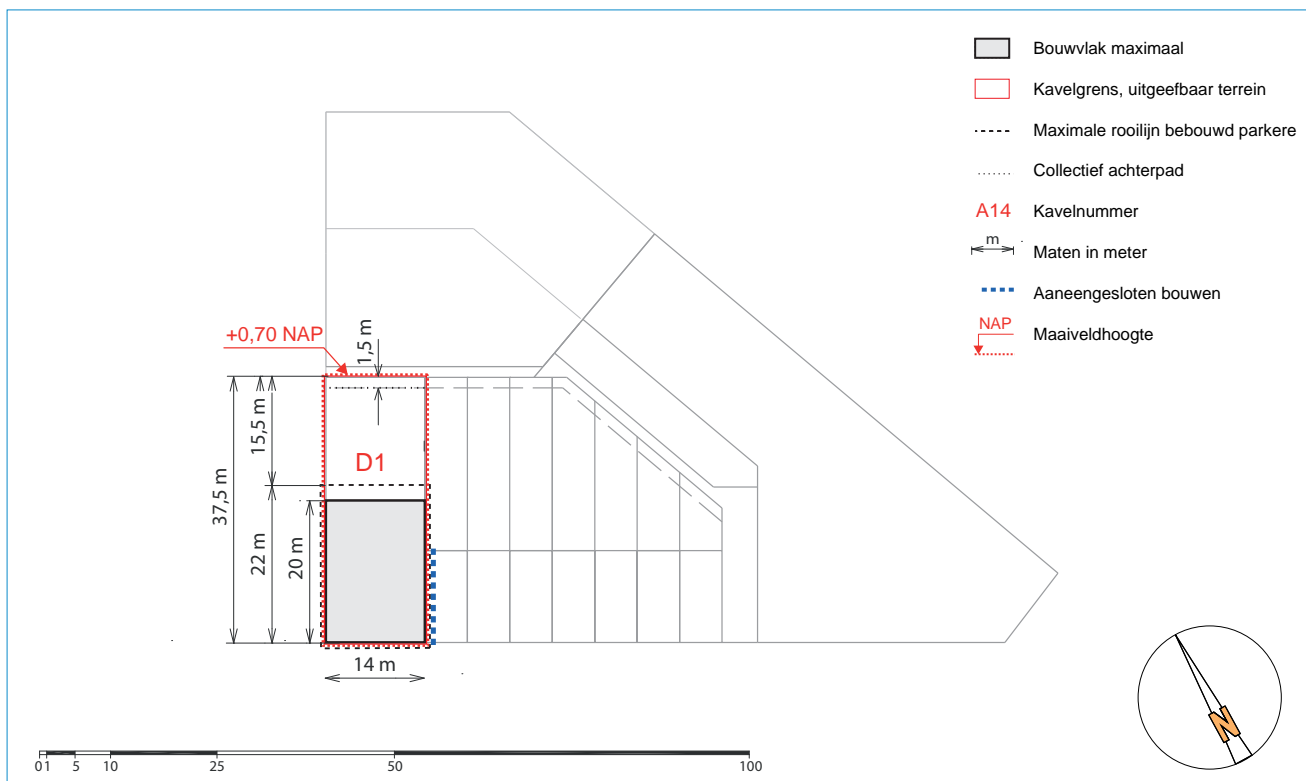
- Het VO bouwplan (vrijwillige toets). In overleg met de opdrachtgever /architect zal bekeken worden of het VO ook aan de welstand wordt voorgelegd.
- Het DO bouwplan (verplichte toets).

(\* volgens bestemmingsplan niet mogelijk. Hiervoor dient op eigen risico en voor eigen rekening een procedure gevolgd te worden)

## ▼ Coördinaten



## ▼ Maten en maaiveldhoogten



# Type D - vrije kavel

# AK1-2bb-D1

## ▼ Kavelinformatie

**Type ontwikkeling:** Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

**Kaveltype:** appartementencomplex, aaneengesloten te bouwen

**Kavelgrootte:** 525 m<sup>2</sup> (incl. 21 m<sup>2</sup> achterpad)

**Maximale oppervlakte te bebouwen kaveldeel:** 280 m<sup>2</sup>

**Bouwhoogte:** minimaal 12 meter en maximaal 24 meter t.o.v. maaiveld

**Maximaal bouwoppervlak:** 1.960 m<sup>2</sup> (bvo) bruto vloeroppervlak

**Niet-woonfuncties:** Praktijk of vrije beroepsvoering aan huis tot maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak

**Parkeren:** Op eigen kavel in een verdiepte of half verdiepte parkeergarage tot 22 meter vanaf de voorgevel, (\*op begane grond alleen onder bouwvlak (max. tot 20 meter diep)). Entree vanaf Welnastraat. Parkeernorm is maximaal gemiddeld 1 pp/woning.

**Prijs van de kavel:** n.n.b.

**Levering grond:** n.n.b.

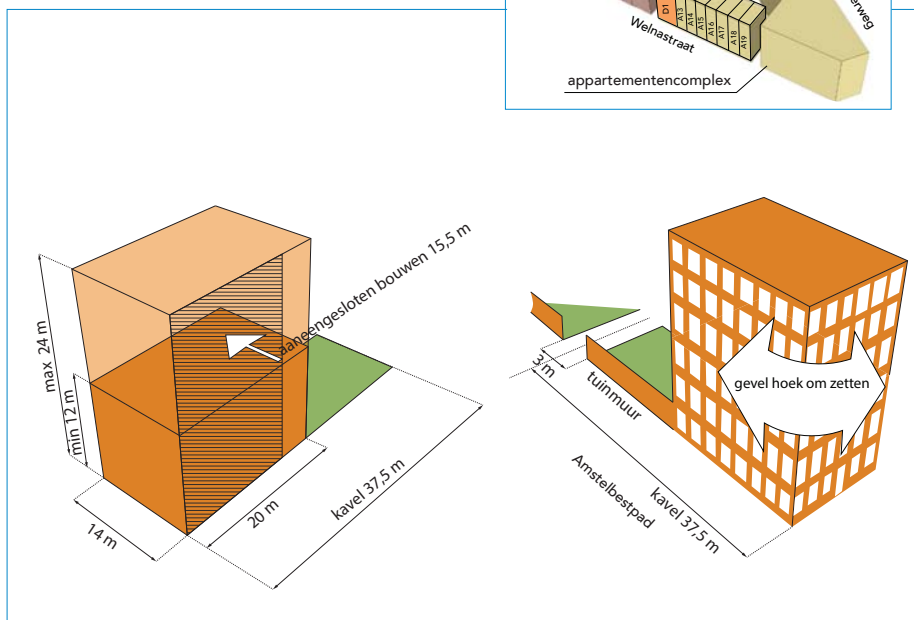
**Wat wordt geleverd:** bouwrijpe grond, distributienet is aanwezig in aanliggende straten. De woningen moeten worden aangesloten op stadsverwarming. Er komt geen gasnet.

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

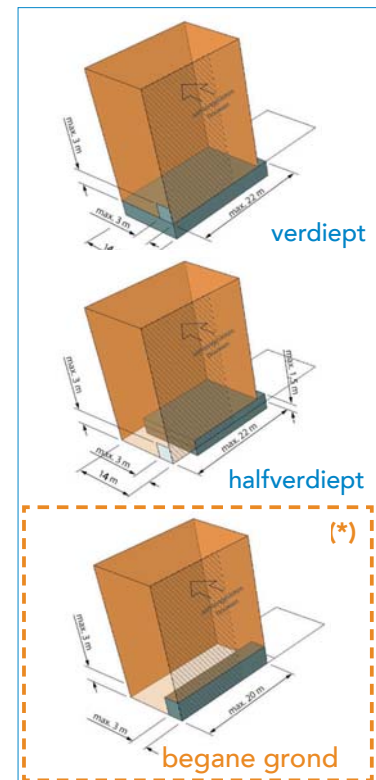
**Informatie:** [www.amsterdam.nl/zelfbouw](http://www.amsterdam.nl/zelfbouw)

\* Voor zover dit niet past binnen het juridisch / planologisch kader, wil de gemeente medewerking verlenen aan een oplossing. De procedure dient op eigen risico en voor eigen rekening gevolgd te worden.

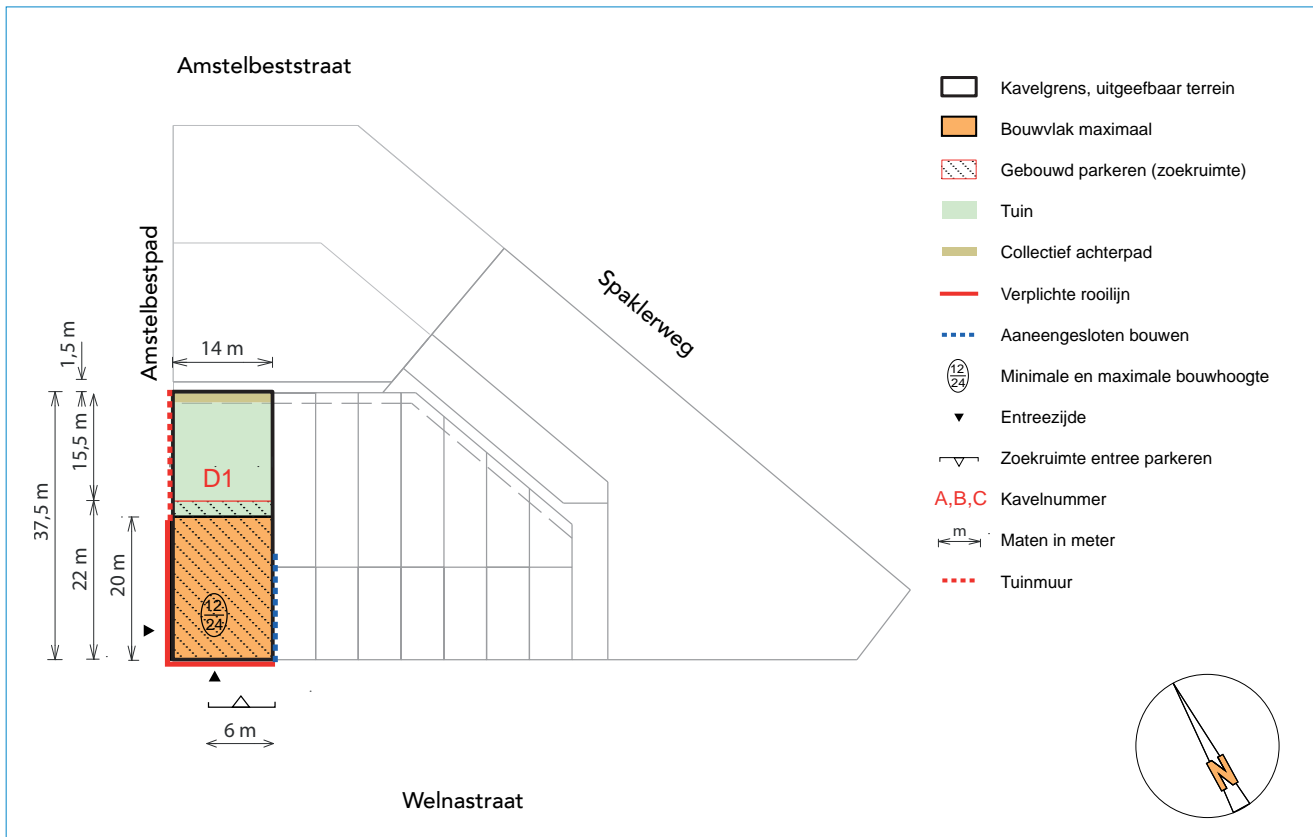
## ▼ Bouwvolume



## ▼ Zoekruimte parkeren



## ▼ Bouwregels



\* Voor zover dit niet past binnen het juridisch / planologisch kader, wil de gemeente medewerking verlenen aan een oplossing. De procedure dient op eigen risico en voor eigen rekening gevolgd te worden.

