



Gemeente
Amsterdam



Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Noordstrook - Koningin Wilhelminaplein

12 februari 2018

Vastgesteld door het dagelijks bestuur stadsdeel Nieuw-West op 27 maart 2018



Inhoudsopgave

1 INLEIDING

2 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

3 BELEIDSKADERS

4 VISIE VOOR HET GEBIED

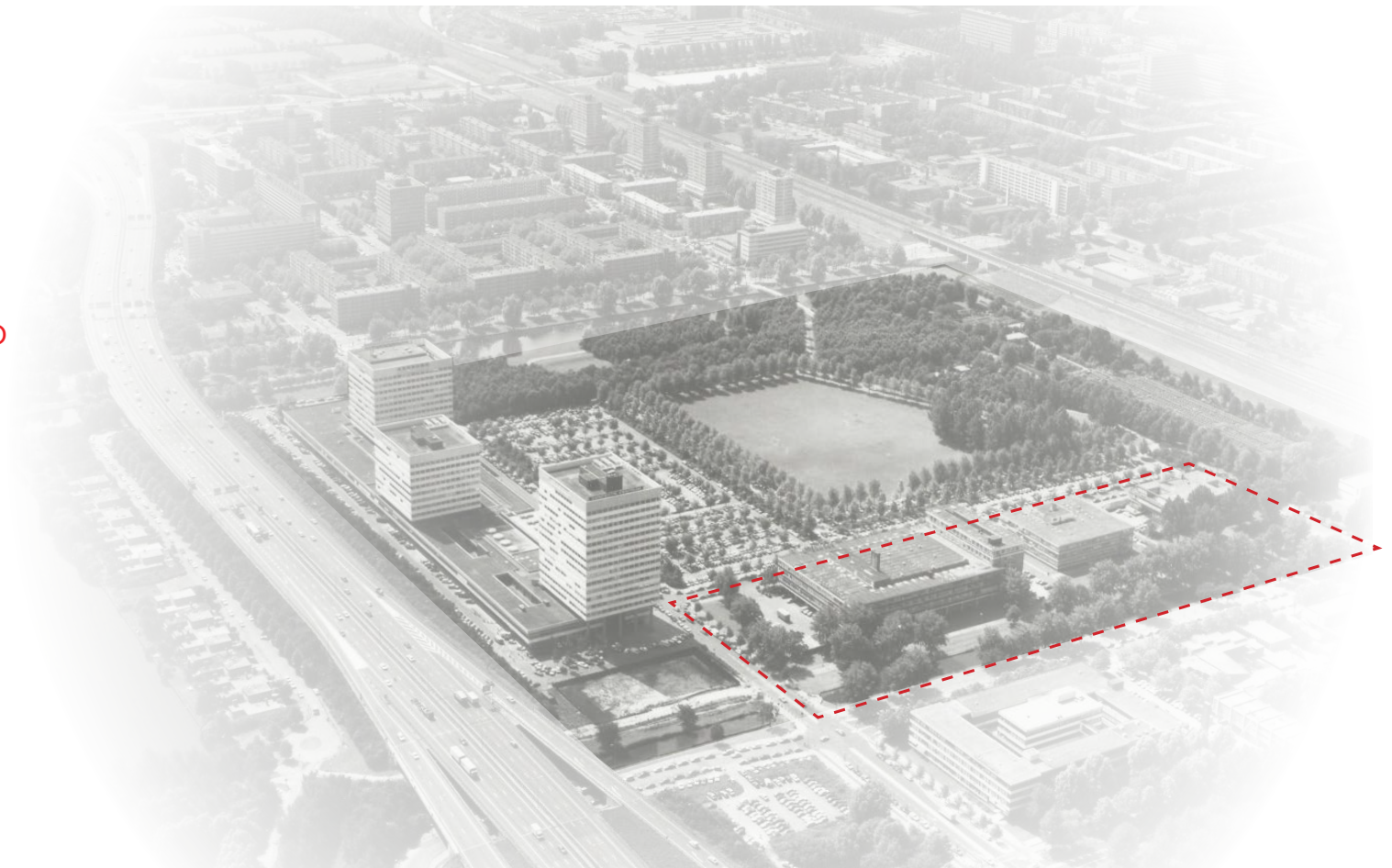
5 TOEKOMSTIGE SITUATIE

6 UITGANGSPUNTEN KW NOORD

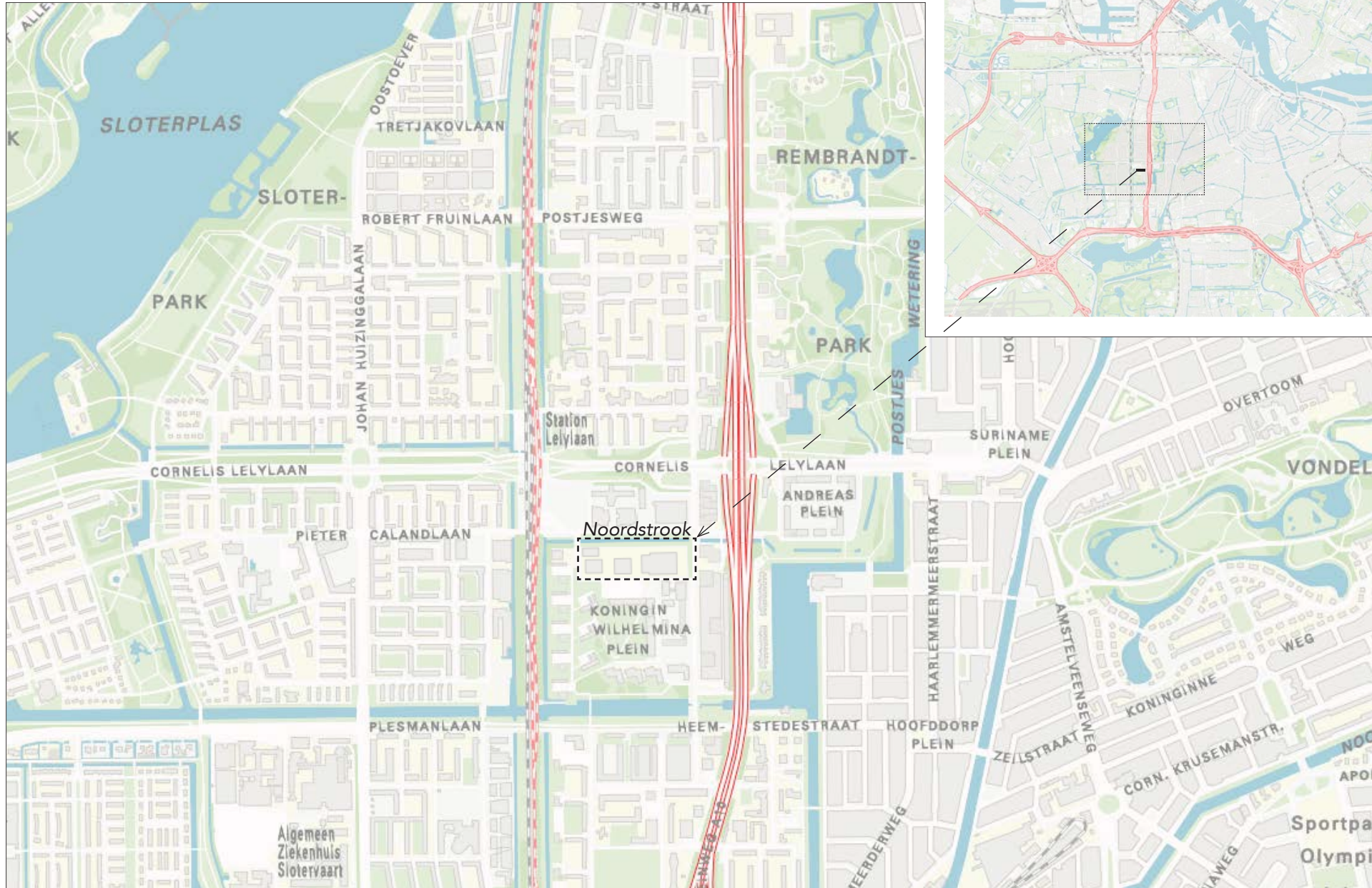
7 TOETSING

8 ONDERZOEK EN HAALBAARHEID

9 BIJLAGEN



Luchtfoto: De Noordstrook als onderdeel van het Koningin Wilhelminaplein



1. Inleiding

De gemeente Amsterdam is in gesprek met ontwikkelaars Kroonenberg Groep (Gotthard Vastgoed B.V.) en Boelens de Gruyter (De Ranitz B.V.) voor herontwikkeling en transformatie van de noordzijde van het Koningin Wilhelminaplein (KW-plein), het Berghausplaza en omgeving. Dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) zal dienen als het ruimtelijk kader waarbinnen de transformatie van het gebied plaats zal moeten vinden.

De maatvoering in dit SPvE refereert naar peil aanliggend maaiveld (peil=0), dat aansluit bij de documenten van de ontwikkelaar. Peil=0 komt ongeveer overeen met -0,7m NAP.

1.1 AANLEIDING

In 2016 hebben de Kroonenberg groep en Boelens de Gruyter aangegeven het bedrijfsverzamelgebouw 'Berghausplaza', gelegen in het Koningin Wilhelminaplein te willen transformeren.

Het voorstel tot transformatie was een optopping van het huidige Berghausplaza met daarin overwegend woningbouwprogramma. Het op zichzelf staande initiatief was ruimtelijk lastig in de context van de omgeving te plaatsen. In het belang van een integrale stedelijke ontwikkeling is daarom voorgesteld de gehele bebouwingsstrook, gelegen aan de noordzijde van het KW-plein te onderzoeken, en hier een integraal ontwikkelkader voor te maken.

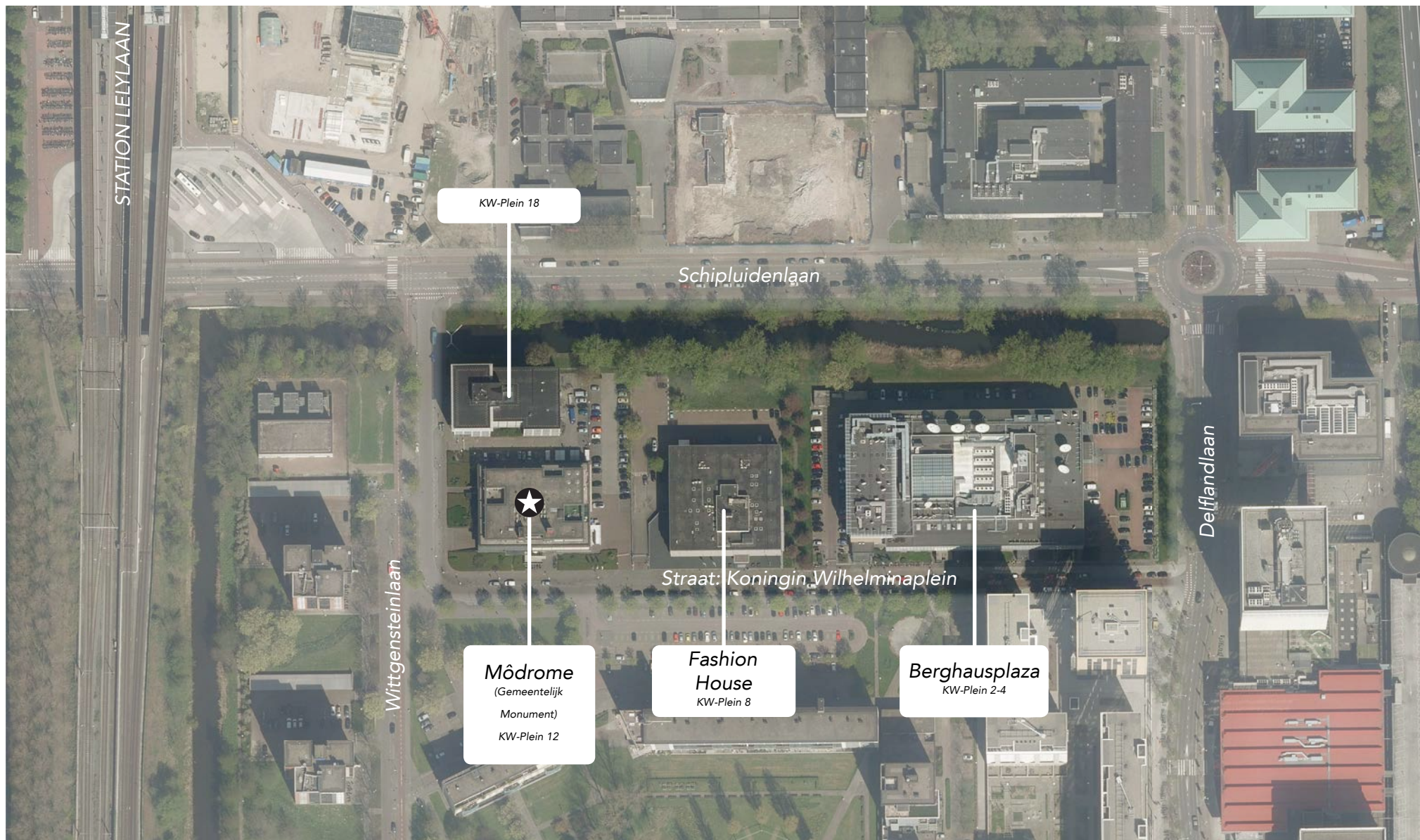
Gezien de blijvend sterke vraag naar bedrijfsruimte in de bestaande karakteristieke panden, heeft de ontwikkelaar de voorkeur de bestaande gebouwen te behouden voor bedrijfsfuncties. Dit sluit goed aan bij de gemeentelijke ambitie voor het gebied om naast het toevoegen van woningbouw en (maatschappelijke) voorzieningen de bestaande werkfunctie te behouden en te versterken. De nieuwe ontwikkeling bestaat uit een combinatie van nieuwbouw kantoren, woningbouw en transformatie van het Berghausplaza naar een woon-werk gebouw. Het ruimtelijk concept bestaat uit een reeks opgetilde schijven die zich op, of boven de bestaande bebouwing bevinden en georiënteerd zijn op de

zowel het Koningin Wilhelminaplein als de Schipluidenlaan. Omdat het initiatief in de basis past binnen de kaders en ambitie van de Ringzone (verdichten, transformeren tot centrum-stedelijk milieu, en het realiseren van de woningbouwopgave), is de gemeente Amsterdam in gesprek gegaan met de ontwikkelende partijen. Aangegeven is dat bij de ambitie tot het toevoegen van woningbouw op deze schaal, er een integrale ontwikkeling voor de gehele bedrijvenstrook moet komen. Samen bezitten de twee ontwikkelaars een aanzienlijk deel van de grond binnen het plangebied. Door het toevoegen van nieuwe bebouwing boven de bestaande bebouwing ontstaat een gemengd woon-werk milieu, met naast de bestaande werkvoorraad van ca. 32.000 m² een toevoeging van ca. 600 woningen. In de plinten is ruimte voor bedrijvigheid, horeca en gemeenschappelijke ruimtes. Parkeren gebeurt in principe grotendeels onder maaiveld, uit het zicht van de openbare ruimte.