## ▼ **Bouwregels**

**Rooilijnen:** De eerste 4 bouwlagen moeten in de voor- en zijgevelrooilijn worden gebouwd. Vanaf de 5e bouwlaag dient minimaal 75 % in de voorgevelrooilijn gebouwd te worden. De woning moet aaneengesloten op de naastgelegen woning worden gebouwd. De plaats van de achtergevel is vrij, mits deze in het bouwvlak ligt. Gevelaccenten (overstek, erkers, balkons of geleding) zijn vanaf de eerste verdieping mogelijk en met een maximale diepte van 1,0 meter buiten de rooilijn. (\* max. 2,2 meter mits passend in het gevelbeeld en voldoende daglichttoetreding gegarandeerd blijft voor aangrenzende panden)

**Bouwhoogte:** De bouwhoogte is minimaal 12 meter t.o.v. maaiveld en maximaal 24 meter t.o.v. maaiveld. De verdiepingshoogte van de begane grond is minimaal 3,5 meter hoog. Maaiveld Welnastraat sluit op circa NAP +0.70 meter aan. (bovenkant toekomstige bestrating Welnastraat, Amstelbestpad en collectief achterpad).

**Parkeren:** Parkeren voor fiets en auto op eigen terrein. Er is geen parkeervergunning op straat mogelijk. Parkeergarages (verdiept of halfverdiept) dienen in de aangegeven zone (max 22 meter diep) gerealiseerd te worden. Hellingbaan incl. een vlakstand van 5 meter dient volledig op eigen kavel gerealiseerd te worden. Het parkeerdak dat buiten de bebouwing steekt dient hoogwaardig afgedekt te worden met groen en verharding. (\* Op begane grond parkeren alleen binnen de bebouwingscontouren. Garagedeuren of -hekken mogen maximaal 3 meter breed zijn en maximaal 0,5 meter terugspringen t.o.v. de voorgevelrooilijn. De entree dient gesitueerd te worden aan de kant van aangrenzende woning. Het overig deel van de voorgevel op de begane grond dient zo transparant mogelijk te zijn.

**Binnentuin:** Verplicht om 1,5 meter van de achtertuin als onderdeel van een 3 meter breed achterpad aan te leggen, t.b.v. toegankelijkheid van andere tuinen. Er dient een haag of geheel begroeide hekwerk als afscheiding tussen tuin en achterpad gemaakt te worden. De achtertuin, grenzend aan het Amstelbestpad, moet door een tuinmuur begrensd worden en dient mee ontworpen te worden met het gebouw.

**Stijpunten:** Iedere kavel heeft zelfstandige stijpunten. Het is niet toegestaan om de stijpunten (lift, trappenhuis) te delen met de buurkavels.

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

**Welstand:** zie "De schoonheid van Amsterdam" hoofdstuk 8, blz. 186 - 187

**Materialisatie:** De materialisatie en detaillering worden zodanig toegepast dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor de kwaliteit. De gevels zijn overwegend van baksteen en/of natuursteen in combinatie met royale vensterafmetingen. Niet-duurzame of snel vervuilende materialen worden niet toegepast zoals: golfplaat, kunststof plaatmaterialen en onbehandeld hout. Er worden geen vlakken met onbehandeld beton toegepast zichtbaar vanaf de openbare ruimten (architectonisch beton is wel mogelijk).

**Supervisieprocedure:** De supervisor is belast met de taak om een hoogstaande en samenhangende ontwerpqualiteit te bereiken. De volgende aspecten zijn hierbij aan de orde: de ontwerpqualiteit van het afzonderlijke bouwproject, een goede afstemming met het ontwerp van de openbare ruimte en de afstemming tussen de bouwprojecten binnen het stedenbouwkundig plan Amstelkwartier. De supervisor stuurt de betrokken architecten aan en ondersteunt in het overleg met de Welstandscommissie. Hij informeert en adviseert de Welstandscommissie bij de bouwplanbehandeling over zijn inspanningen en betreft daarbij het vereiste kwaliteitsniveau, zoals dat is geconcretiseerd in de welstandscriteria. Er zijn twee toetsmomenten van supervisie:

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

# 4

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



# Openbare ruimte

**Straat:** De straten in Amstelkwartier zijn breed gedimensioneerd, zodat de kenmerkende historische richting goed verankerd is en er lange lijnen zijn tussen het plangebied en de Amstel. Daarmee wordt de ligging van het plangebied aan de Amstel dieper in het gebied voelbaar gemaakt. Bouwvelop 2bb is ontsloten door de Amstelbeststraat (binnenstraat, 30 km-weg) en de Spaklerweg (stadstraat, 50 km-weg). De Welnastraat sluit op hun beurt weer aan op de Spaklerweg en is de hoofdontluiting van Amstelkwartier. De Welnastraat is 31 meter breed, waarbij een extra brede stoep aansluit op de openbaar toegankelijke toegangsweg langs het Waternetkantoor. De Spaklerweg is circa 24 meter breed met aan de westzijde het spoortalud. Aan de zuidzijde van de bouwkveld ligt het zebrapad over de Spaklerweg richting metrostation Spaklerweg.

**Parkeren, laden & lossen:** Het maaiveld parkeren is geconcentreerd in een enkele rij langsparkeren aan de Spaklerweg en een enkele rij in het midden van de Welnastraat. Aan de westzijde is een laad- en losstrook voor voorzieningen in de plint aanwezig. Aan weerszijden van de Welnastraat ligt een rijbaan van circa 4 meter met éénrichtingsverkeer. Hierdoor is een mooie, ononderbroken straatbeeld van bebouwingwand, stoep en straat mogelijk, zonder een hinderlijke onderbreking van een schil van geparkeerde auto's. Bovendien zorgt dit voor een beter zicht tussen de voetgangers (in het bijzonder spelende kinderen) en de weggebruikers en daarmee voor meer verkeersveiligheid. De entrees van de gebouwde parkeervoorziening van alle bouwkvelden liggen aan de zuidwestzijde van het bouwvolume aan de Welnastraat.

**Trottoir:** Het trottoir is langs de Spaklerweg 4 meter en langs de Welnastraat 4,5 meter breed. In het trottoir worden fietsnietjes en ondergrondse afvalcontainers geplaatst.

**Bomen:** In de binnenstraten van Amstelkwartier komen iepen. Deze typische Amsterdamse stadsboom groeit tot een monumentale omvang en biedt daardoor voldoende tegenwicht aan de relatief hoge straatwanden. Het bladerdak zorgt voor gefilterd licht in de straat. De bomen staan in het midden van de straat tussen de parkeerplaatsen, zodat er voldoende ruimte is voor de bomen om uit te groeien. In de Welnastraat komt een dubbel rij iepen in de parkeerstrook, met bovendien een rij kersen in de brede trottoir aan de westkant. De Spaklerweg heeft een laanbeplanting met esdoorns.

**Steeeg:** Het Amstelbestpad verbindt de Welnastraat met de Amstelbeststraat. Deze verbinding is een voetpad dat tussen bouwveloppen 2a en 2b loopt. Het Amstelbestpad wordt deels begrensd door privé- of collectieve binnentuinen. Vanwege veiligheid en privacy worden deze tuinen afgescheiden van openbare straten door zorgvuldig ontworpen tuinmuren al dan niet gecombineerd met transparante hekwerken. Het gezamenlijke achterpad van bouwvelop 2bb en 2b sluit aan op het Amstelbestpad.

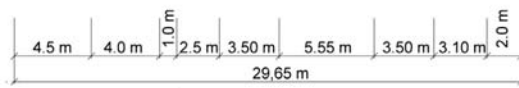
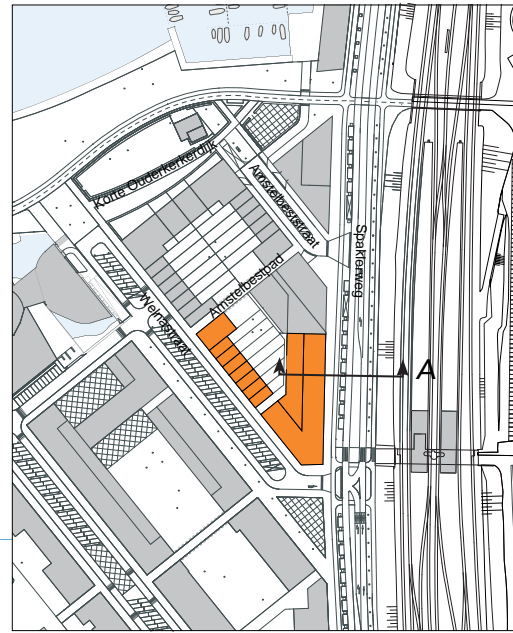
## Inrichting maaiveld openbare ruimte

Voor de inrichting van het maaiveld is het "Handboek Inrichting Openbare Ruimte" van het Stadsdeel Oost als leidraad gebruikt. In dit handboek staat de visie van het stadsdeel op de openbare ruimte verwoord, en de uitwerking daarvan in concrete voorschriften voor de inrichting van de openbare ruimte.

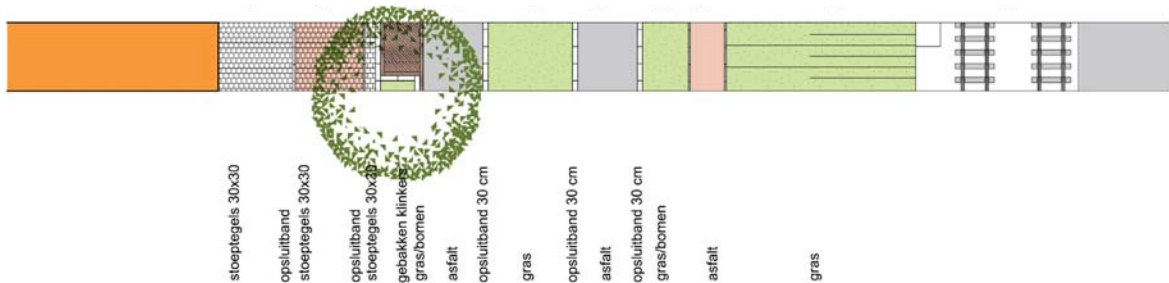
### Materialisering:

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

▼ Profiel A: Spaklerweg

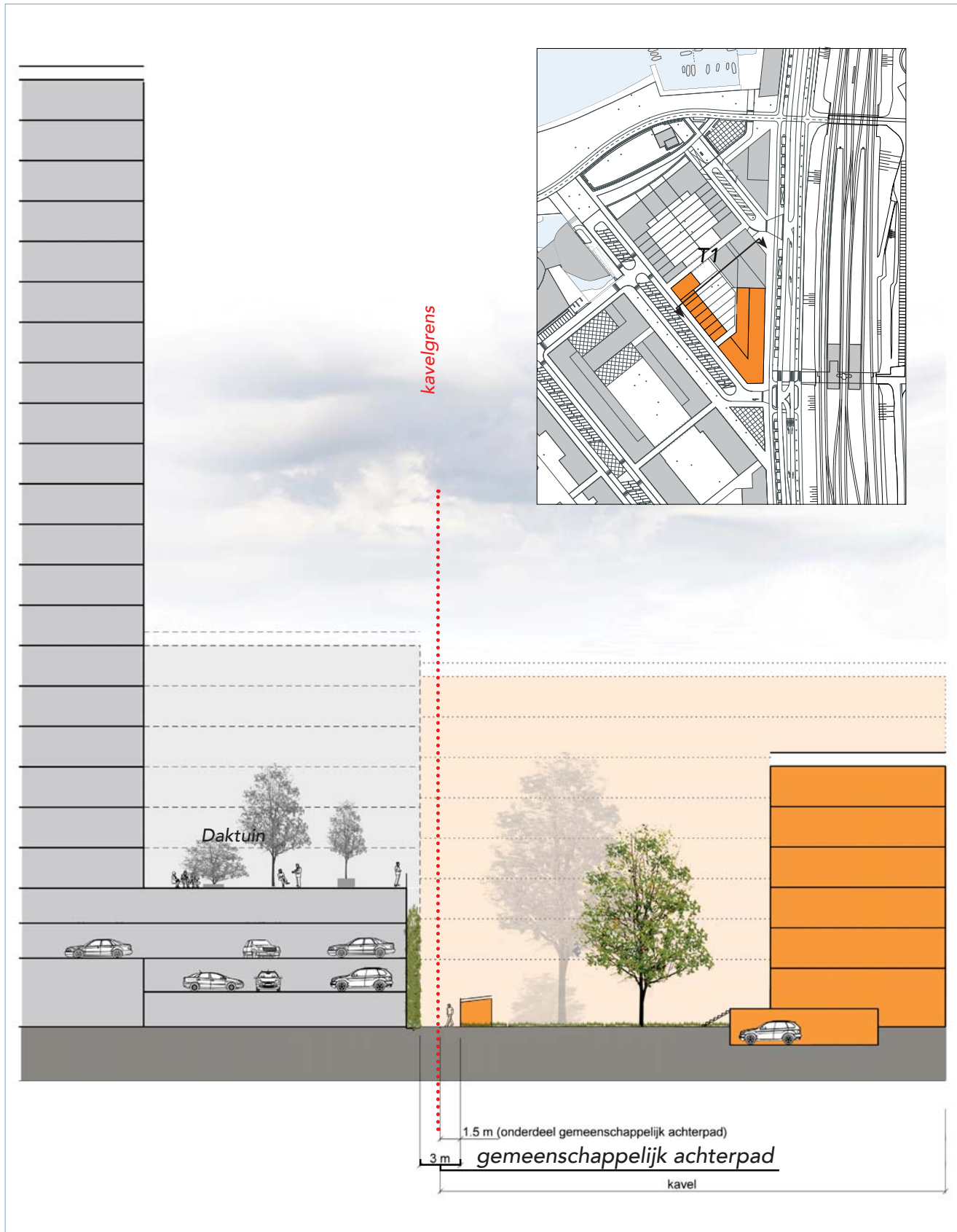


trottoir  
 fietspad  
 uitstapstrook parkeren gras/bomen  
 rijbaan  
 middenberm  
 rijbaan  
 gras/bomen  
 fietspad  
 spoortalud  
 spoor