1.2 DOELSTELLING

In dit SPvE staan de gemeentelijke randvoorwaarden voor ontwikkeling van het gebied. De gestelde randvoorwaarden borgen de integraliteit en de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. De randvoorwaarden hebben onder andere betrekking op de bebouwing, het programma en de openbare ruimte van de locatie. Een aantal randvoorwaarden zal juridisch worden vastgelegd in een nieuw bestemmingsplan met de naam 'bestemmingsplan Noordstrook Koningin Wilhelminaplein'. Reden hiervoor is dat de herontwikkeling/transformatie van de noordzijde van het Koningin Wilhelminaplein niet past binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan (bestemmingsplan Lelylaan e.o.).

De bestuurlijke goedkeuring van voorliggend SPvE houdt daarom tevens de bestuurlijke goedkeuring in voor het opstarten van de benodigde bestemmingsplanprocedure. Het nieuwe bestemmingsplan zal uitsluitend betrekking hebben op het hier beschreven plangebied en conform de uitgangspunten van dit SPvE worden opgesteld en ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.



Luchtfoto: Noordstrook Koningin Wilhelminaplein met adressen

2. Huidige situatie

2.1 PLANGEBIED

Het plangebied (de Noordstrook) ligt in het meest noordelijke gedeelte van het Koningin Wilhelminaplein en grenst aan de Schipluidenlaan. Het plangebied is onderdeel van de wijk Westlandgracht en de buurt Koningin Wilhelminaplein. Deze wijk is sterk ingekaderd door onder andere de spoordijk in het westen en de Rijksweg A10 in het oosten. In zuidelijke richting is het Koningin Wilhelminaplein afgebakend door de Westlandgracht, waarvan een aftakking langs de west-, en oostzijde van het plangebied via het Andreas Ensemble in verbinding staat met het Rembrandtpark. Aan de noordzijde wordt het plangebied omsloten door de Schipluidenlaan. De Schipluidenlaan is kenmerkend vanwege de tuinstedelijke watergang met het bijbehorende groene karakter.

Op een groter schaalniveau maakt het Koningin Wilhelminaplein onderdeel uit van de Ringzone-West, welke gelegen is tussen de Rijksweg A-10 (West) en het Ringspoor. In de Ringzone-West zijn van oudsher veel maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Zo lag in het plangebied jarenlang een manifestatieveld voor (politieke) demonstraties. De gemeente Amsterdam heeft voor de Ringzone de ambitie uitgesproken om het gebied te transformeren tot een hoogstedelijk woon-werk milieu. Als een van de aangewezen gebieden voor de stedelijke woningbouwopgave, betekent dit dat er in bestaand gebied een forse verdichting kan gaan plaatsvinden.

2.2 EIGENDOMSSITUATIE

Een groot deel van de percelen in de Noordstrook van het Koningin Wilhelminaplein zijn uitgegeven in erfpacht. De omliggende openbare ruimte is in eigendom van de gemeente Amsterdam. Alleen het perceel met perceelnummer 3302 (Koningin Wilhelminaplein 2-4) is niet in erfpacht uitgegeven maar volledig eigendom van de Kroonenberg Groep.

2.3 RUIMTELIJK

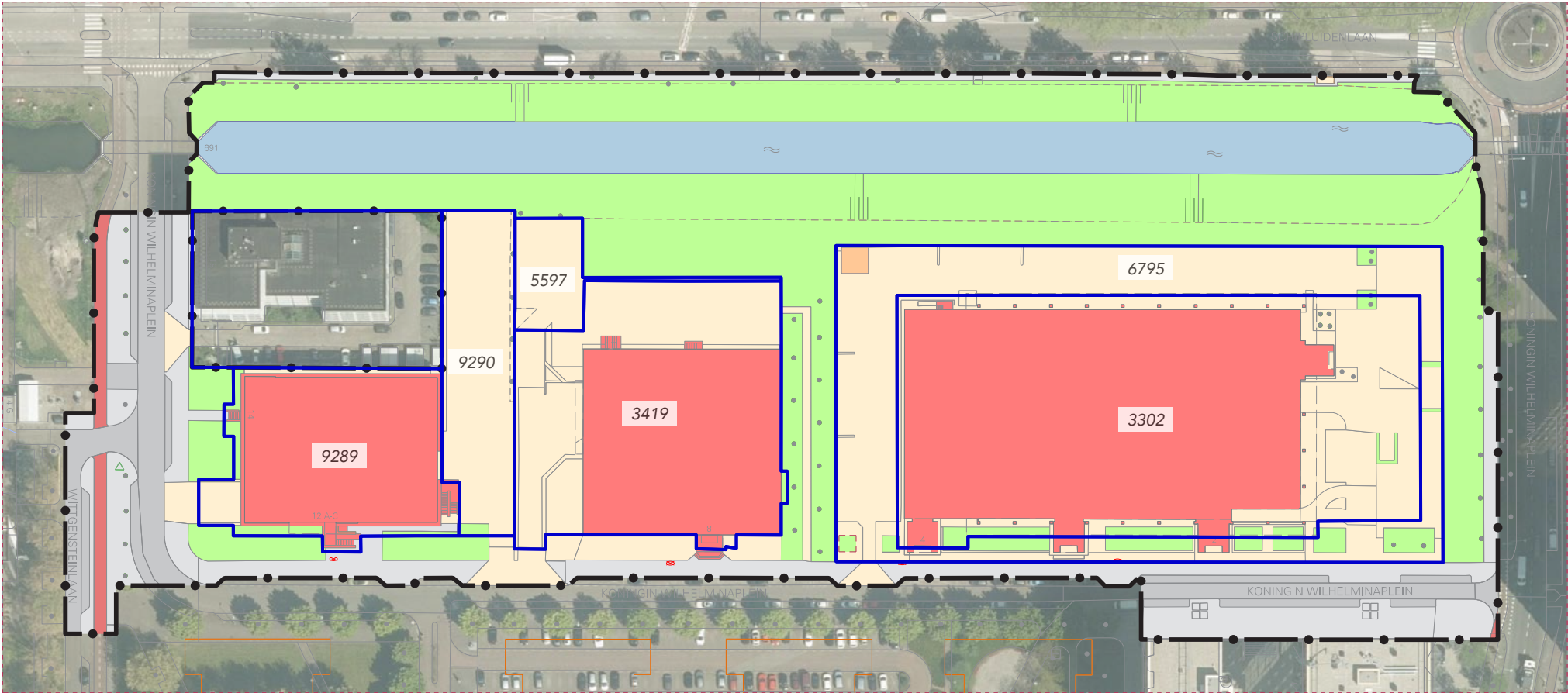
Historie

Het KW-Plein is vanaf eind jaren '50 ontwikkeld als deelgebied van het AUP van Van Eesteren. Net als op veel plaatsen in de Ringzone lag de focus voor dit gebied op voorzieningen en bedrijvigheid. De ontwikkeling van het gebied was tweeledig: aan de noord-, en oostzijde was er ruimte voor bedrijvigheid. Het KW-plein werd de plek waar de bloeiende Amsterdamse fashion industrie zich in destijds grote, moderne panden kon vestigen. Naast het confectiecentrum (tegenwoordig World Fashion Centre) ontstond een drietal bedrijfspanden aan de noordzijde: de modefabriek (Môdrome) van Stibbe, het Fashion House en het Berghausplaza. Deze drie gebouwen liggen in het huidige projectgebied aangeduid als de Noordstrook.



Luchtfoto: Koningin Wilhelminaplein

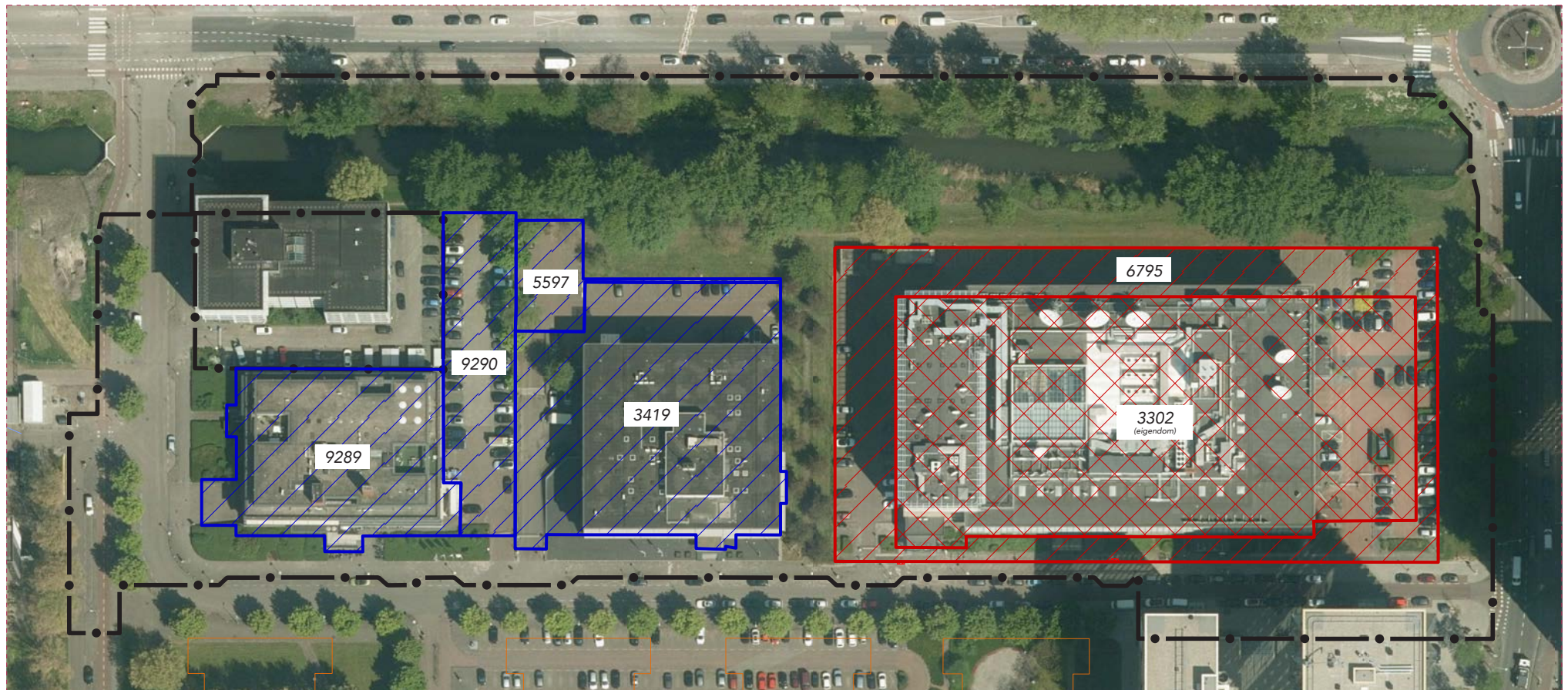
Plangebied



	Plangrens	36800m2		Bestaande bebouwing	8468 m2
	Perceelsgrenzen			Verharding	14392m2
				Groen bestand	10400 m2
				Water	3540 m2



Huidige eigendomssituatie



Oppervlakte plangrens:
36800 m²



Oppervlakte kavels De Ranitz

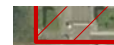
3419: 3534 m² (Erfpacht)

5597: 458 m² (Erfpacht)

9290: 1235 m² (Erfpacht)

9289: 2090m² (Erfpacht)

Totaal: 7317 m²



Oppervlakte kavels Gotthard vastgoed

3302: 6777 m² (Eigendom)

6795: 3615 m² (Erfpacht)

Totaal: 10392 m²



Bestaande bebouwing

De Noordstrook kenmerkt zich door drie bedrijfsverzamelgebouwen welke op de straat Koningin Wilhelminaplein zijn georiënteerd. Het Môdrome en het Berghausplaza waren omstreeks 1964 de eerste gebouwen die op het Koningin Wilhelminaplein werden gebouwd. De ruimte om de gebouwen heen is voornamelijk ingericht als parkeerruimte en wordt daarmee gedomineerd door auto's. Aan de noordzijde van de gebouwen aan de Schipluidenlaan ligt een watergang met twee groene taluds. Dit is tevens de grens van het gebied. Op de hoek met de Schipluidenlaan (Koningin Wilhelminaplein 18) staat een voormalig schoolgebouw dat tot woningen is getransformeerd. Deze transformatie heeft vrij recentelijk plaatsgevonden en de eigenaar van het gebouw heeft geen intentie deel te nemen aan deze planontwikkeling. Hierdoor is dit perceel buiten de plangrens gehouden.

Het Modrôme, 1964 (Koningin Wilhelminaplein 12-14) is een gemeentelijk monument vanwege de hoge architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit. Het pand kenmerkt zich door een modernistische architectuur. Het drie verdiepingen tellende bedrijfsgebouw van ca 5.650m² is ontworpen door M.F. Duintjer, en was oorspronkelijk de textielfabriek van Stibbe. Het Fashion House (Koningin Wilhelminaplein 8), oorspronkelijk gebouwd in 1971 is een drie verdiepingen tellend bedrijfsgebouw welke als orde 3 pand gewaardeerd staat. Het bedrijfspand is ca. 8.150 m² groot. Dit pand kenmerkt zich door een modernistische architectuur. Tevens heeft het pand enige cultuurhistorische waarde.

Het Berghausplaza (Koningin Wilhelminaplein 4) is een bedrijfspand van ca 25.000 m² welke gewaardeerd is als orde 3 pand. Het gebouw is 19 meter hoog. Uitzondering is het westelijk bouwdeel. Dit volume, dat geen onderdeel van het hoofdgebouw lijkt uit te maken, distantieert zich van de rest van het pand en is ca. 25 meter hoog.