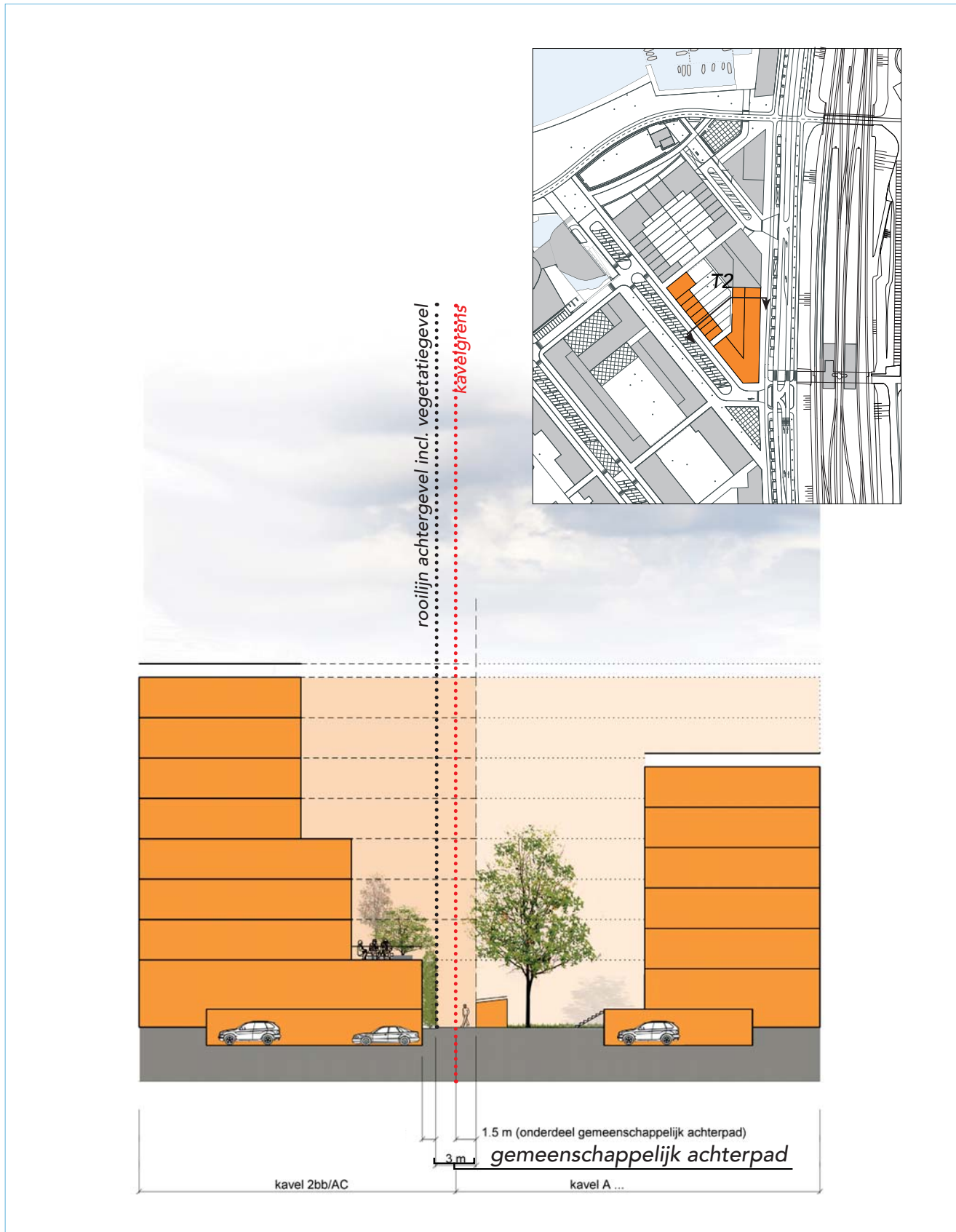




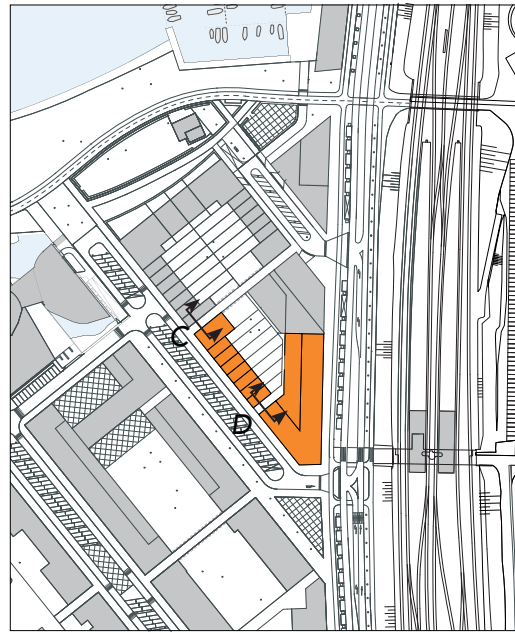
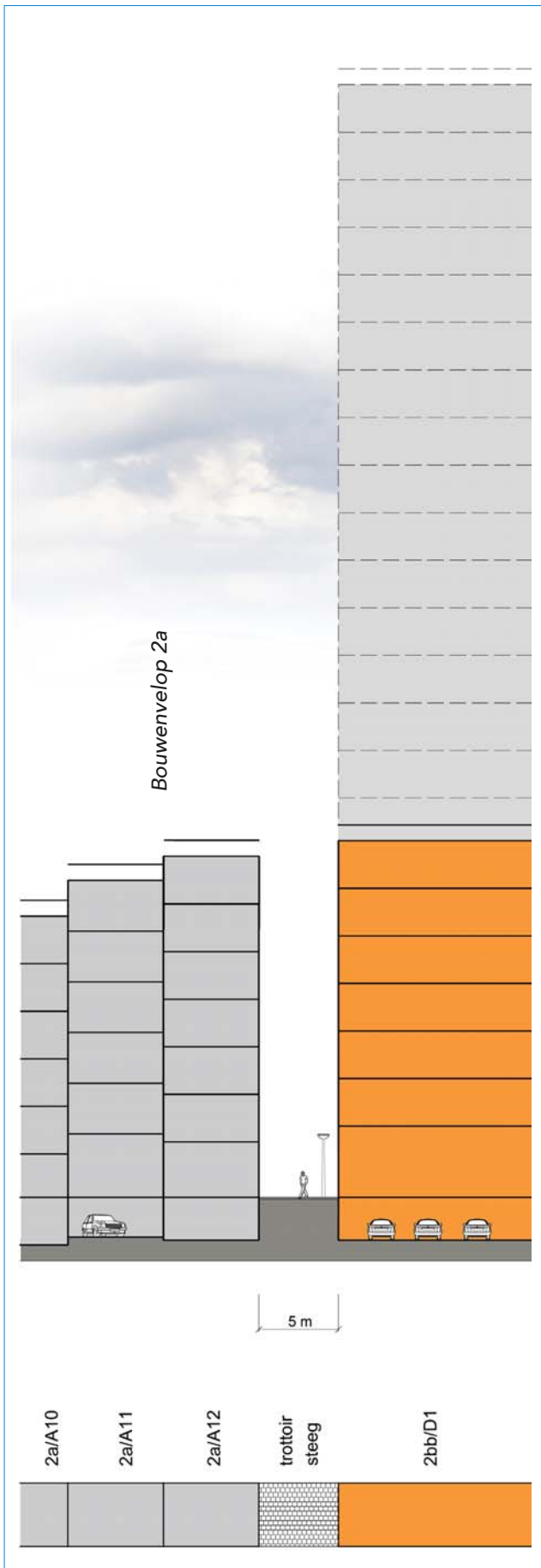
▼ *Profiel T1: binnenterrein /achterpad Amstelbestpad*



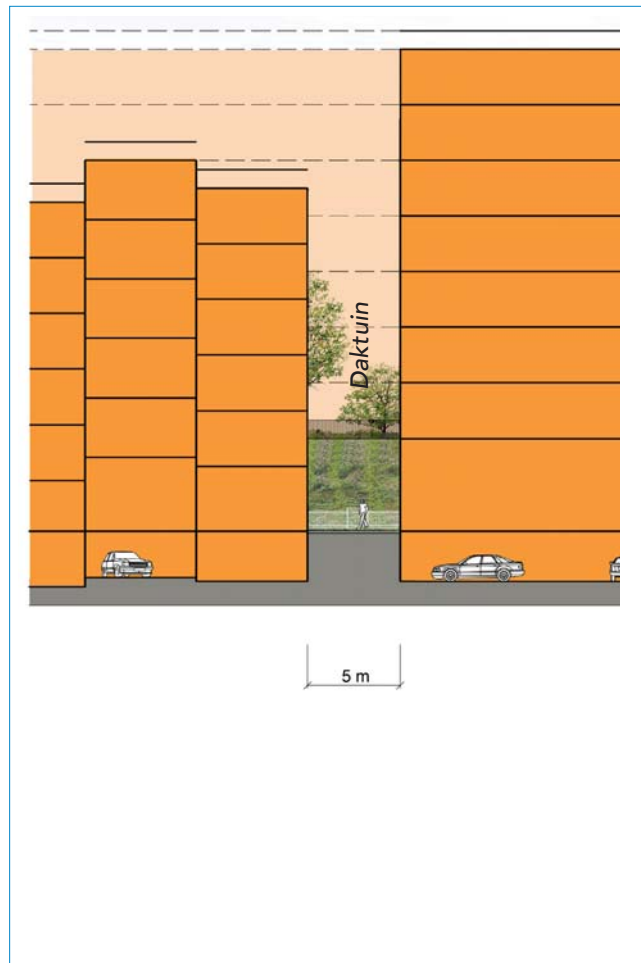
▼ Profiel T2: binnenterrein /achterpad Amstelbestpad



▼ **Profiel C (Steeg): Amstelbestpad**



▼ **Profiel D (Steegje)**



## Bereikbaarheid

**Auto:** Het plangebied leent zich door de nabijheid van het metrostation en het fijnmazige voet- en fietspadennetwerk voor een autoluwe wijk. Alle bouwkavels zijn voor de auto aan de zuidwestzijde via de Welnastraat (30 km-straat), het appartementencomplex aan de oostzijde ook via de Spaklerweg (50 km-straat) ontsloten. De Welnastraat is de hoofdontsluiting van Amstelskwartier 1e fase en sluit aan de zuidzijde van het appartementencomplex aan op de Spaklerweg.

**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 bouwblok is omsloten door een breed trottoir van minimaal 4,00 meter en maximaal 4,50 meter. In de Welnastraat maken fietsers samen met de auto gebruik van de rijweg. De Spaklerweg is voorzien van een tweerichtingsverkeer fietspad aan de westzijde en een eenrichtingsverkeer fietspad aan de oostzijde.

Aan de noordzijde in het Park Somerlust loopt de Korte Ouderkerkerdijk, een belangrijke fietsroute tussen de binnenstad en de Amstelscheg. De onderdoorgang aan de noordoostzijde van de bouwkavel verbindt de Korte Ouderkerkerdijk met een belangrijke fietsroute naar Duivendrecht, de Wenckebachweg aan de overkant van het Spoortalud. De tunnel is voor Autoverkeer afgesloten. Alleen fietsers en voetgangers kunnen gebruik maken van de onderdoorgang.

**Openbaar vervoer:** Zowel het metrostation Spaklerweg als het Amstelstation liggen binnen loopafstand van bouwenvolop 1. De oversteekplek van de Spaklerweg naar het metrostation ligt aan de zuidzijde bij de aansluiting van de Welnastraat op de Spaklerweg.

## Parkeren

**Auto:** Gezien de centrale ligging van het gebied en de goede OV-bereikbaarheid, de kaders uit het RVVP, het Structuurplan, het ABC-locatiebeleid en CROW-richtlijnen en voorbeelden van andere parkeernormen bij stedelijke projecten in Amsterdam is de parkeerbalans van de 1e fase Amstelskwartier gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- maximaal gemiddeld 1 parkeerplaats per woning (bestemmingsplan)

- 0,125 parkeerplaats per woning voor bezoekers met 50% dubbelgebruik (op maaiveld)
- 0,5 parkeerplaatsen per woning sociale huur (op maaiveld)
- 1 pp per 125 m<sup>2</sup> bvo kantoor / voorzieningen (gebouwd)

Voor zowel kantoren als bedrijven geldt een norm van 1 parkeerplaats per 125 m<sup>2</sup> bvo (= 1 parkeerplaats per 5 arbeidsplaatsen). Vanwegen publieksafhankelijkheid van voorzieningen, wordt in een later stadium de parkeernorm per functie en per type voorziening nader bepaald.

### *Appartementencomplex*

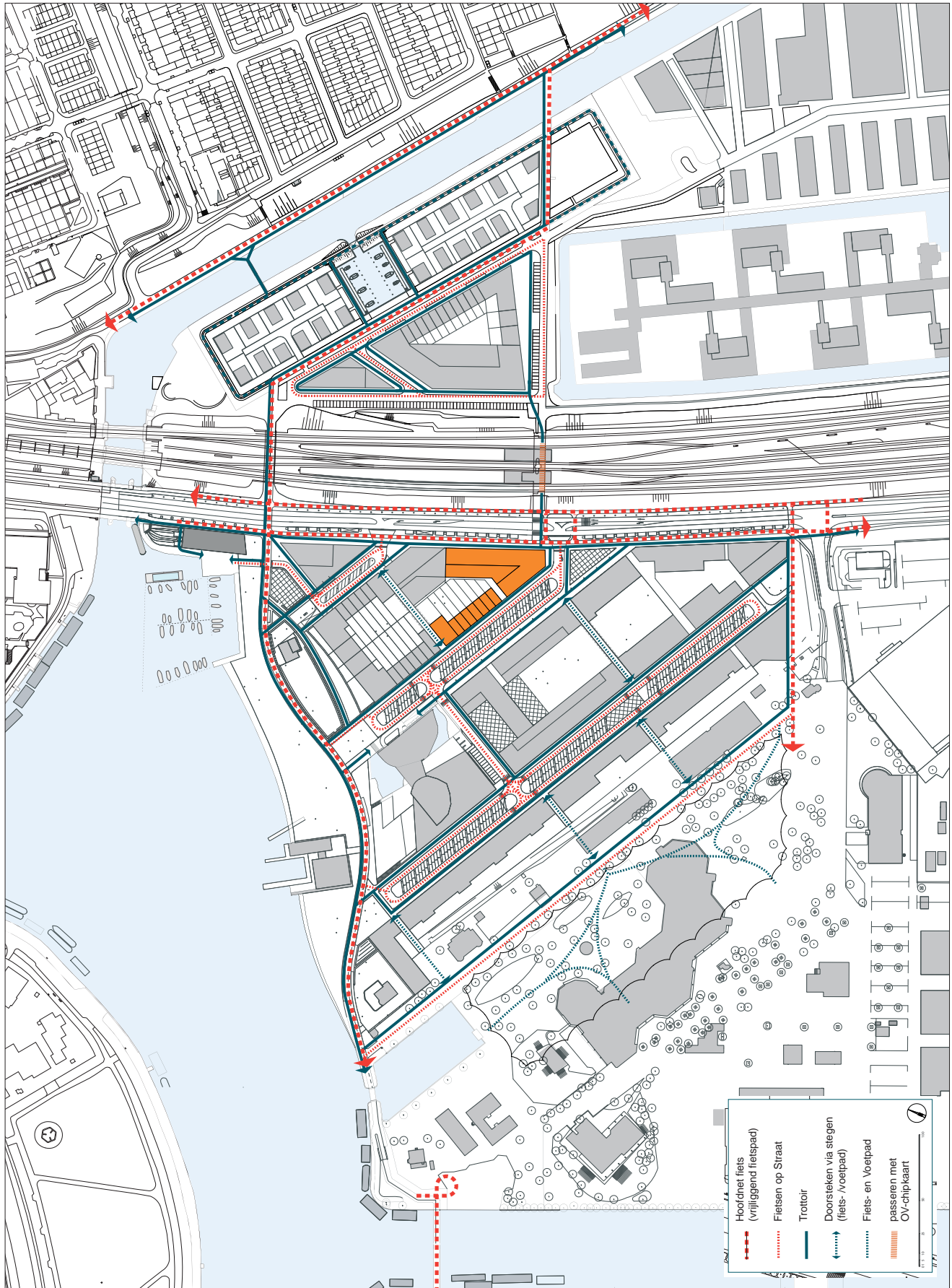
De bewoners van het appartementencomplex parkeren hun auto ('s) op eigen terrein in een gebouwde parkeervoorziening. Alleen de bewoners van de sociale huurwoningen in het Amstelskwartier komen in aanmerking voor een parkeervergunning op straat. Alle andere bewoners worden uitgesloten van een parkeervergunning op straat. Zij dienen de parkeerbehoefte in pandig op de eigen kavel te realiseren. De parkeerplaatsen voor bezoekers zijn gesitueerd langs de Spaklerweg en op de middenberm van de Welnastraat.