Môdrome (Gemeentelijk Monument)



Fashionhouse



Berghausplaza

Ruimtelijke analyse omgeving

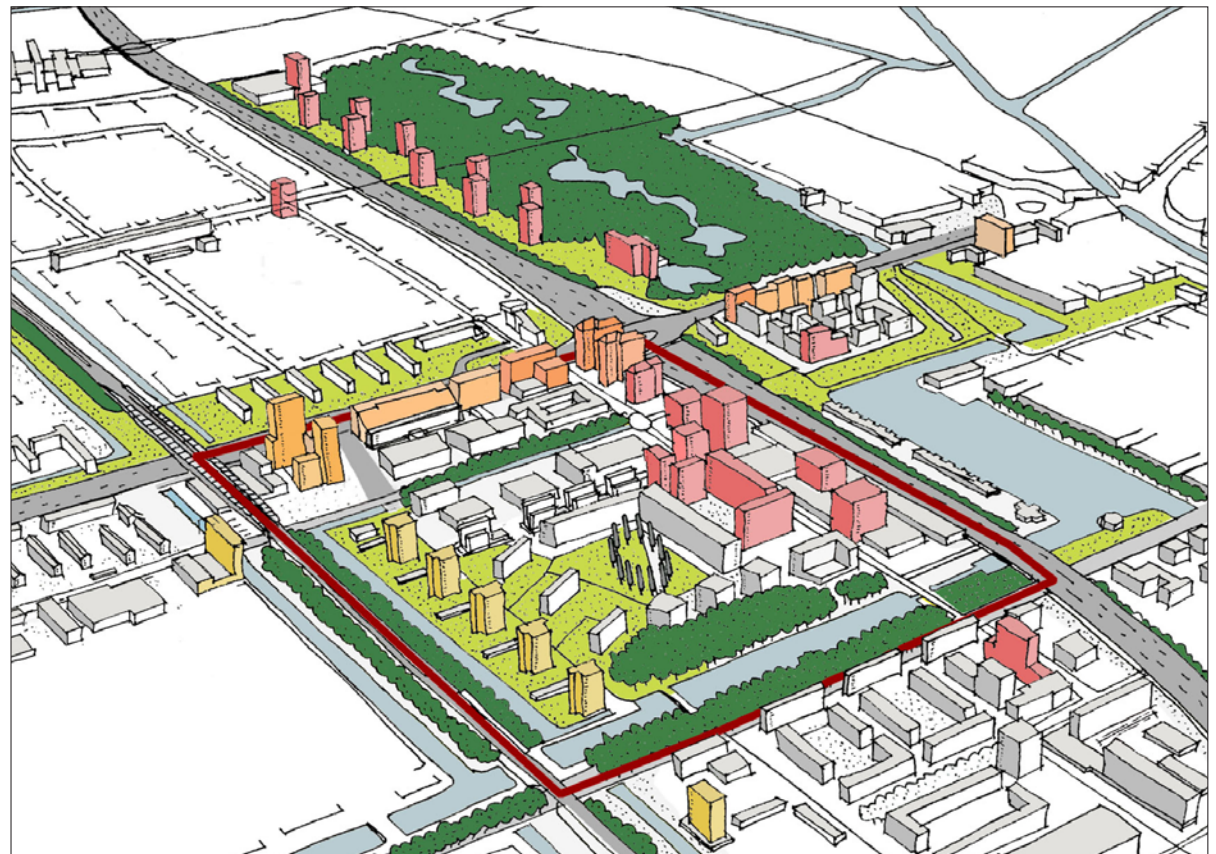
De Rijksweg A10 en het Ringspoor die het plangebied inklemmen, hebben een verbindende functie op landelijk niveau. Op wijk niveau, levert deze infrastructuur echter een problematische overgang op tussen stadsdeel Nieuw-West en de vooroorlogse stad.

De zijden van de A10 worden gekenmerkt door een strook hoogbouw die zich op de snelweg oriënteert. Deze gebouwen, waaronder het World Fashion Centre, vormen als het ware de eerste lijn hoogbouw langs de snelweg. Verder van de snelweg af, is met de realisatie van het Oranjekwartier een tweede lijn hoogbouw ontstaan. Deze tweedelijns bebouwing wordt o.a. versterkt door de ontwikkeling van West Beat op de hoek van de Delflandlaan en de Cornelis Lelylaan, onderdeel uitmakende van de ontwikkeling Podium Lelylaan.

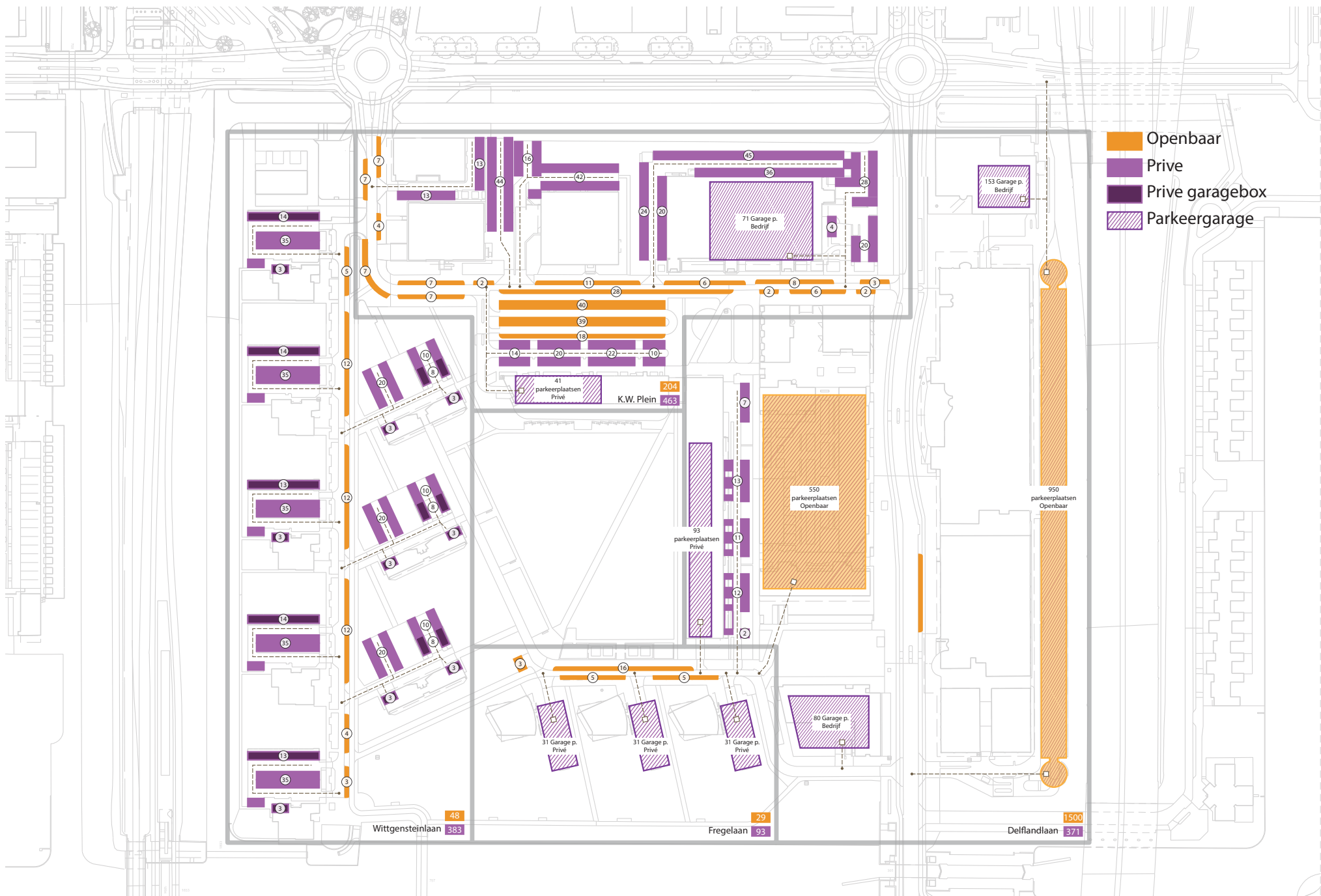
De zone langs het spoor (westzijde van het plangebied) wordt begeleid met in het groen staande woontorens welke van het Koningin Wilhelminaplein doorlopen tot in de zuidelijk gelegen Delflandpleinbuurt. Dit deel van het Koningin Wilhelminaplein heeft hiermee een duidelijk ander, meer tuinstedelijk (middelhoogbouw) karakter dan de rest van het gebied.

Een belangrijke oost-west route in het gebied is de Cornelis Lelylaan, die als toekomstige stadsboulevard, een verbinding legt tussen de vooroorlogse stad en stadsdeel Nieuw-West. Waar de Cornelis Lelylaan de A10 en het spoor kruist vormen zich belangrijke knooppunten in de ruimtelijke structuur van de stad. Het is denkbaar deze knooppunten in de stedelijke infrastructuur te accentueren om de leesbaarheid van de stad te vergroten. Door het toestaan van een hogere maximale bouwhoogte worden deze knooppunten sterker in het stedelijk netwerk verankerd.

Parallel aan de Cornelis Lelylaan ligt de Schipluidenlaan als langzaam verkeersroute en 'straat van het dagelijks leven'. De Schipluidenlaan kent daarmee een meer menselijke maat, wat terugkomt in de bebouwing. Zo kent de noordzijde van de Schipluidenlaan een maximale bouwhoogte van 18 meter. Ontwikkelingen aan de zuidzijde dienen hier ruimtelijk op aan te sluiten.



Bouwhoogtes in de Ringzone-West



Parkeeroverzicht Koningin Wilhelminaplein

2.4 VERKEER EN PARKEREN - HUIDIG

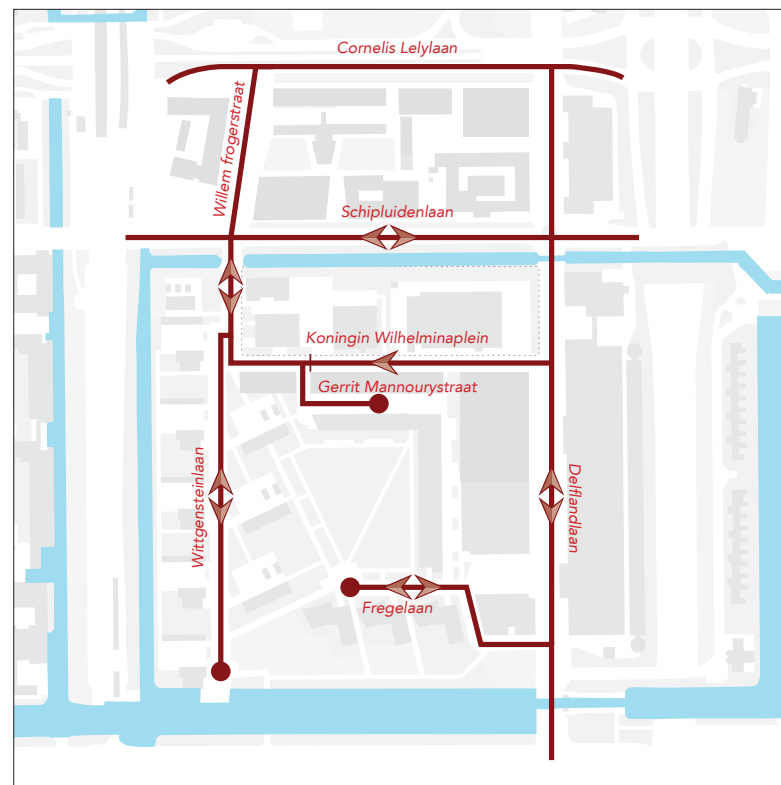
Verkeersstructuur KW-Plein

Omdat het Koningin Wilhelminaplein aan drie zijden omsloten is met water, kan het verkeerskundig beschouwd worden als een eiland met een aantal toegangswegen in de vorm van duikers of bruggen. Parallel aan de snelweg A10 loopt de Delflandlaan welke de enige doorlopende noord-zuid verbinding is tot de naastgelegen wijken.

Aansluitend op de Delflandlaan takt de straat Koningin Wilhelminaplein aan als eenrichtingsweg ter ontsluiting van het plangebied. Deze straat heeft tegelijkertijd een wijkontsluitende functie voor bestaande en nieuw te bouwen woningen aan de Gerrit Mannourystraat en KW-noord. De Wittgensteinlaan en de Fregelaan zijn twee doodlopende straten in het gebied, aansluitend op enerzijds de Schipluidenlaan of de Delflandlaan.

Parkeren

Vanuit de Delflandlaan is de straat Koningin Wilhelminaplein ingericht als eenrichtingsstraat. Aan de straat Koningin Wilhelminaplein is de mogelijkheid tot langsparkeren. Hieraan liggen tevens de inritten voor private parkeerterreinen behorende tot de bedrijfsverzamelgebouwen in het plangebied. Ook de Gerrit Mannourystraat is ingericht als parkeerplaats aansluitend op de straat Koningin Wilhelminaplein.



Verkeersafwikkeling in het plangebied met de realisatie van de Willem Frogerstraat

2.5 OPENBARE RUIMTE

Het plangebied grenst aan de noordzijde met de Schipluidenlaan, aan de zuid- en westzijde door de straat Koningin Wilhelminaplein en aan de oostzijde met de Delflandlaan.

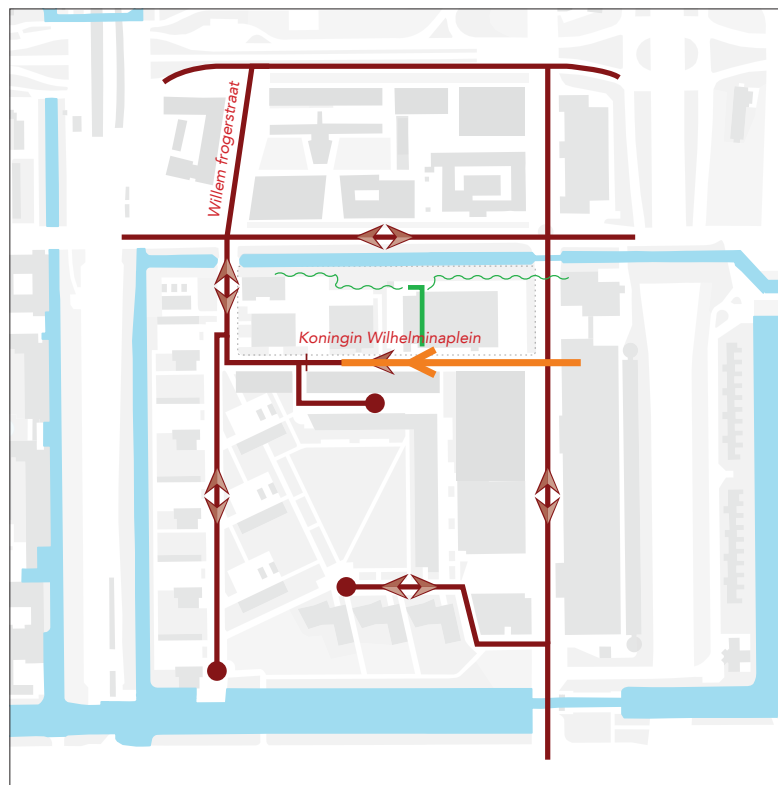
Aan de noordzijde van het plangebied, langs de Schipluidenlaan, is er een watergang met groene taluds. Deze watergang is belangrijk in de waterverbinding tussen het Rembrandtpark en het Sloterpark. De taluds zijn ingericht met gazon en losse structuur van bomen.

Deze blauwe-groene strook (totaal 29 tot 32m breed, inclusief 12m breed water) is een econet van de Ecologische structuur van Amsterdam.

De Delflandlaan, aan de oostzijde, is ingericht als 50 km/u straat met langsparkeren en vrij liggende fietspaden. Deze straat is asymmetrisch ingericht met een dubbele rij van bomen aan de westzijde van de rijweg. Tussen de bomen ligt een trottoir en het fietspad in zuidelijke richting. Het openbare profiel is ongeveer 30m breed. De trottoirs zijn met 30- tot 30cm betegels uitgevoerd. De rijweg is gemaakt van asfalt en de parkeerplaatsen bestaan uit betonstraatstenen.

Aan de zuid- en westzijde ligt de straat Koningin Wilhelminaplein (30km/u): Het deel bij huisnummer 2 t/m 8 betreft eenrichtingsverkeer richting west (zie afb); terwijl het stuk bij huisnummer 12 en het westelijke deel van de straat (bij huisnummer 14 en 18) tweerichtingsverkeer betreft. Het oostelijke deel is ongeveer 20m breed. Op beide zijden van de rijweg bestaat langsparkeren met een rij bomen aan de zuidzijde. Deze bomen dienen gekapt te worden in verband met de ontwikkeling Gerrit Mannourystraat. Ook op het westelijke deel van deze straat zijn op allebei de kanten van de rijweg langsparkeren en een enkele rij bomen gerealiseerd. Ten westen van de rijweg ligt een (noord-zuid) vrij liggend fietspad in twee richtingen. Het profiel van dit deel van de straat Koningin Wilhelminaplein is bijna 40m breed.

De trottoirs bestaan uit betegels, de rijweg bestaat uit asfalt en de parkeerplaatsen uit betonstraatstenen. Het meest oostelijke deel van de straat, bij huisnummer 2 is recent uitgevoerd met gebakken klinkers op rijweg en parkeerplaatsen. Tussen de bestaande bebouwing (huisnummer 4 en 8) is een informele voetgangers verbinding tussen de straat Koningin Wilhelminaplein en de watergang aan de Schipluidenlaan. De openbare ruimte is laagwaardig ingericht.



Eenrichtingsverkeer in oranje gemarkeerd; informele voetgangersroute in groen



Oostzijde : Delflandlaan



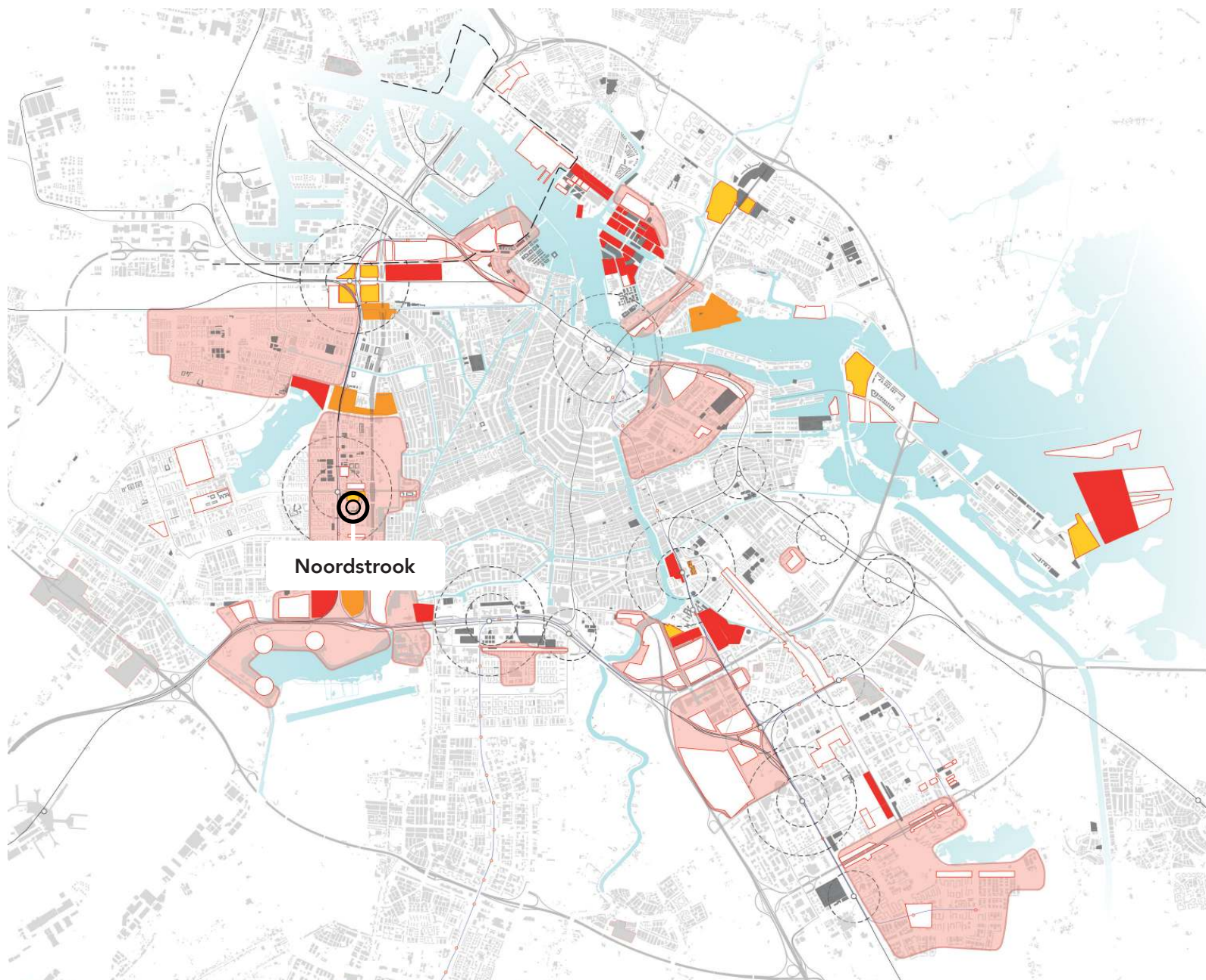
Zuidzijde : Straat Koningin Wilhelminaplein



Noordzijde : Schipluidenlaan



Westzijde : Straat Koningin Wilhelminaplein



Ruimte voor de Stad Koers 2025

LEGENDA

- Lopende projecten
(Rvds nov. 2015)
- Projecten buiten de gemeente Amsterdam
(Rvds nov. 2015)
- Versnellingslocatie 2014 Tranche 1 (investeringsbesluit)
- Versnellingslocatie 2014 Tranche 2 (strategiebesluit)
- Voorstel Nieuwe projecten 2016 Tranche 3
- Gebiedsuitwerking 2016
gericht op Nieuwe Projecten 2017-2018
- Strategische ruimte voor de stad
ten behoeve van gebiedsontwikkeling na 2020
- Pas-op-de-Plaats convenant 2009
- OV-knooppunten

3. Beleidskaders

3.1 STRUCTUURVISIE AMSTERDAM 2040 'ECONOMISCH STERK EN DUURZAAM'

In de Structuurvisie wordt de Ringzone-West als verdichtingsgebied aangeduid. De Ringzone-West vormt de overgang tussen het centrummilieu van de binnenstad en de Westelijke Tuinsteden. Het gebied heeft zowel betekenis voor de bewoners van binnen als buiten de ring. De Ringzone-West is een belangrijke locatie voor binnenstedelijke vernieuwing. Er zijn veel mogelijkheden voor woningbouw en andere ontwikkelingen in combinatie met behoud van de bestaande groen kwaliteiten die de Ringzone kent (o.a. Rembrandtpark). Een ander belangrijk punt is de uitrol van het centrummilieu. Bijna alle buurten binnen de Ring A10 hebben inmiddels centrum-stedelijke kenmerken. Dit komt voort uit de enorme magneetwerking van het hart van Amsterdam op talloze mensen, ondernemingen en instellingen. Maar door de schaarse ruimte is men genoodzaakt om het steeds een stukje verder te zoeken: eerst in de 19e-eeuwse wijken grenzend aan de binnenstad, daarna in de gordel die daar in de jaren '20-'40 van de vorige eeuw omheen werd gebouwd en nu breidt het centrummilieu zich uit tot voorbij de Ringweg A10. Voor het KW-plein zelf ligt er vanuit de structuurvisie 2040 geen specifieke opgave, los van dat het onderdeel uitmaakt van de Ringzone-West.

3.2 KOERS 2025

Met de in juni 2015 vastgestelde ontwikkelstrategie 'Koers 2025' als uitwerking van de verdichtingsambitie zoals genoemd in de 'Structuurvisie Amsterdam 2040' wordt een nieuw hoofdstuk voor de Ringzone ingezet. De stad Amsterdam heeft een forse woningbouwopgave. Het college wil de druk op de woningmarkt verlichten en de bouw van 50.000 woningen tot 2025 mogelijk maken. Deze opgave ligt primair binnen de bestaande stad en concentreert zich rondom het IJ en de snelweg ring A10, zo ook de Ringzone-West. De ambitie voor de Ringzone-West is om te transformeren naar een hoog stedelijk woon-werk milieu.

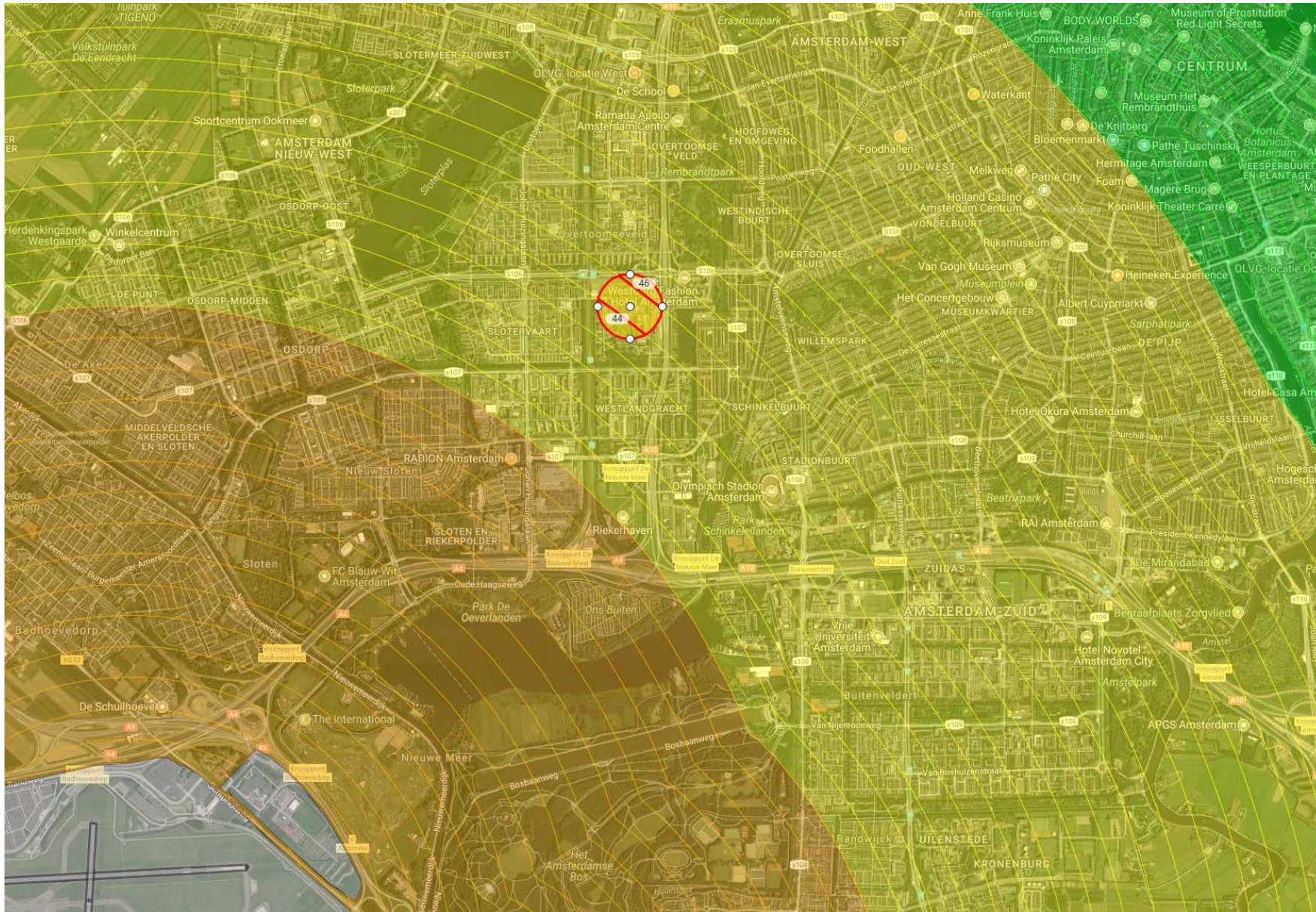
3.3 PROGRAMMA TRANSFORMATIES

Op 16 juni 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders een transformatieregisseur aangesteld en opdracht gegeven voor het programma Transformaties 2015-2018. In het Programma Transformaties zijn twee concrete doelen vastgesteld. Het realiseren van 1.250 woningen via transformaties per jaar. Daarnaast is de ambitie neergelegd om jaarlijks minimaal 60.000 m² leegstand in kantoren weg te werken. Naast nieuw te bouwen woningbouw, zullen de al bestaande gebouwen nauwelijks veranderen in gebruik.