### *Zelfbouwkavels*

Bij de projectmatig ontwikkelde delen van het Amstelskwartier zijn onder elk bouwblok parkeergarages opgenomen. Door de omvang van die bouwblokken is het goed mogelijk om efficiënte parkeergarages te maken.

De zelfbouwkavels hebben een veel kleinere schaal. Uitgangspunt bij de zelfbouw is dat de individuele zelfbouwers niet worden gedwongen om samen met de andere zelfbouwers een parkeeroplossing te bouwen. Om niet op voorhand bouwgroepen uit te sluiten die vanuit duurzaamheid kiezen voor een laag autobezit is voor de bouwgroep, kavel D1 alleen een maximumnorm gesteld: maximaal gemiddeld 1 parkeerplaats per woning, conform het bestemmingsplan. Bij de individuele kavels is een minimumnorm gesteld van 1 parkeerplaats per kavel. Bij kavels A13 t/m A19 zijn de mogelijkheden op de kavel beperkt. Het is niet aanneemelijk dat daar meer dan 2 à 3 parkeerplaatsen op de eigen kavel worden gerealiseerd.

▼ **Langzaam verkeer**

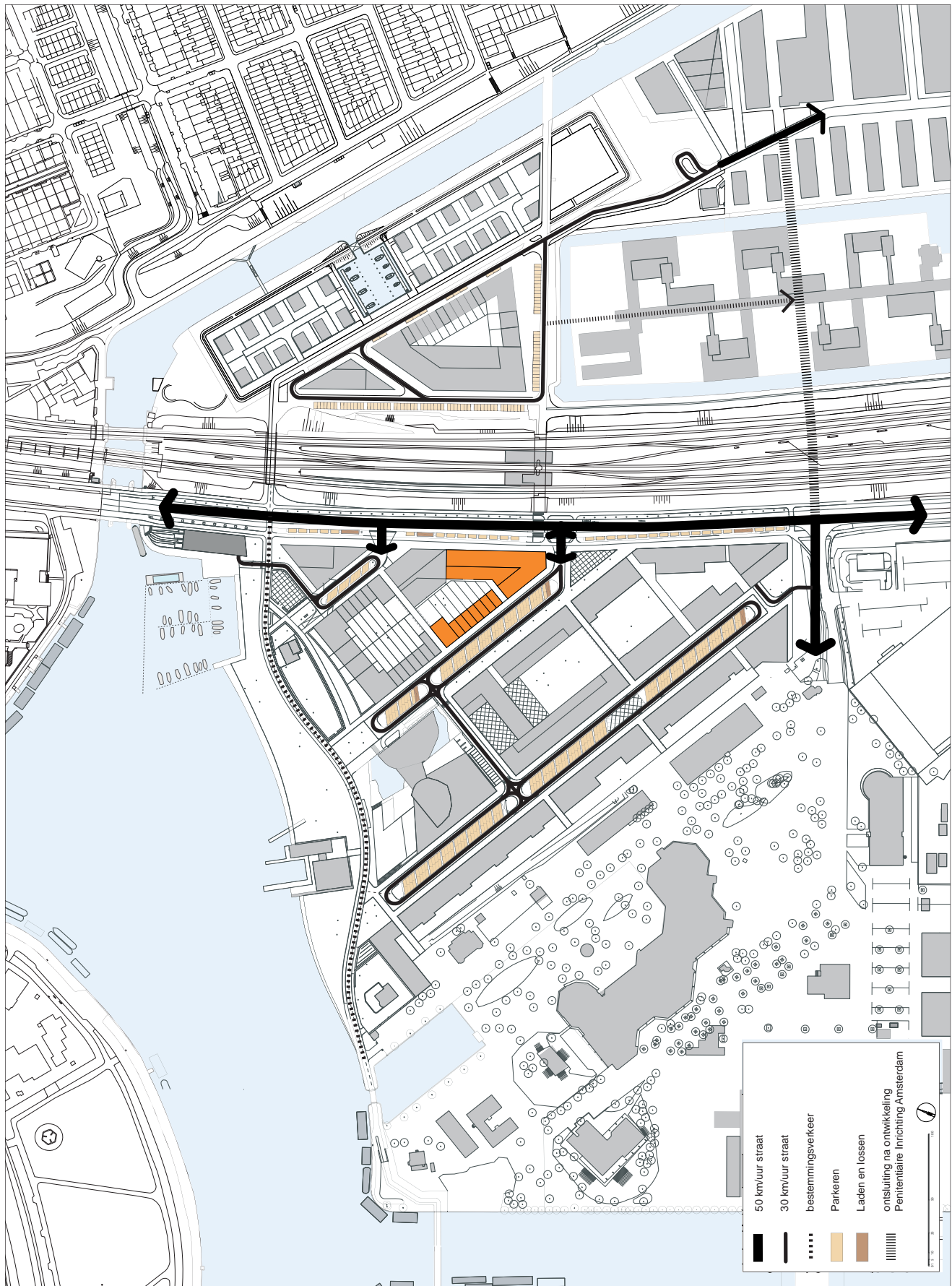


**Fiets:** De fietsen/scooters van de bewoners worden eveneens op eigen kavel geparkeerd. Conform bouwbesluit is een individuele berging verplicht. In het appartementencomplex en op kavel D1 mag hiervan worden afgeweken mits er een gemeenschappelijke fietsenberging in combinatie met een inpandige berging van 2,7 m<sup>2</sup> zodanig kan worden ingericht. (zie Concept bouwbrief gemeenschappelijke fietsenberging versie 1, 13 september 2014)

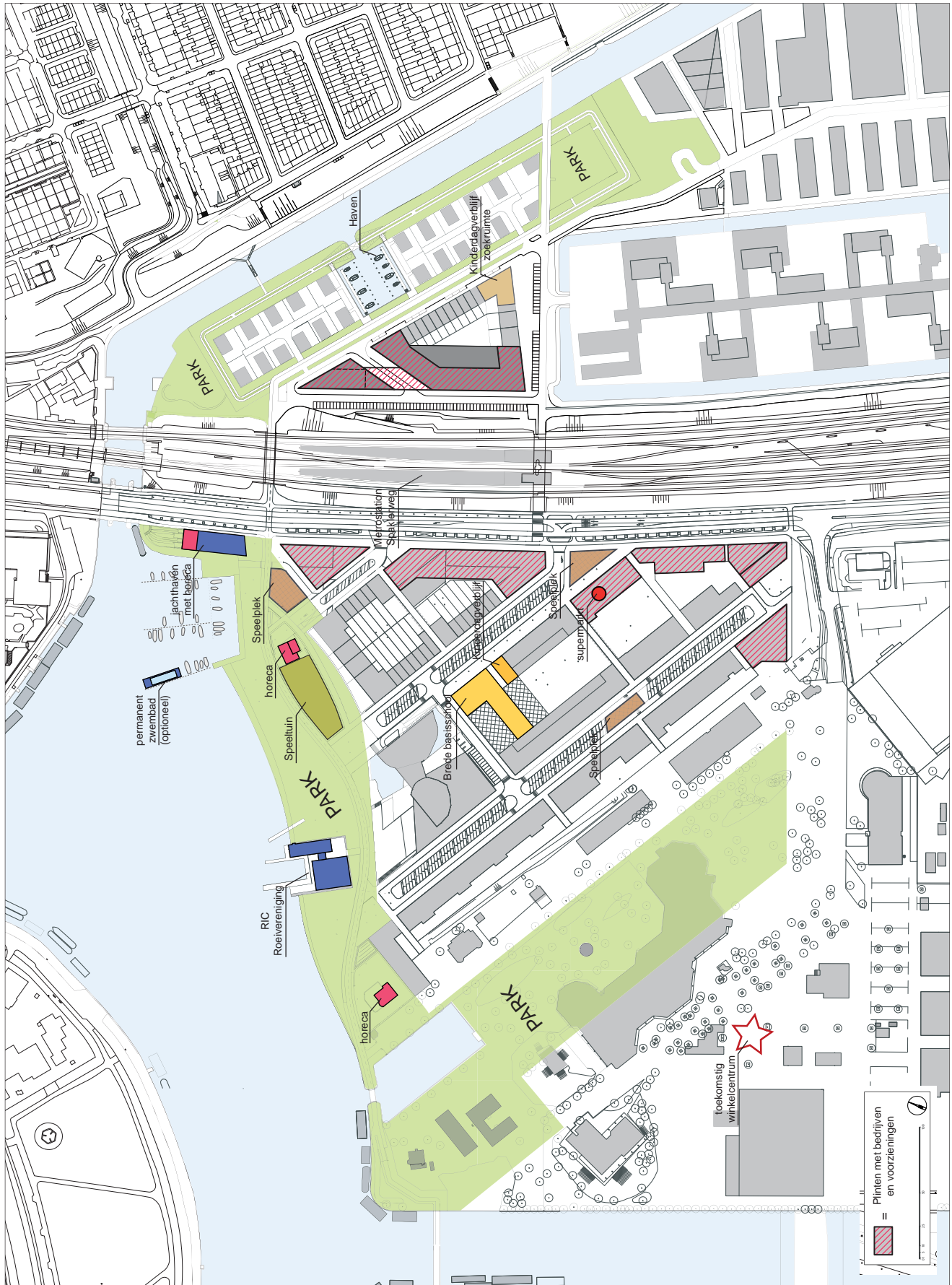
De toegang van de (fiets)berging is bij voorkeur vanaf de Welnastraat (D1), en de Welnastraat of Spaklerweg (appartementencomplex).

In de openbare ruimte wordt rekening gehouden met fietsparkeerplaatsen voor bezoekers, zoveel mogelijk in de nabijheid van de entrees van de bebouwing. Voor het fietsparkeren op straat wordt 0,5 fietsparkeerplaats per woning gehanteerd.

## ▼ Buurtontsluiting & parkeren op straat



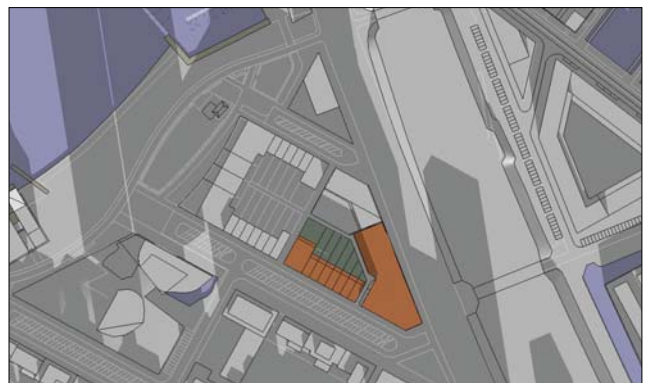
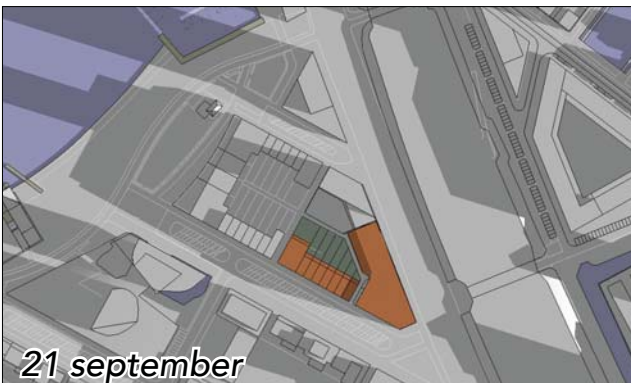
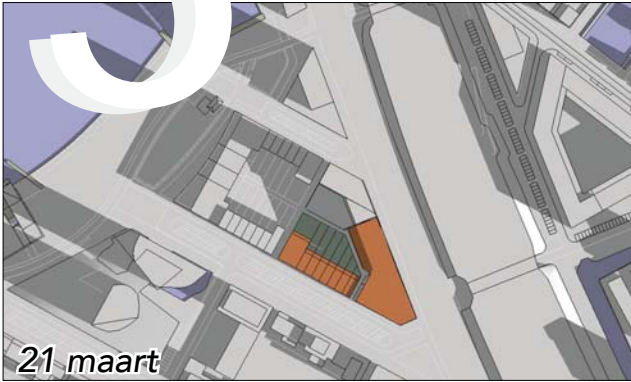
▼ Voorzieningen



# 5

09:00

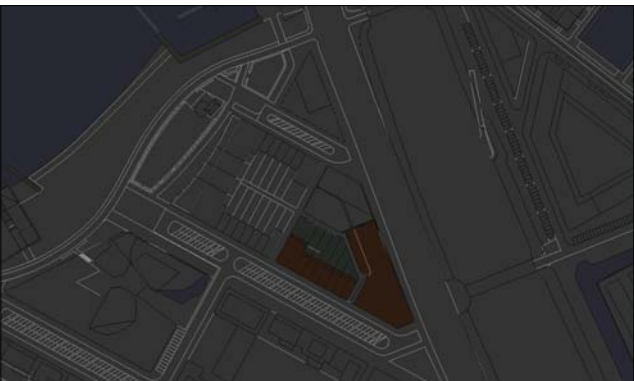
12:00



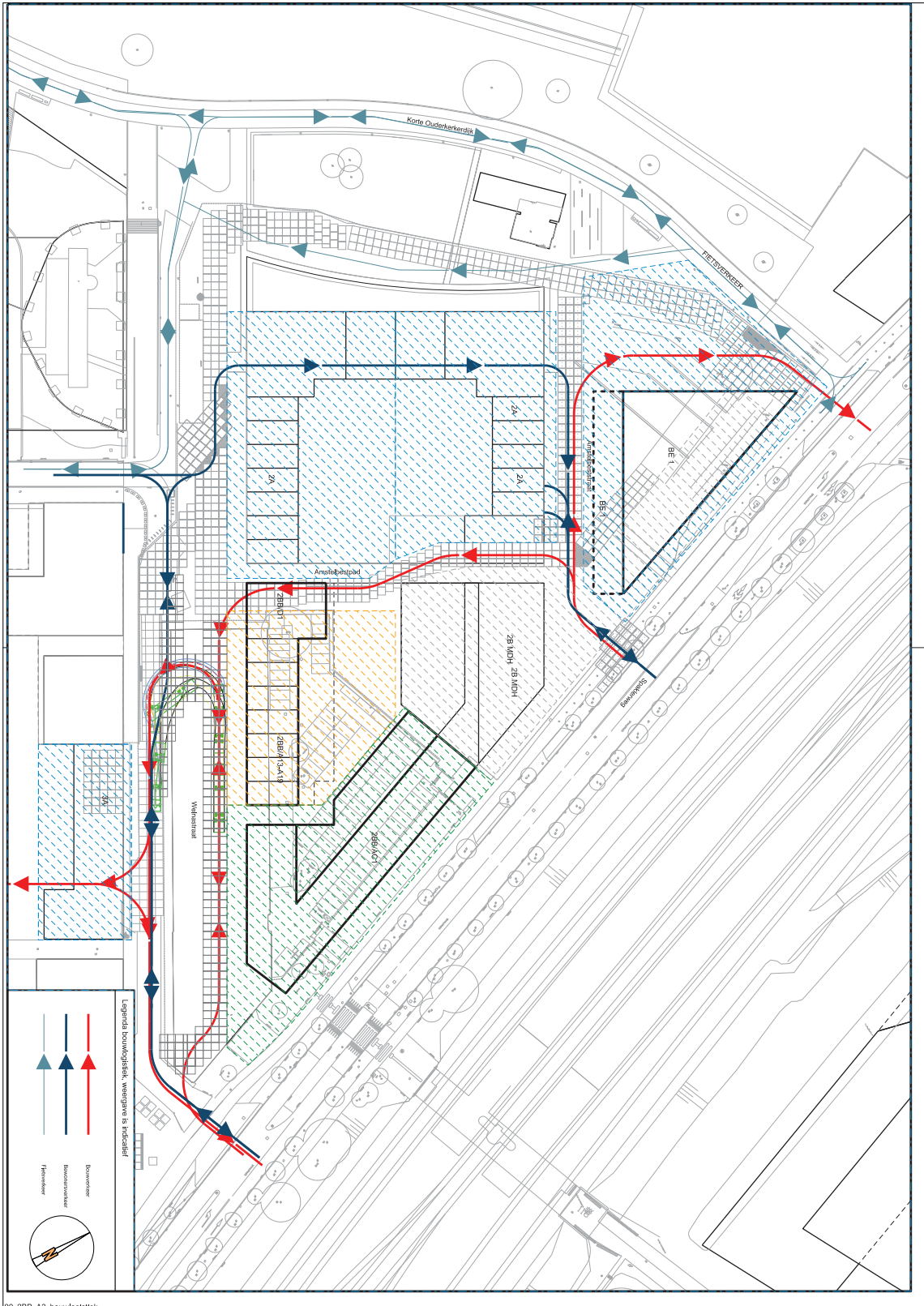
# Schaduwonderzoek

15:00

18:00



## ▼ Bouwlogistiek bouwenvelop 2bb



00\_2BB\_A3\_bouwlogistiek

# Bouwlogistiek & kabels en leidingen

## Bouwlogistiek en werkterrein

De toegankelijkheid van het werkterrein voor bouwverkeer naar het werkterrein is geborgd via de toegang aan de Spaklerweg, ingang Welnastraat. Deze route wordt tevens gebruikt door bewoners.

Ter hoogte van het Amstelbestpad wordt een keerlus aangelegd voor het bouwverkeer.

Het laden en lossen van alle vrachten dient binnen het werkterrein te gebeuren, de openbare ruimte mag hierbij niet gestremd worden. Voor benodigd werkterrein dat valt binnen de toekomstige openbare ruimte, dient een huurovereenkomst met de gemeente te worden afgesloten. Er dient rekening gehouden te worden dat er beperkte ruimte is voor een werkterrein in de openbare ruimte.

## Kabels en leidingen bestaand

Binnen het werkterrein bevinden zich bestaande kabel- en leidingtracés. De huurder van het werkterrein dient hiermee rekening te houden, opdat aan de kabels en leidingen geen schade wordt toegebracht. Schade aan de kabels en leidingen is voor risico van de huurder. Voor de bestaande kabel- en leidingtracés gelden de volgende randvoorwaarden:

- met het oog op de bereikbaarheid van de kabels en/of de leidingen mogen obstakels zoals kraanbanen, keten, bouwmaterialen enz. niet binnen 1 meter van kabels en/of leidingen geplaatst worden;
- 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;
- 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;

- heien van palen en/of trillen van een damwand dient te geschieden zonder dat er schade ontstaat aan bestaande kabels en leidingen. Schade aan de kabels en leidingen is voor risico van de huurder.

De locatie van de bestaande kabels en leidingen op tekening is indicatief en kan afwijken van de werkelijke situatie. In de bouwrijpfase worden de nog aanwezige kabels en leidingen in de kavel voor Blok 2bb verwijderd.

## Kabels en leidingen nieuw

Het distributienet wordt in de bouwrijpfase, dus voor start bouw, aangelegd. De volgende partijen hebben werk:

- Ziggo
- Reggefiber
- Waternet drinkwater
- Lainer electra
- NUON warmte (stadsverwarming)
- Waternet afvalwater

Tijdens het op de markt komen van deze bouwveloppe wordt gewerkt aan een fasering om de aanleg van het distributienet t.h.v. 2bb/AC1 na de bouw te realiseren.

## Huisaansluitingen

De tracés bevinden ten behoeve van de huisaansluitingen bevinden aan de Welnastraat en Spaklerweg-zijde.