3.4 BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan Lelylaan e.o. (onherroepelijk 23 oktober 2013) is voor het gehele plangebied van het Koningin Wilhelminaplein vigerend. De bebouwing op de Noordstrook van het Koningin Wilhelminaplein zijn als 'gemengd 10' opgenomen in het bestemmingsplan. Onder gemengd 10 vallen de volgende bestemmingen: bedrijven, kantoren, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, ondersteunende horeca, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen in de eerste bouwlaag, kelder en souterrain, fietsparkeervoorzieningen, tuinen en erven, verkeersareaal, opgebouwde parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Voor Koningin Wilhelminaplein 18 (maakt geen deel uit van het plangebied) geldt een afwijkende verordening welke bewoning door studenten mogelijk maakt. Aan de noordzijde van het plangebied (Schipluidenlaan) en tussen Koningin Wilhelminaplein 2 en 8 liggen stroken met de bestemming 'groen'. Voor het realiseren van het beoogde programma (wonen, werken, kantoren en commerciële voorzieningen) in dit gebied zal er een nieuw bestemmingsplan opgesteld moeten worden. Dit stedenbouwkundig programma van eisen fungeert, naast het borgen van ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden daarmee ook als startnotitie voor een nieuw op te stellen bestemmingsplan voor de Noordstrook van het Koningin Wilhelminaplein.



Bouwhoogtebeperking Plangebied ivm Schiphol (LIB)

Belangrijkste bouwregels vigerend bestemmingsplan (Lelylaan e.o. 2013)

Koningin Wilhelminaplein 12-14 (Modrôme)

Maximum bebouwingspercentage terrein: 100%

Maximum bouwhoogte: 19 meter

Koningin Wilhelminaplein 8 (Fashionhouse)

Maximum bebouwingspercentage terrein: 70%

Maximum bouwhoogte: 19 meter

Koningin Wilhelminaplein 2-4 (Berghausplaza)

Maximum bebouwingspercentage terrein: 60%

Maximum bouwhoogte westelijk bouwdeel: 25 meter

Maximum bouwhoogte overig: 19 meter

3.5 LUCHTHAVENINDELINGSBESLUIT (LIB)

Het plangebied ligt binnen de invloedzone van het luchthavenindelingsbesluit (LIB). Dit betekent dat er in het gebied beperkingen qua bouwhoogte zijn vastgesteld ten behoeve van veiligheid en geluidsbelasting. Het LIB beperkt de maximale bouwhoogte in het gebied tot 45 meter t.o.v. NAP. Dit is ca. 45,7m t.o.v. peil=0. De toegestane bouwhoogtes binnen het plangebied overschrijden deze norm niet. Het plan vormt hiermee geen conflict met het LIB.

3.6 BEWEGENDE STAD

De ambitie van de Bewegende stad is: Alle Amsterdammers bewegen. Buiten én binnen, als ze onderweg zijn, door te sporten en door te spelen. Door middel van verschillende bouwstenen zoals een hoge bebouwingsdichtheid, draagt het plan bij aan de Amsterdamse beweeglogica. De Beweeglogica legt namelijk een relatie tussen de fysieke inrichting van de stad en de (on)bewuste keuze van mensen om te bewegen. Het bebouwingsconcept voorziet in vele trappartijen naar het verhoogde parkeerdek waarop de entrees tot de woningen te vinden zijn. Een aantrekkelijke openbare ruimte aan de noordzijde

zorgt ervoor dat mensen langer buiten verblijven. Daarnaast stimuleert een hogere dichtheid van het gebied mensen om naar buiten te gaan en wandelend of fietsend naar nabije voorzieningen te bewegen. In de aankomende ontwerp fases zal nader ingegaan worden op het beleid van de bewegende stad.

3.7 NATUUR / ECOLOGIE

Doordat het KW-plein grotendeels omsloten is door watergangen voorzien van een groen karakter, kan het ruimtelijk worden beschouwd als een eiland. De huidige groenblauwe structuur rondom het KW-plein is slecht gewaardeerd en relatief laagwaardig ingericht. Met de druk tot verdichting van de stad, heeft deze groenblauwe structuur de potentie om tot hoogwaardige openbare ruimte getransformeerd te worden. In het kader van de Ecologische visie Amsterdam 2012 (structuurvisie "Amsterdam 2040: economisch sterk en duurzaam") is de groenblauwe strook langs de Schipluidenlaan een voorgestelde ecologische oost-west verbinding. De ecologische visie borgt het belang van de ecologische structuren in de stad en zorgt ervoor dat bestaande structuren niet verzwakt worden. Er wordt gestreefd naar het versterken van de groenblauwe structuren op het gebied van een aantrekkelijke groene omgeving en ecologische waarde.

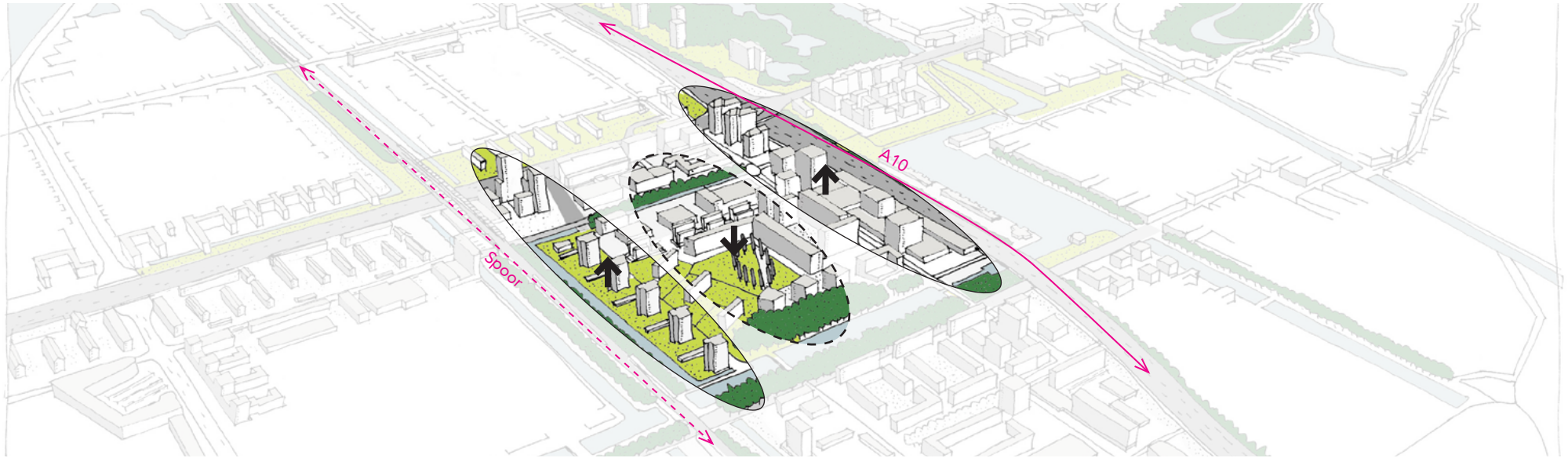
3.8 WELSTAND

Het huidige welstandskader voor het plangebied is kantoren en bedrijventerrein, conform de bestaande bebouwing. Dit komt niet overeen met de ambitie voor het gebied om transformatie tot gemengd woon-werkgebied te bewerkstelligen. Onderzocht moet worden wat de mogelijkheden zijn het welstandskader voor dit gebied aan te passen, dan wel een beeldkwaliteitsplan te maken.

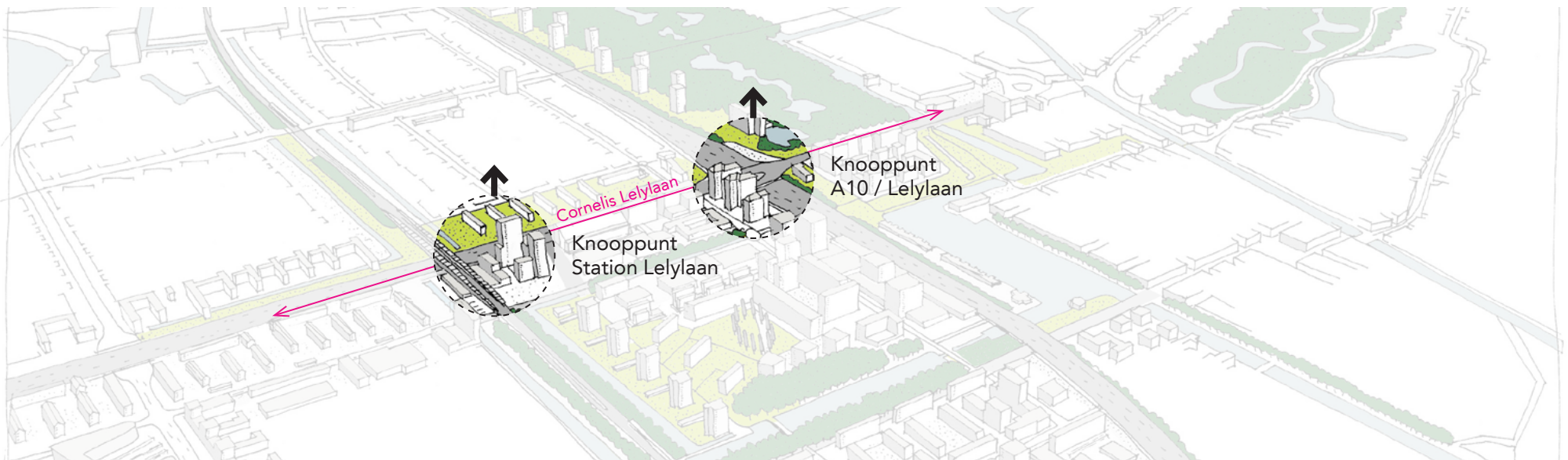
3.9 MONUMENTEN

Afstemming met M&A heeft nog niet plaatsgevonden. Het gemeentelijk monument wordt alleen gerenoveerd en verder niet ingrijpend aangepakt.

Hoogbouw langs bepalende infrastructuur

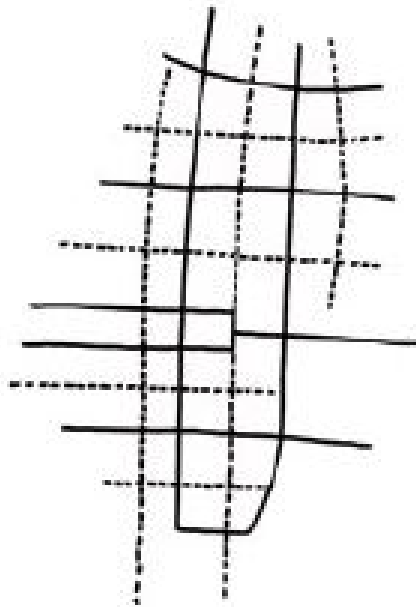


Hoogbouw accenten langs knooppunten

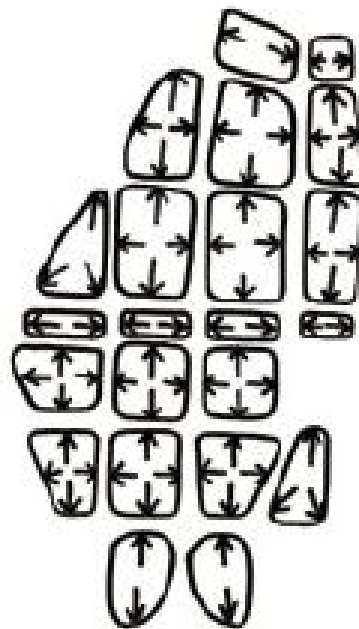


4. Visie

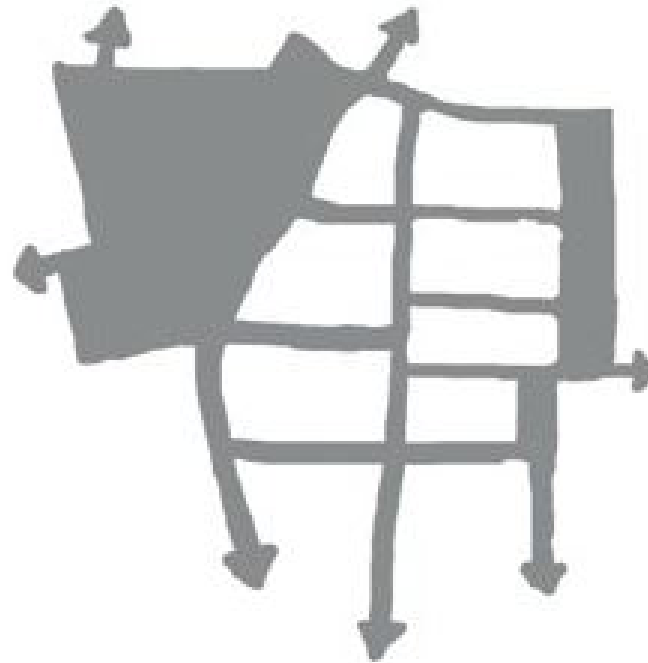
Het plangebied ligt in de wijk Westlandgracht in de Ringzone-West. De Ringzone-West is een gebied in beweging. Het is één van de locaties in de gemeente Amsterdam waarin fors kan worden verdicht, en het centrummilieu een 'sprong over de ring' kan maken. De ambitie voor de Ringzone-West is de transformatie tot een hoogstedelijk woon-werk milieu. Hiervoor zijn een aantal uitgangspunten benoemd. Als verdieping vanuit 'Koers 2025' is er middels de gebiedsuitwerking Ringzone-West een ruimtelijke verkenning gedaan naar dit gedeelte van de stad. Deze visie heeft geresulteerd in het Ontwikkeldkader voor de Ringzone Ringzone-West. Dit Ontwikkeldkader geeft de mogelijkheden en randvoorwaarden weer voor de woningbouwopgave en de daarmee gepaard gaande kwaliteitsimpuls voor infrastructuur in de Ringzone-West.



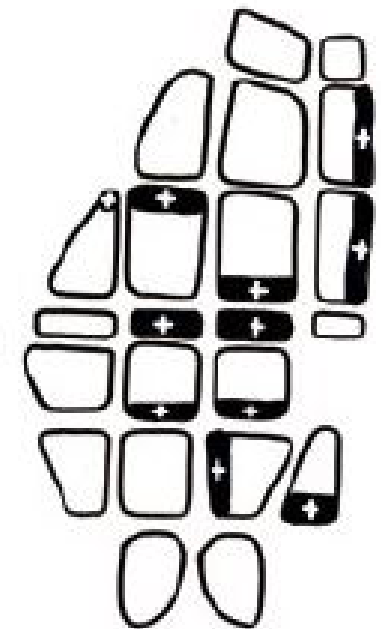
1. Netwerk



2. Heroriënteren



3. Optimaliseren Groen & OR



4. Verdichten bouwvelden

Basisprincipes voor ontwikkelen in de Ringzone-West

4.1 RINGZONE-WEST

De ruimtelijke visie voor transformatie van de Ringzone bestaat uit vier basisprincipes, vormgegeven in diagrammen.

1. Het realiseren van een helder en fijnmazig raamwerk, voor sterke verbinding binnen de Ringzone en met het centrummilieu en de tuinstedelijke omgeving
2. Het heroriënteren van de bouwvelden, richting de hoofdstraten en wegen
3. De inrichting en kwaliteit van de openbare ruimte en de groenstructuur optimaliseren en waar onderbroken herstellen
4. Het op aangewezen plekken verdichten van bebouwing.

4.2 HOOGBOUW

In de Structuurvisie Amsterdam 2040 is de Ringzone aangewezen als hoogbouwzone. In de ontwikkelstrategie Koers 2025 van de Gemeente Amsterdam wordt de Ringzone-West als verdichtingsgebied aangewezen. In de Ringzone-West is een duidelijke bundeling van hoogbouw waarneembaar langs de grote infrastructuurbundels, en op de knooppunten daarvan. Denk aan de torens in het Rembrandtpark of het World Fashion Center aan de A10. Ook langs de Cornelis Lelylaan en de kruisingen met het spoor is forse hoogbouw aanwezig. Visie is het versterken van deze lijnen en kruispunten door hoogbouw, en het meer luwere karakter van de achterliggende wijken behouden.

4.3 KW-plein

Met de realisatie van het 'Podium Lelylaan' vormt er zich van station Lelylaan tot aan het Surinameplein een nieuwe (middel)hoogbouwzone die voorkanten en entrees creëert aan de Cornelis Lelylaan en de Schipluidenlaan (tegenover het KW-plein). Juist het principe van het creëren van entrees aan de straten is kenmerkend voor de transformatie die er nu in de Ringzone-West gaande is. De meeste wijken zijn introvert, en naar binnen gekeerd. Bebouwing langs de randen staat met de rug naar de doorgaande straten en gaat hiermee geen relatie aan. Net als de huidige situatie in het plangebied. De entrees van de huidige bedrijfsgebouwen zijn enkel georiënteerd op de straat Koningin Wilhelminaplein, met als gevolg een achterkantsituatie gezien vanuit de Schipluidenlaan.

Met de ambitie om de Ringzone-West tot een stedelijk woon-werk milieu te transformeren, wordt de oriëntatie van de entrees omgeklapt en geheroriënteerd naar de zijde van de Schipluidenlaan. Hiermee krijgt het plangebied een relatie met het Podium, waar aan beide zijden van de straat entrees georiënteerd zijn. Daarnaast blijven de huidige entrees aan de straat Koningin Wilhelminaplein gehandhaafd, waardoor er een alzijdig ontsloten gebied ontstaat. Een belangrijke voorwaarde voor het creëren van een stedelijk woon-werk milieu, is dat er een fijnmazig

netwerk is waardoor er zonder grote barrières tussen de verschillende gebieden heen bewogen kan worden. Het versterken van het voetgangersnetwerk door het maken van nieuwe verbindingen is één van de belangrijkste opgaven voor de Noordstrook. Door het toevoegen van langzaam verkeersroutes over het water naar het Podium Lelylaan ontstaat er een wisselwerking tussen de voorzieningen die Podium Lelylaan biedt, en het groene, recreatieve karakter van het hart van het Koningin Wilhelminaplein.

Ruimtelijk biedt deze locatie de mogelijkheid tot flinke verdichting. De realisatie van het Oranjekwartier en de Gerrit Mannourystraat geven een aanleiding tot het verdichten van de noordelijke rand van het Koningin Wilhelminaplein, in aansluiting op het Podium Lelylaan. Oostzijde van het plangebied, rond de Delflandlaan biedt mogelijkheid tot hoogbouw en aansluiting met de hoogbouwontwikkelingen rond de Delflandlaan (zoals het Oranjekwartier en West Beat in het Podium). De westzijde van het plangebied, richting station Lelylaan zal meer moeten verhouden tot de bestaande bebouwing die tussen de 25 en 35 meter bouwhoogte heeft.

Samengevat: Uitgangspunten voor de bebouwing

- Een nieuwe ontwikkeling geeft voorkant en voordeuren aan de Schipluidenlaan en geeft het gebied een alzijdige oriëntatie
- Een nieuwe ontwikkeling faciliteert een fijnmazig netwerk in voetgangersroutes tussen het groene hart van het Koningin Wilhelminaplein en het Podium.
- Parkeren zal in de nieuwe situatie op het kavel, uit het zicht van de openbare ruimte worden opgelost.

4.4 AMBITIE

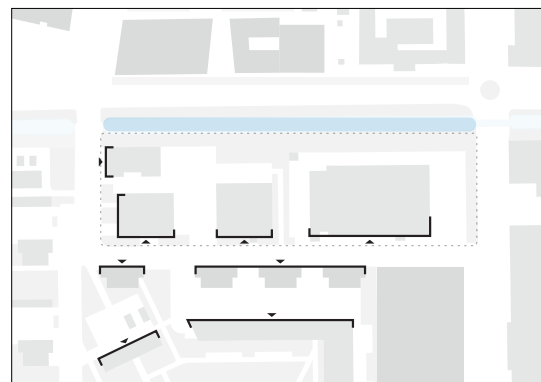
De ruimtelijke ambitie voor het gebied is helder: transformatie tot een centrumstedelijk woon/werk milieu van hoge kwaliteit. De uitgangspunten faciliteren een beter openbare ruimte netwerk, alzijdige bebouwing en minder auto dominantie in het gebied.

Voor de bebouwing in het gebied ligt de ambitie net zo hoog. Het nieuwe kantoorgebouw aan de kop kenmerkt zich door moderne architectuur, een grote flexibiliteit in plattegronden (adaptief), een grote mate van comfort voor de gebruiker, veel daglichttoetreding en royale verdiepingshoogtes (minimaal 3,50m bruto, bij voorkeur 4,00m).

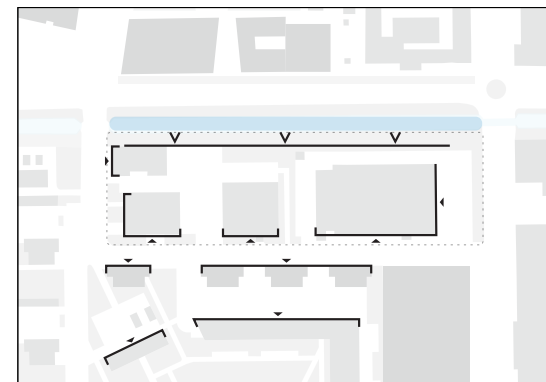
De woongebouwen kennen naast een diversiteit in groottes en huursegmenten ook een grote variatie in woonconcepten en diversiteit in plattegronden. Een deel van de woningen kan éénzijdig georiënteerd zijn mits voldoende breed, royaal in daglichttoetreding en met kwalitatief goede buitenruimtes. Daarnaast is de vraag waar je woont belangrijk, en hoe je thuiskomt. Indien er corridor ontsluitingen worden toegepast is het belangrijk dat deze voldoende maat en daglichttoetreding hebben, passend bij de ambitie voor de woningen. Smalle, lange hotel-achtige corridors zijn ongewenst.

De architectuur voor de nieuw toe te voegen bebouwing wijkt wezenlijk af van de bestaande bouw. Er ontstaat op deze manier een contrast tussen oud- en nieuwbouw. De oudbouw wordt gekenmerkt door horizontale vloerranden en de grote glaspartijen met een regelmatige, vertikale ritmiek. De nieuwbouw is 'licht en luchtig' en kenmerkt zich door gebruik van lichte materialen als aluminium en glas.

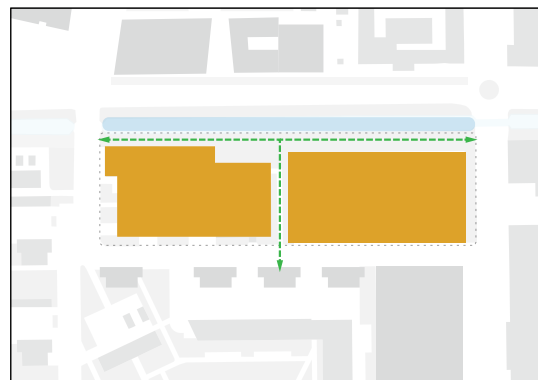
Het openbaar gebied kenmerkt zich door sociale veiligheid, verblijfskwaliteit en hoogwaardig materiaalgebruik, dat mooi en duurzaam verouderd. Tevens biedt het met luie trappen en flauwe hellingbanen een grote mate van comfort aan de gebruikers. De daken van de bebouwing worden zoveel mogelijk groen (intensief of extensief) ingericht, en ook op de parkeergarages wordt groen gefaciliteerd. Rainproof en watercompensatie zijn met deze verdichtingsopgave belangrijke thema's.



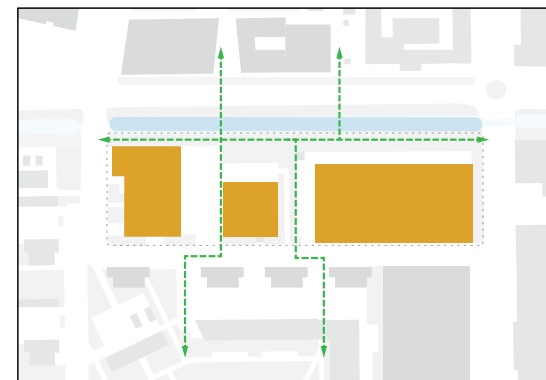
Entreezijdes huidige



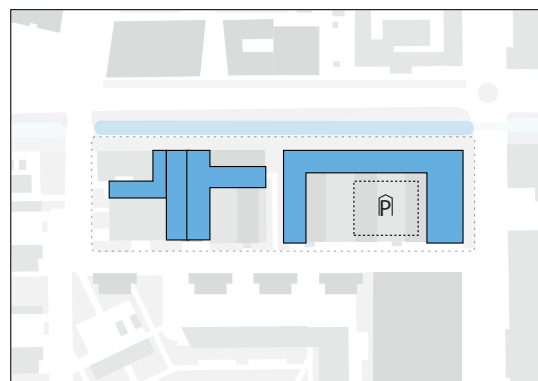
Entree zijde's toekomstig



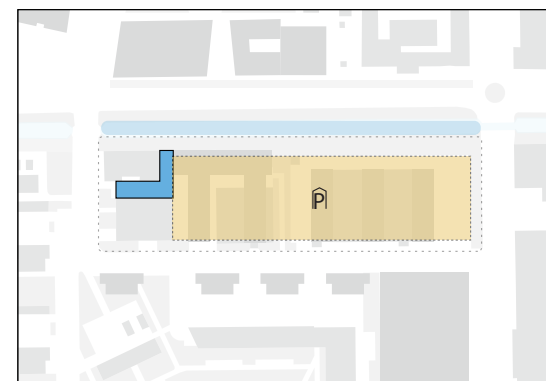
Doorloopbaarheid gebied huidige



Doorloopbaarheid gebied toekomstig

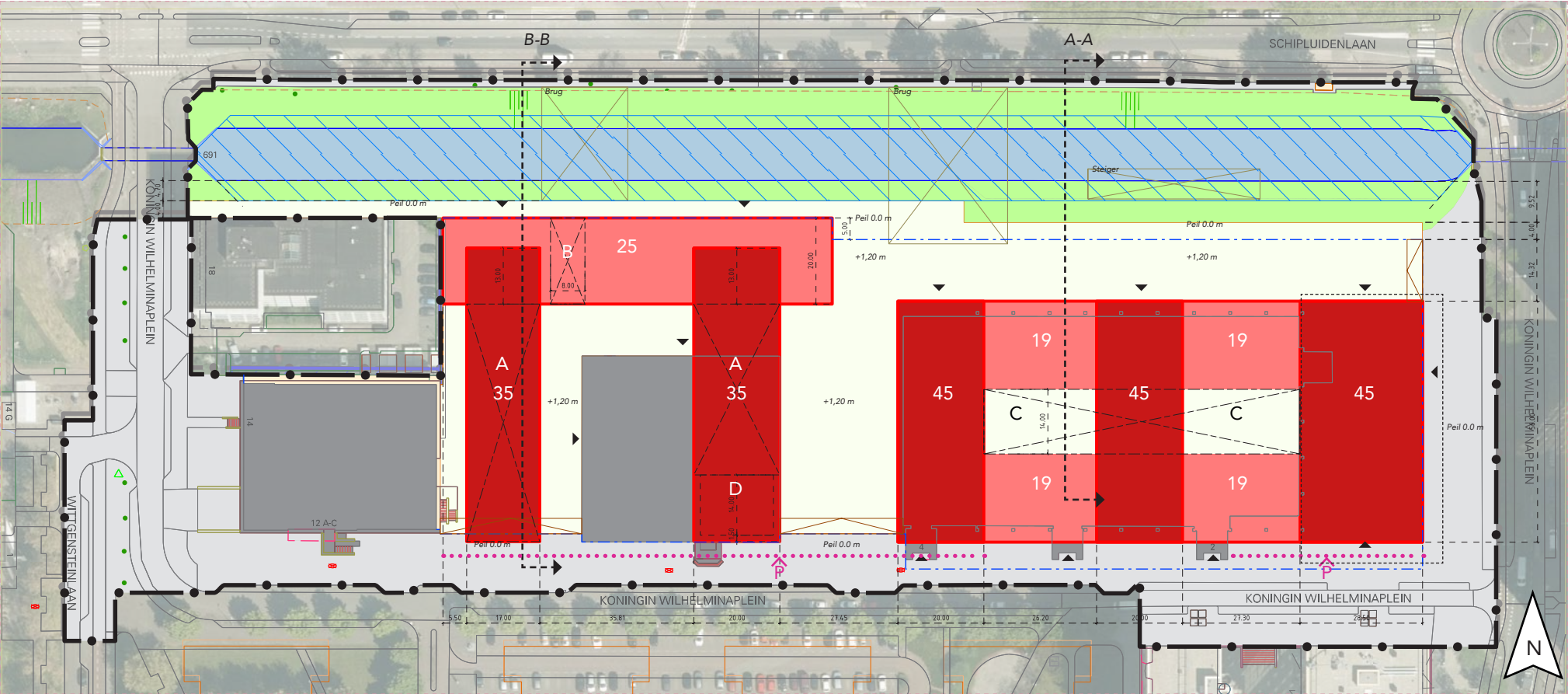


Parkeren huidige



Parkeren toekomstig

Nieuwe situatie: Maaiveld en openbare ruimte



	Plangrens	36800m2		Bebouwing	11624 m2		Rooilijn parkeerbak
A	Constructieve vloer 1e bouwlaag begint op minimaal 15 meter t.o.v. peil			Groen	4770 m2		Trappartij (minmaal 1:3) / Helling (minmaal 1:25)
B	Onderdoorgang minimaal 8 meter breed en 4 bouwlagen hoog			Water	3540 m2		Entree
C	Vide Berghausplaza is minimaal 14 meter breed			Zoekgebied watercompensatie	ca. 450 m2		Zoekgebied entree parkeergarage
D	Optionele tussenverdieping minimaal 1,5 meter terugliggend t.o.v. envelop overbouw.			Overig in te richten O.R.* Incl. verharding	16866 m2	19	Maximale bouwhoogte in meters t.o.v. peil=0
*O.R. = Openbare ruimte							

5. Planbeschrijving

5.1 BEBOUWINGSCONCEPT

De ontwikkelaars (Kroonenberg Groep en Boelens de Gruyter) hebben voor het gebied een bijzonder bebouwingsconcept voorgesteld, waarbij de bestaande bedrijfsgebouwen gehandhaafd blijven. Deze hebben een historie in het gebied, en geven de straat Koningin Wilhelminaplein een sterk karakter.