### **Technische installaties**

Voor Ziggo en/of Reggefiber dient een in pandige kast te worden opgenomen in het gebouw. Verdere afstemming met Ziggo en/of Reggefiber over de locatie, afmetingen en de uitvoering van deze ruimte is noodzakelijk.

### **Stadswarmte**

Er geldt een aansluitplicht op de stadsverwarming. Verdere afstemming met NUON is noodzakelijk.

### **Ondergrondse obstakels**

Ter plaatse van de kavels bevinden zich funderingspalen van oude opstallen. Deze achtergebleven palen zijn gekopt op een hoogte van ca. 0,11 -NAP tot 0,54 +NAP. De aanwezigheid van overige ondergrondse obstakels is niet bekend. De locatie van de palen op tekening is indicatief en kan afwijken van de werkelijke situatie.

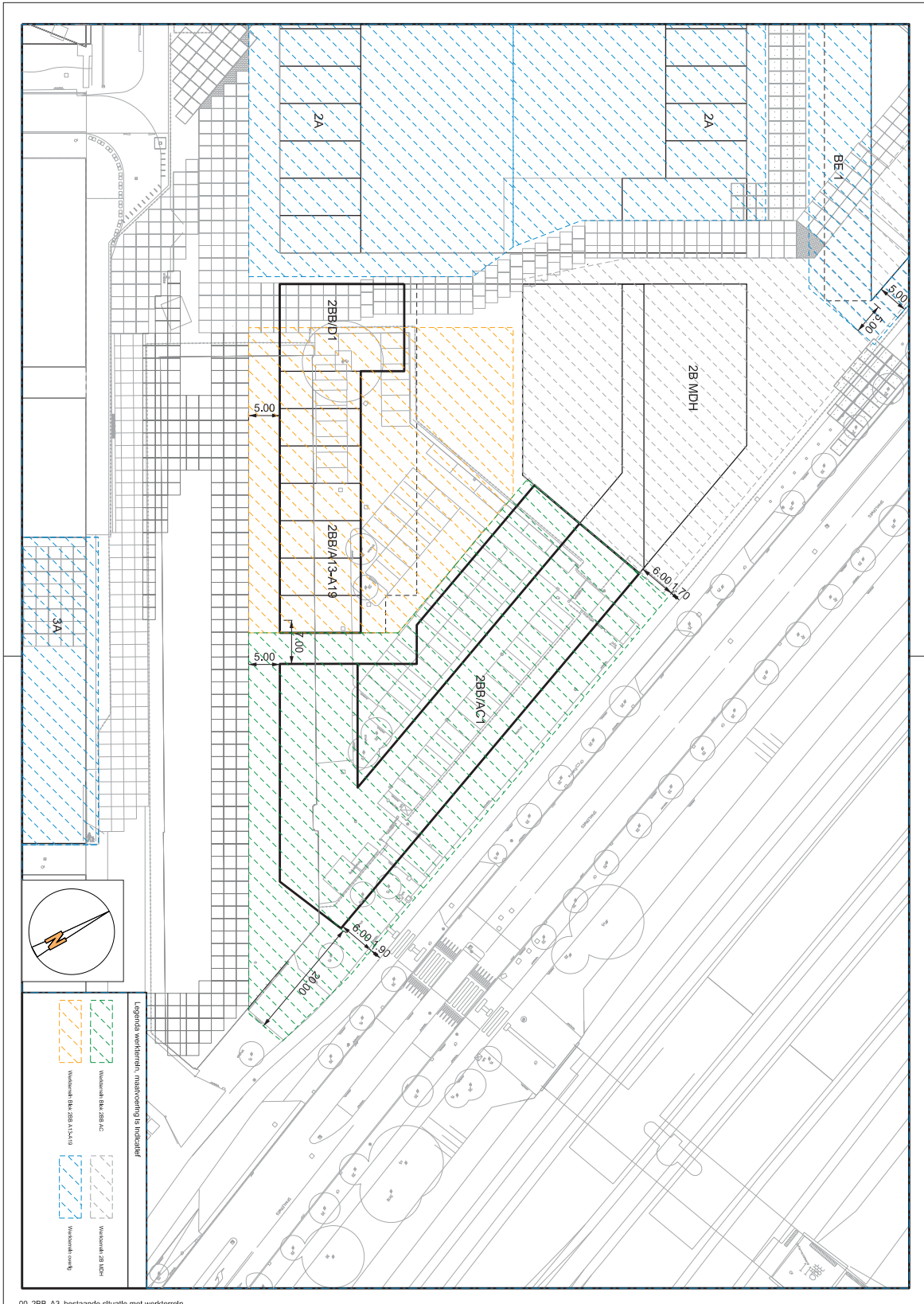
### **Grondwaterstand/-model**

De grondwaterstand t.p.v. de kavel voor Blok 2BB is -0,40 m t.o.v.. NAP, gemeten september 2014. Peilbuis bevindt zich niet exact op de locatie van de bouw-kavel, maar iets verder op aan de Welnastraat. De afgegeven hoogte is een geschatte grondwaterstand op de kavel.

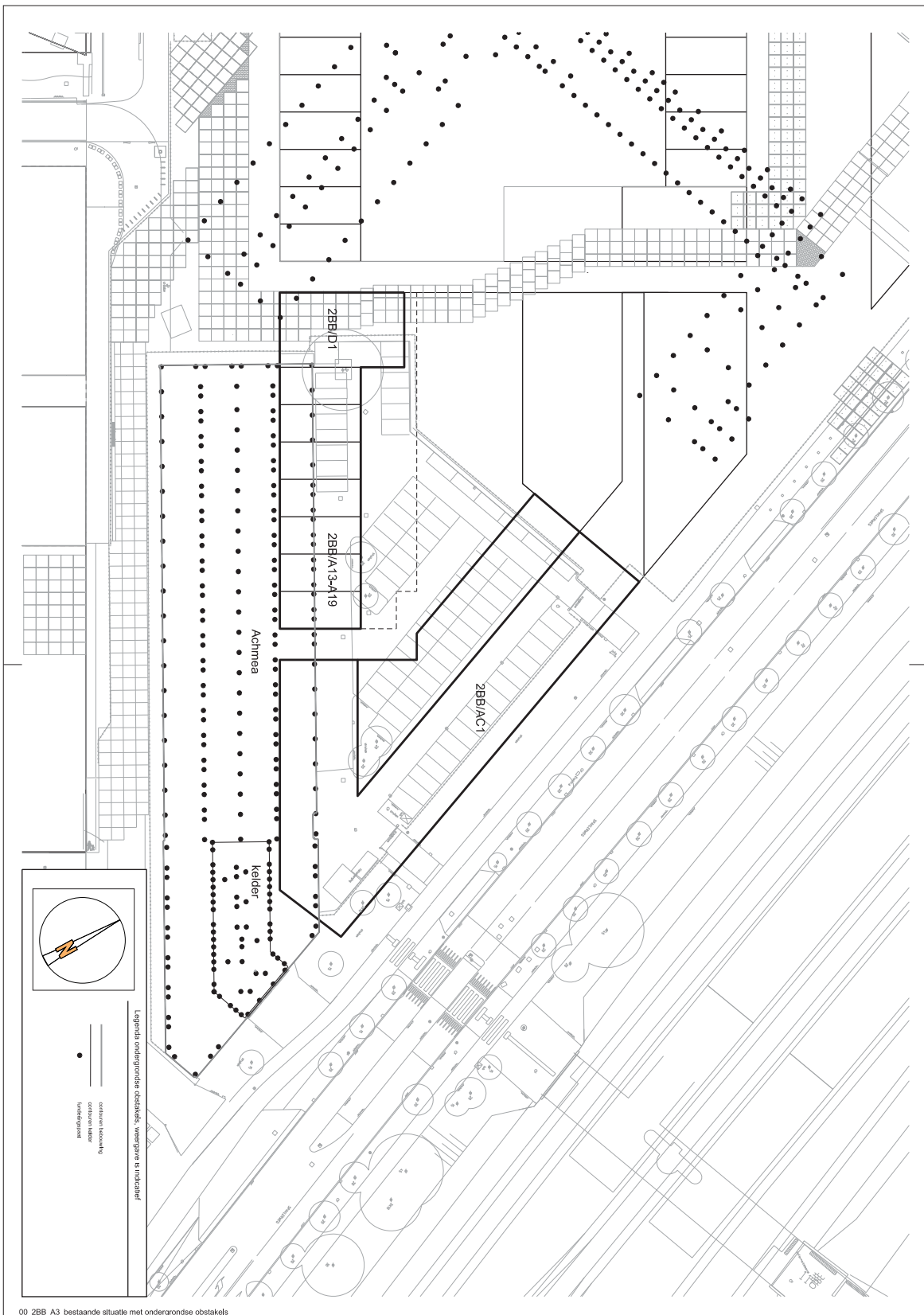
### **Bodemgesteldheid Spaklerweg**

In de Spaklerweg is in het verleden een 'ronde' korrel gebruikt in het funderingsmateriaal. Hierdoor ontstaat een verhoogd risico op verzakkingen. Bij het graven in de bodem aan deze zijde van het blok dienen eventueel maatregelen getroffen te worden om onvoorziene verzakkingen te voorkomen. Zie het bijgevoegde bodemonderzoek.