De nieuwe bebouwing zal worden toegevoegd boven de huidige bebouwing. Door een serie schijven op te tillen en vervolgens op en over de huidige bebouwing te plaatsen ontstaat er een tweede laag in de stedelijke structuur en een sterke mix tussen het nieuw te ontwikkelen wonen en de te handhaven werken. Deze vijf schijven bestaan uit zes tot acht bouwlagen en staan opgetild op of boven de bestaande situatie. De maximale bouwhoogte komt daarmee op 35 meter in het westelijk deel en 45 meter in het oostelijk deel. Daar waar de bestaande gebouwen Berghaus Plaza en Fashion House en de nieuwe bebouwing elkaar raken, is de eerste nieuwe verdieping teruggelegd t.o.v. van de overige bebouwing, om zo te fungeren als voeg en de gelaagdheid tussen oud en nieuw te versterken. Aan de oostzijde van het Berghausplaza wordt als eerste schijf een kantoorvolume ontwikkeld. Dit kantoorgebouw zal de kantoorfunctie van het Berghausplaza grotendeels overnemen, dat wordt getransformeerd naar een combinatie van wonen of werken. Om dit mogelijk te maken zal een grote vide in het gebouw worden gerealiseerd. Het nieuwe kantoorgebouw wordt aan de zijde van de Delflandlaan ontsloten.

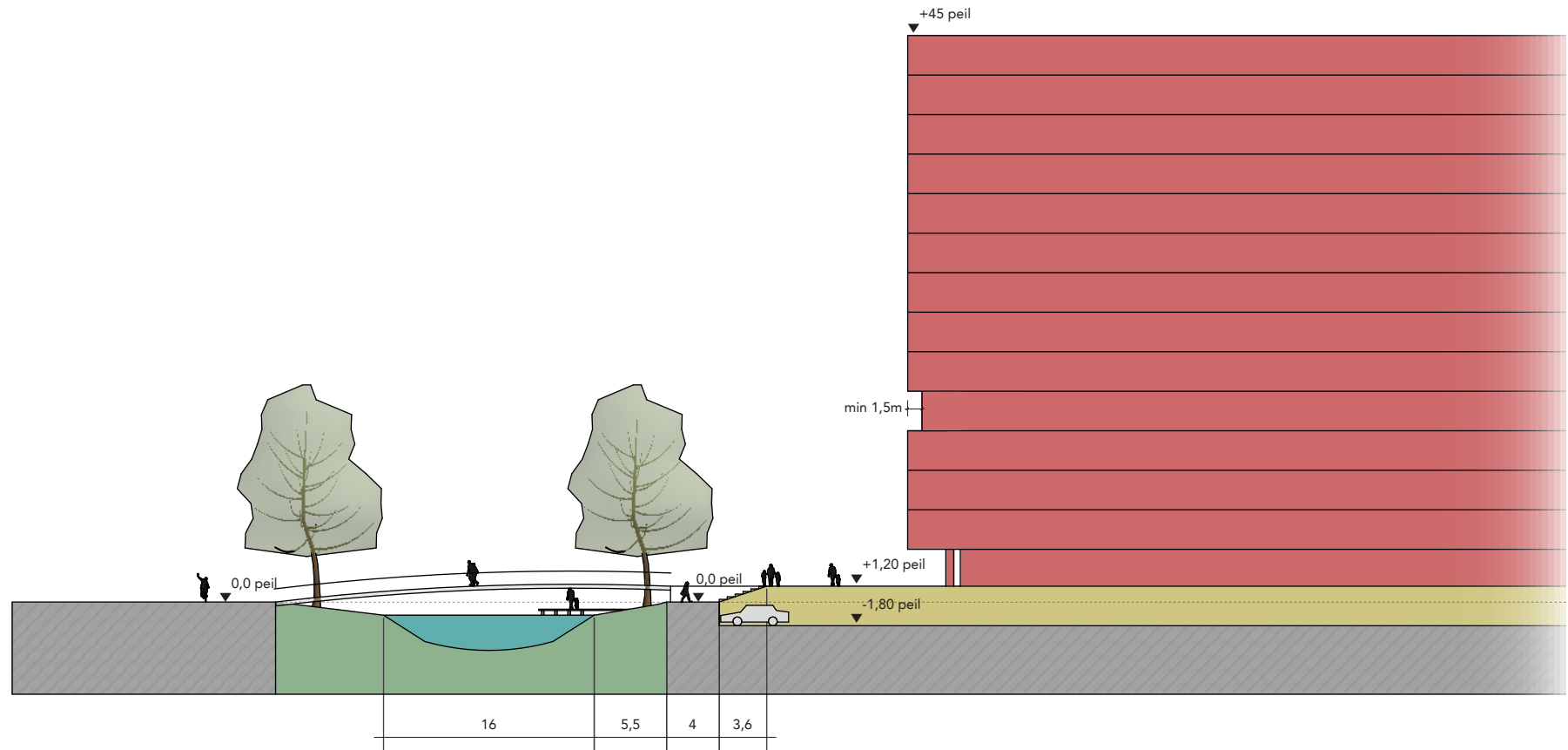
De nieuw toe te voegen woningen worden aan de noordzijde ontsloten, aan de zijde van de Schipluidenlaan. Hiervoor worden de twee westelijke schijven aan elkaar gekoppeld en ontsloten in een gebouw dat de rooilijn van het pand Koningin Wilhelminaplein 18 aan de waterzijde oppakt. Dit gebouw heeft een bouwhoogte van maximaal 25 meter, om zo de ruimtelijke relatie met de overzijde van de Schipluidenlaan in balans te houden.

Door het woonprogramma aan de noordzijde te ontsluiten en de ontsluiting van de bedrijfspanden aan de zuidzijde te laten, ontstaat een gebied met een alzijdige uitstraling, ook naar de Schipluidenlaan toe. Hiermee verdwijnt de 'achterkant' situatie aan de Schipluidenlaan en transformeert deze naar een voorkant situatie, passend bij de centrumstedelijke ambitie voor de Ringzone-West. Door de toe te voegen schijven in de noord-zuid richting te oriënteren ontstaat voldoende licht en lucht ten opzichte van de bestaande bebouwing aan de zuidzijde (Gerrit Mannourystraat).

De parkeergarages zullen worden ontwikkeld als twee half verdiepte aaneengesloten, maar separate garages voor de verschillende ontwikkelingen. Uitgangspunt hiervoor is dat de entrees naar de garages ontsluiten op de straat Koningin Wilhelminaplein, en niet op de Delflandlaan, vanwege de nabijheid van de Rotonde met de Schipluidenlaan.

De half verdiepte garages sluiten aan op de bestaande garages van de panden en vormen daarmee één parkeerlaag door het gehele gebied. Het gehele maaiveld zal maximaal 1,20m worden opgetild ten opzichte van het peil aanliggend maaiveld. Het dek wordt openbaar toegankelijk door middel van luie trappen en flauwe hellingbanen.

Doorsnede A-A
1:500

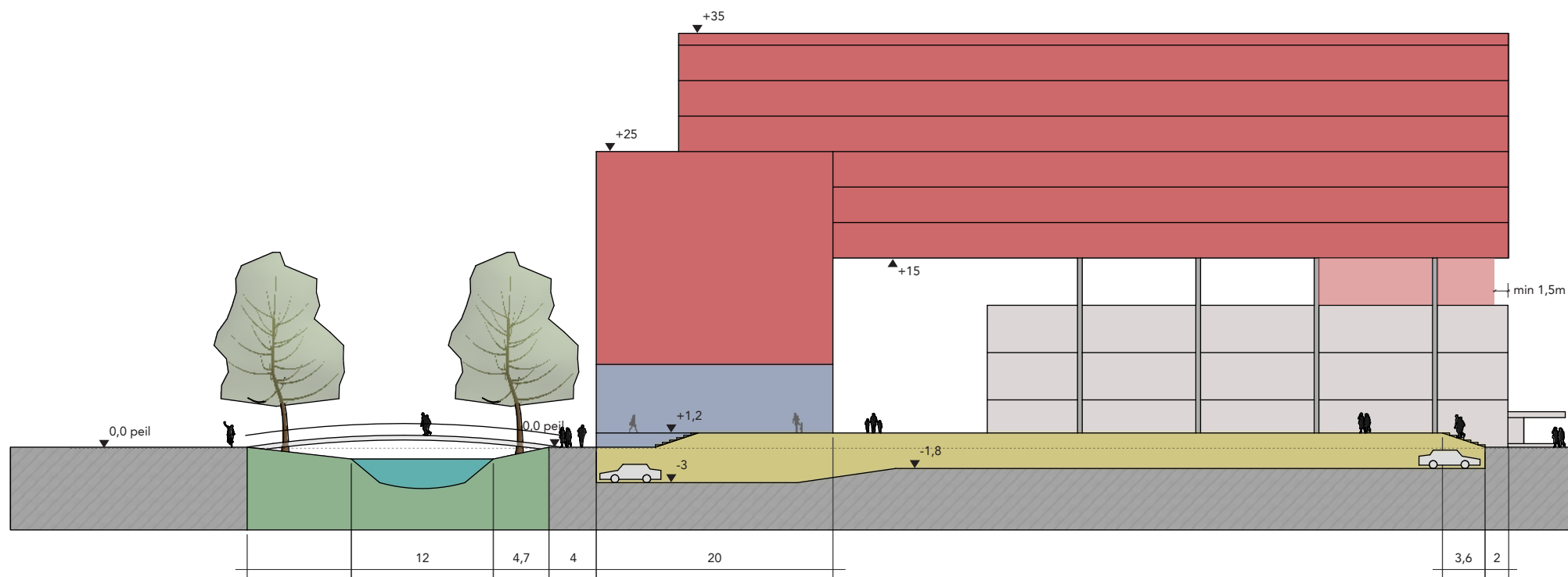


Doorsnede B-B

1:500

Palen t.b.v. constructie zijn indicatief

Optionele tussenverdieping tbv ontsluiting
noodontsluiting en inpakken constructie



5.2 PROGRAMMA

Het plan maakt de realisatie van maximaal 58.000 m2 BVO (exclusief halfverdiepte kelderverdieping) mogelijk naast 32.000 m2 te behouden bestaande bebouwing. Het maximaal totaal programma in het plangebied bedraagt daarmee 90.000m2 BVO. Het nieuw toe te voegen programma zal zich hoofdzakelijk manifesteren in woningbouw, met een aantal commerciële/maatschappelijke voorzieningen in de plinten.

Het plan maakt het mogelijk tussen de 500 en 700 woningen in verschillende segmenten toe te voegen. 20% van de ontwikkeling valt in het sociale huur segment, 40% middeldure huur conform het 'Actieplan meer middeldure huur' en 40% vrije sector huur/koop.

Het Stedenbouwkundige Kader (footprint en hoogtes laat een maximaal programma van 93.400 m2 BVO toe. Afhankelijk van het te realiseren woningbouwprogramma in aantallen segment en woninggrootte kan het surplus aan BVO's worden ingezet om de kwaliteit van het woningbouwprogramma te verbeteren.

In de bebouwing is ruimte voor ca 6000 m2 aan commerciële- en maatschappelijke voorzieningen en horeca. 1500 m2 kan hiervoor worden bestemd voor consumentgerichte voorzieningen en 4500m2 voor business to business.

5.3 VERKEER EN PARKEREN

Verkeersstructuur KW-plein

Aan de realisatie van het ten noorden gelegen project Podium Lelylaan, zit een forse verkeerskundige wijziging verbonden met gevolgen voor de ontsluiting van het KW-plein. De oprit naar de Cornelis Lelylaan en de A10 West is komen te vervallen. Ter vervanging is recent een rotonde op de Schipluidenlaan ter plaatse van de straat Koningin Wilhelminaplein aangelegd. Via deze rotonde kan men via de nieuwe Willem Frogerstraat de Cornelis Lelylaan oprijden.

Onderzocht dient te worden wat het nieuwe toe te voegen programma voor invloed heeft op de verkeersafwikkeling van het gebied. Eerste resultaten van dit onderzoek wijzen uit dat het nieuwe te realiseren programma haalbaar is binnen de bestaande verkeersstructuur.

Autoparkeren

De parkeervraag zal volledig in een verdiepte, of een half-verdiepte parkeergarage gerealiseerd worden. Dit betekent dat er ten opzichte van het maaiveld een maximale verhoging van 1,20 meter toelaatbaar is. Het verhoogde dek is openbaar toegankelijk en te bereiken met luie trappen (minimaal 1:3) en flauwe hellingbanen (minimaal 1:25). Het gebied kent een vrij hoge parkeerdruk. Uitgaande van de parkeerbalans voor het Koningin Wilhelminaplein is er weinig tot geen ruimte in openbaar gebied om de parkeerbehoefte voor bezoekers van het gebied op te vangen. Deze dient voor een substantieel deel op eigen terrein in de garage te worden opgevangen. Hiervoor kan worden gerekend met dubbelgebruik van parkeerplaatsen.

Fietsparkeren

De nieuwe nota parkeernormen fiets en scooter worden vastgesteld. In het nieuwe beleidsstuk wordt o.a. een voorkeur uitgesproken voor gezamenlijke stallingen bij realisatie van woningen. Het Bouwbesluit 2012 verplicht ontwikkelaars om bij nieuwe woningen een individuele (fietsen)berging te realiseren, maar biedt ook ruimte voor gelijkwaardige alternatieven. De gemeente Amsterdam heeft als gelijkwaardig alternatief een voorkeur voor een gezamenlijke fietsenstalling. Bewoners zullen die beter benutten voor het parkeren van hun fiets dan een individuele berging. Zo voorkomen we dat geparkeerde fietsen van bewoners de openbare ruimte onnodig belasten. Het is toegestaan om dubbele fietsenrekken toe te passen. Er dienen echter wel altijd twee plekken per woning in een laag rek beschikbaar te zijn.