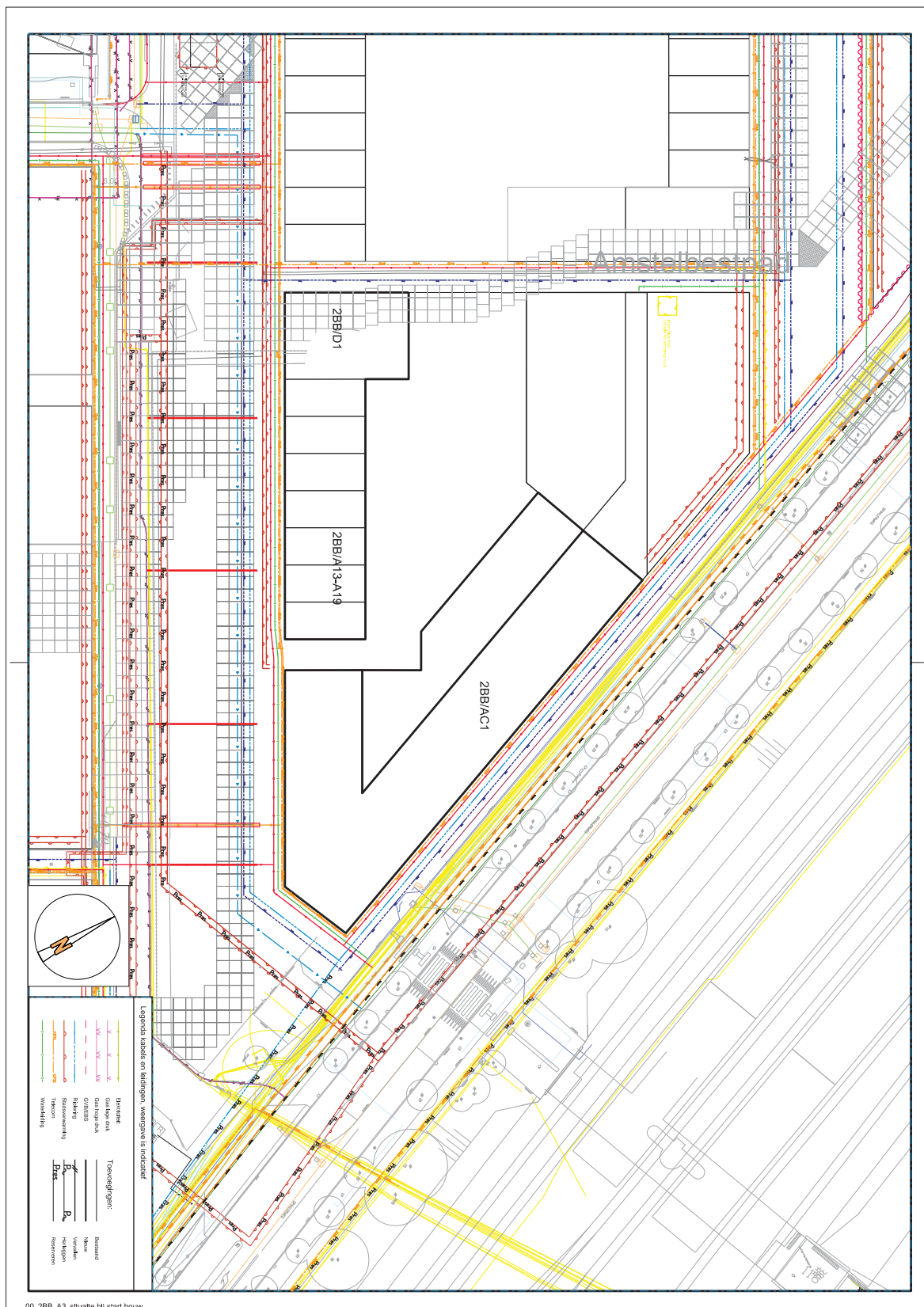
▼ Werkterrein bouwenvelop 2bb



## ▼ Achtergebleven palen ROC en ACHMEA

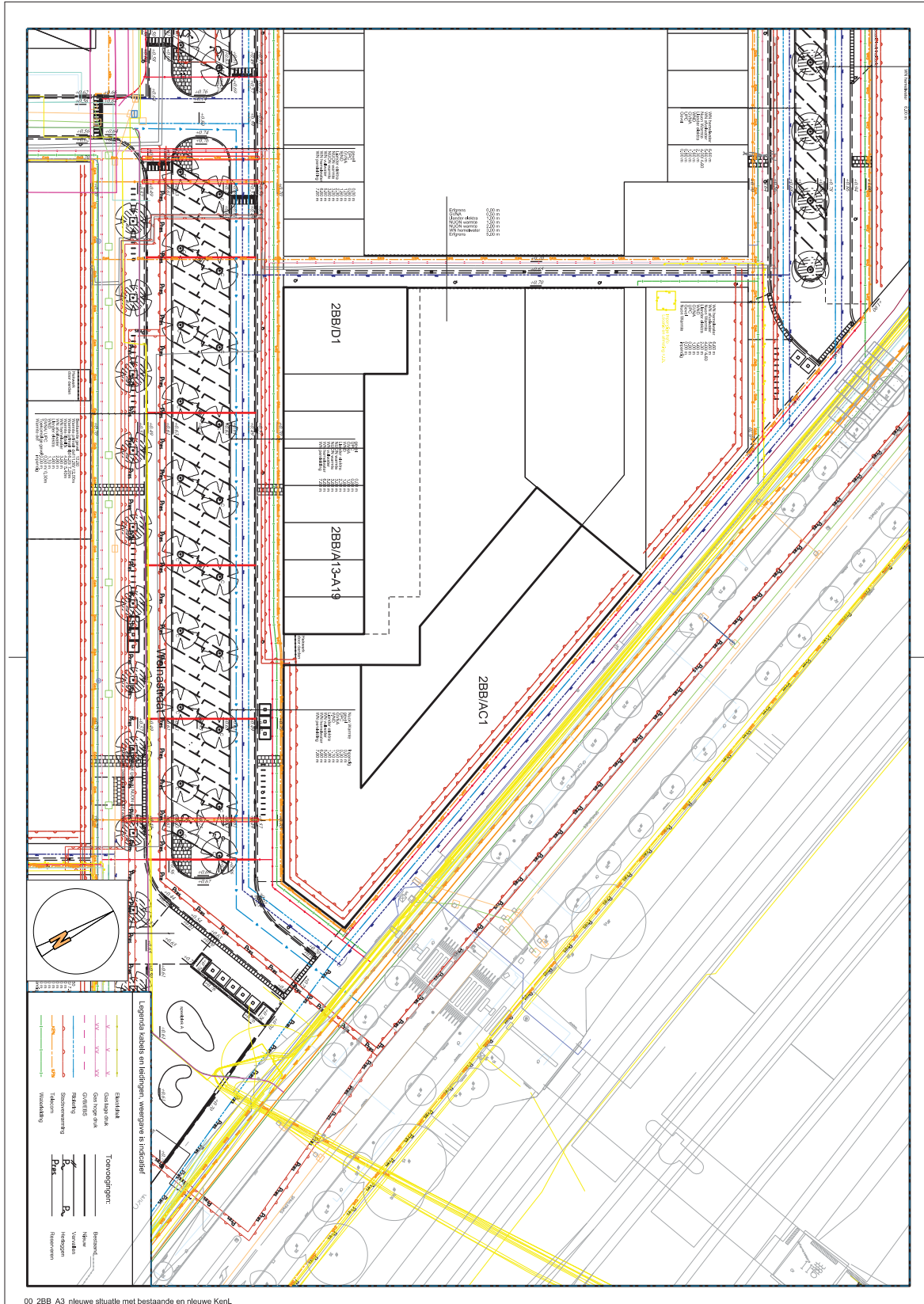


▼ Kabels en leidingen - situatie bij start bouw



00\_ZBB\_A3\_situatie bij start bouw

▼ Kabels en leidingen - nieuwe situatie



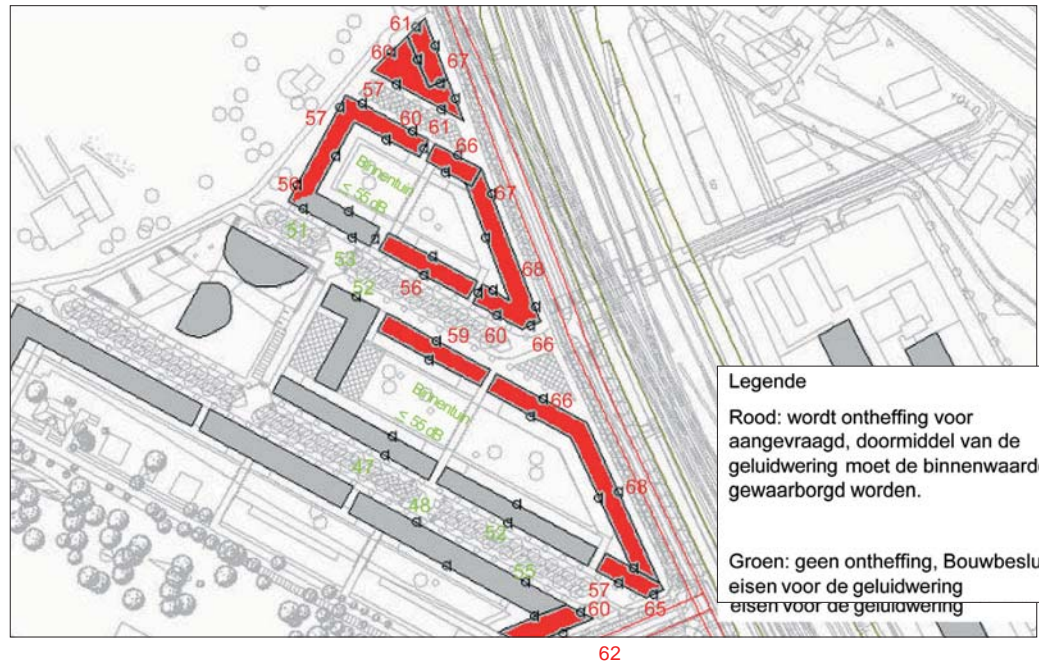
00\_2BB\_A3\_nieuwe situatie met bestaande en nieuwe Kent.

# Akoestisch onderzoek

## ▼ Geluidsbelasting wegverkeer ( $L_{den}$ in dB inclusief aftrek art. 110g)



## ▼ Geluidsbelasting railverkeer ( $L_{den}$ in dB)



Op basis van het huidige onderzoek van weg- en railverkeerlawaai (TAUW, juni 2007) wordt nergens in het plan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting (dB) op de buitengevel overschreden. Er zijn dus geen 'dove' gevels nodig.

Er is wel sprake van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van een deel van de buitengevels in het plan (zie figuur). Hiervoor zal een hogere waarde (ont-

heffing op de geluidsbelasting) worden verleend door de gemeente. Doordat het geluidsniveau in de binnentuinen beneden de voorkeurgrenswaarde ligt, wordt voldaan aan de belangrijke voorwaarde bij ontheffing, dat de woningen een geluidsluwe zijde krijgen. In het geval van ontheffing dient de binnenwaarde te worden gewaarborgd, eventueel door het toepassen van gevelmaatregelen (suskast, isolatie glas).



## Hoofdstuk 8 | Woongebieden na 1985 | Samengestelde woonblokken | 8e ▶



0850 Andreas Ensemble



0855 Overamstel



0851 Laan van Spartaan



0856 GWL Terrein



0852 Overhoeks



0857 Bos en Lommerplein



0853 Johan van Hasseltweg



0858 Admiralengracht



0854 Science Park

### Uitgangspunten

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

### Waardering

De waarde ligt vooral in de stedenbouwkundige structuur met gesloten 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