5.4 OPENBARE RUIMTE

Het opgetilde maaiveld binnen het plangebied is in eigendom / erfpacht van de ontwikkelende partijen, en zal door hun worden ingericht en beheerd. Dit deel krijgt een openbaar karakter met een verblijfskwaliteit. De twee op het zuiden georiënteerde pleinen aan de Koningin Wilhelminastraat lenen zich prima voor verblijven. Het overige deel binnen de plangrens waaronder de straat Koningin Wilhelminaplein zal worden ingericht conform gemeentelijk beleid (Puccini).

Oostzijde

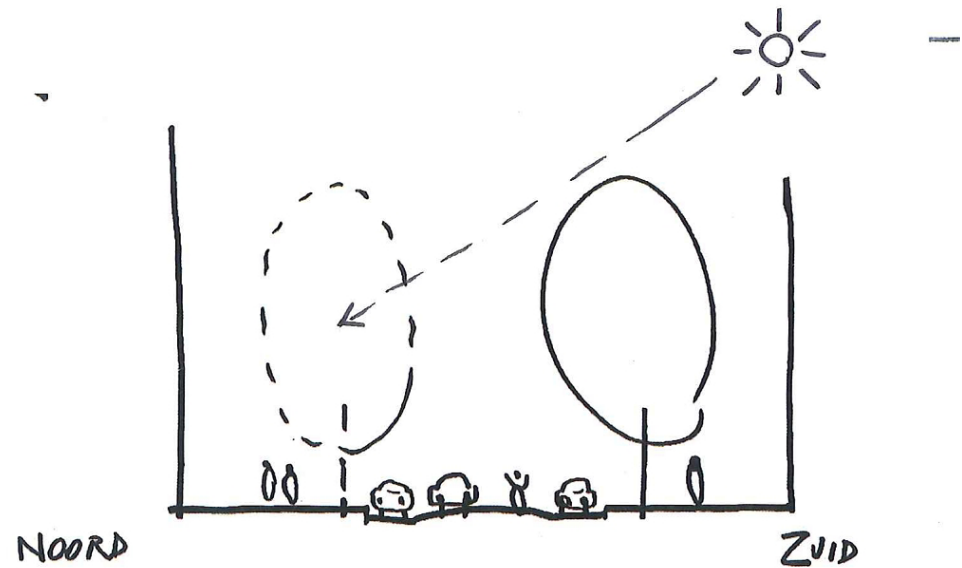
De boven maaiveld uitstekende parkeergarage dient terug te liggen ten opzichte van de gebouwen. Het hoogte verschil dient op een veilige en aantrekkelijke manier opgelost te worden. Dit deel van de Delflandlaan wordt beoordeeld als onderdeel van een belangrijke noord-zuid verbinding in de Ringzone west. Aanvullend dient de bomenstructuur getoetst te worden aan de bomentaal van Amsterdam.

West en Zuid

De boven maaiveld uitstekende parkeergarage dient eveneens terug te liggen ten opzichte van de gebouwen. Het hoogteverschil dient op een veilige en aantrekkelijke manier opgelost te worden. Hellingbanen (incl. opstelruimte) naar inrit van de parkeergarage dienen inpandig (Berghausplaza), of op eigen terrein, achter de rooilijn van de gebouwen (ter plekke van het Fashion House) opgelost te worden. Luchtventilatievoorzieningen voor de parkeergarage (mechanisch, danwel natuurlijk) dienen zoveel mogelijk in de bebouwing te worden opgenomen, deze mag niet prominent zichtbaar zijn in de openbare ruimte in de vorm van installaties of grote roosters / openingen. Het streven naar een groene buitenruimte zoals op het parkeerdek is positief. Het advies is om voldoende ondergrondse en doorwortelbare groeiruimte voor beplanting op de half verdiepte parkeerbak te reserveren.



foto bestaande situatie



principe profiel

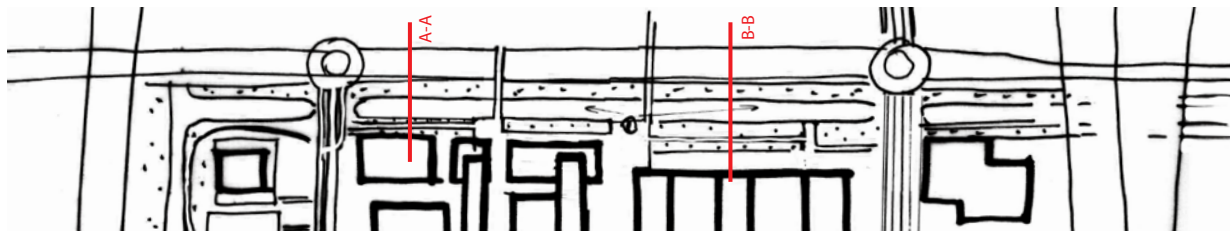
Noordzijde

Het plangebied dient een goede verbinding te krijgen met het Podium en station Lelylaan. Om een fijnmazig netwerk te garanderen, is het uitgangspunt twee nieuwe voetgangersbruggen over de singel naar de Schipluidenlaan te leggen. De bruggen zouden naast een verbindende functie ook een verblijfskarakter kunnen hebben, met een oriëntatie op de zon.

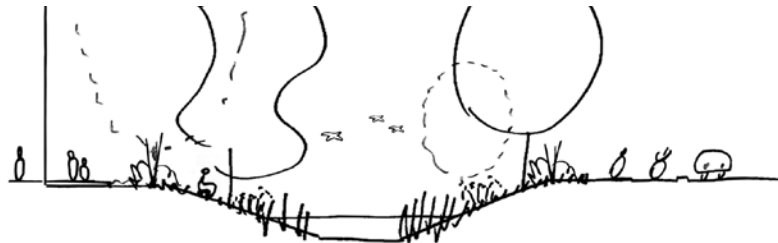
De noordzijde van het plangebied krijgt een dynamisch karakter. Ondanks dat deze plek qua bezonning niet gunstig is, vinden bewoners van nieuwbouw hier hun entrees aan de nieuw in te richten openbare ruimte. De noordzijde heeft verder weinig potentie om als succesvolle verblijfsruimte, met terrassen te kunnen functioneren. Een goed doorlopende groene oost-west verbinding, welke een continue verbinding vormt met het Rembrandtpark is van belang voor het creëren van een robuust ecologisch netwerk. Het kunnen bereiken van de watergang aan de Schipluidenlaan is van belang wanneer er in het

projectgebied vastgehouden wordt aan half verdiepte parkeergarages. De parkeergarage dient niet zichtbaar te zijn en moet volledig bedekt worden door luie trappartijen in combinatie met hellingbanen voor minder validen, en aantrekkelijke verblijfsplekken: ook in combinatie met groen. De aanraakbaarheid van de watergang door middel van natuurlijke oevers is uitgangspunt van de transformatie van de Schipluidenlaan. Een eventueel opgetild maaiveld (i.v.m. half verdiepte parkeergarage) dient terug te liggen ten opzichte van de bestaande talud belijning.

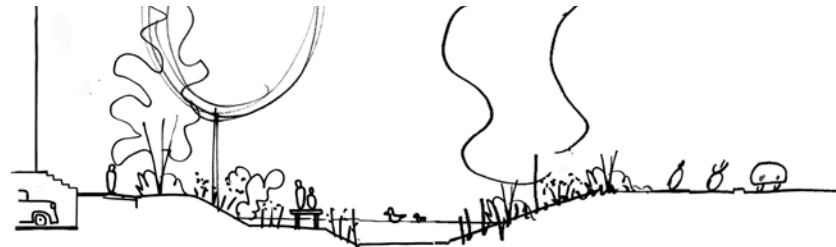
Aanliggende voetgangersroutes langs de gebouwen dienen een veilige en levendige uitstraling te hebben. Het blauwe-groene systeem moet qua maat intact blijven en versterkt worden i.v.m. de ruimtelijke aantrekkelijkheid en de ecologische waarden. I.v.m. watercompensatie dient rekening gehouden te worden met een verbreding van het water. Hiervoor is op de plankaart een zoekgebied weergegeven. Punctuele verblijfsplekken aan het water zijn wenselijk.



schets nieuwe situatie



principe profiel A-A



principe profiel B-B

Principe profielen openbare ruimte Noordzijde

6. Uitgangspunten

6.1 RUIMTELIJK

Bebouwing:

- De gebouwen zijn alzijdig en met name de plinten zijn georiënteerd op de openbare ruimte;
- Aan de noordzijde van het plangebied dienen stedelijke voorkanten met entrees te worden gerealiseerd. De zuidzijde wordt gekenmerkt door de bedrijfsentrees van de bestaande bedrijfspanden. Het kantoorgebouw ontsluit aan de oostzijde.
- De optopping van het Berghausplaza kent een maximale hoogte van 45 meter gemeten vanaf maaiveld, inclusief dakopstallen en technische installaties. De lager gelegen bouwdelen hebben een maximale bouwhoogte van 19 meter gemeten vanaf het maaiveld;
- De nieuwbouw aan de Schipluidenlaan heeft een maximale bouwhoogte van 25 meter. De twee westelijke schijven hebben een maximale bouwhoogte van 35 meter hoog ten opzichte van het maaiveld. De vijf opgetilde schijven staan allen in dezelfde rooilijn en steken niet voor de bestaande nieuwbouw uit. Installaties worden zo minimaal als mogelijk vormgegeven.
- De eerste bouwlaag van de nieuwbouw ligt minimaal 1,5 meter terug ten opzichte van de onderliggende oudbouw.
- Voor nieuw toe te voegen bebouwing aan het water van de Schipluidenlaan wordt de bestaande Rooilijn van Koningin Wilhelminaplein 18 doorgezet.
- daken van bestaande en nieuwe bebouwing zullen zoveel mogelijk worden ingericht als intensief of extensief gebruikte groen daken.
- Plinten in de nieuw te bouwen bouwblokken dienen een minimale brutoverdiepingshoogte van 4,5 meter te hebben.
- Nutsvoorzieningen (o.a. trafo's, stadsverwarmingsonderstations, glasvezelkasten) ten behoeve van de bebouwing dienen allen inpandig te worden gerealiseerd.
- Buitenruimtes van de bebouwing mogen maximaal 1 meter buiten de envelop steken.

Beeldkwaliteit

- De gebouwen hebben een alzijdige oriëntatie;
- Installaties zijn opgenomen in de architectuur (niet zichtbaar);
- Gebouwen hebben een hoogwaardige gevelafwerking en materialisering;
- Welstandseisen conform De schoonheid van Amsterdam (2016)

6.2 OPENBARE RUIMTE

- Om een goede onderlinge verbinding tussen het Podium / Station Lelylaan en de Noordstrook KW-Plein te realiseren, dient de singel aan de Schipluidenlaan oversteekbaar te worden door het aanleggen van twee voetgangersbruggen;
- Het blauw-groene karakter van de Schipluidenlaan dient versterkt te worden.
- De privé parkeervraag wordt gerealiseerd in een half verdiepte parkeergarage. De parkeergarage komt max. 1,20 meter boven het bestaande maaiveld uit;
- De trappartijen om het verhoogde maaiveld te betreden, liggen minimaal 2 meter achter de voorgevelrooilijn van de bestaande bebouwing.
- Trappartijen en hellingen liggen volledig binnen de rooilijn van de parkeerbak, als aangegeven in de plankaart.
- Om het verhoogde parkeerdek vanaf het bestaande maaiveld op een veiligere en aantrekkelijke manier te bereiken wordt gebruikt gemaakt van lang gerekte, luie trappen (minimaal 1:3) en flauwe hellingbanen (1:25);
- De hoogte van maaiveld tot parkeerdek dient op een uitnodigende, veilige en aantrekkelijke manier in de openbare ruimte toegepast te worden.
- Het gehele plangebied wordt voorzien van openbare routes. De noordzijde, aan de Schipluidenlaan is openbaar toegankelijk. Het parkeerdek is eveneens openbaar toegankelijk;

- Een bomenonderzoek naar bestaande bomen is noodzakelijk. Nieuw toe te passen bomen in het plangebied dienen conform de Bomentaal van Amsterdam ingepast te worden;
- Watercompensatie is noodzakelijk bij een toevoeging aan verhard oppervlak van meer dan 1000 m². Uitgangspunt is dat er ten opzichte van het toegevoegde verhard oppervlakte, er 10% aan wateroppervlakte gecompenseerd dient te worden.

6.3 PROGRAMMATISCH

- Het plan omvat ca. 500 - 700 woningen, 30.000 m² aan kantoren en ca 6.000 m² aan commerciële ruimtes. Dit is verdeeld over 58.000m² nieuwbouw en 32.000m² bestaande bouw. (exclusief half verdiepte kelders)
- Er wordt gebouwd in een afwijkende verhouding ten opzichte van het woonbeleid. In het project dient er 20% sociale huur, 40% middensegment en 40% vrije sector huur/koop te worden gerealiseerd;
- Het Stedenbouwkundige kader (footprint en hoogtes laat een maximaal programma van 93.400 m² BVO toe. Afhankelijk van het te realiseren woningbouwprogramma in aantallen segment en woninggrootte kan het surplus aan BVO's worden ingezet om de kwaliteit van het woningbouwprogramma te verbeteren.

6.4 ECONOMISCH

- Het gebruik van de bestaande bedrijfspanden zal in de basis niet wijzigen. In het Berghausplaza kunnen woningen worden gerealiseerd bij het toepassen van een vide.
- Toegepaste voorzieningen dienen ingepast te worden conform het vigerende beleid, en in afstemming met Economische Zaken.
- Er kan ca. 1500m² consumentgericht programma (commercieel, maatschappelijk) worden toegevoegd.

6.5 PARKEREN (AUTO/FIETS/SCOOTER)

- Autoparkeren voldoet aan de vastgestelde 'Nota Parkeernormen Auto' van de Gemeente Amsterdam
- Fiets en scooterparkeren voldoet aan het in voorbereiding zijnde beleid 'Nota Parkeernormen Fiets & Scooter' van de Gemeente Amsterdam
- Parkeren gebeurt uitsluitend in geheel verdiepte of in half verdiepte parkeergarages op eigen terrein. De parkeergarage mag niet hoger dan 1,20 meter gebouwd worden ten opzichte van het omliggende maaiveld.
- Bezoekersparkeren dient voor het overgrote deel in de half-verdiepte parkeergarage opgelost te worden i.v.m. de beperkte mogelijkheid in de omgeving parkeerplaatsen toe te voegen.
- De inritten voor de parkeergarage(s) in de Noordstrook mogen gelegen zijn aan de zuidzijde (Koningin Wilhelminaplein) of aan de westzijde ter hoogte van het Môdrome;
- Hellingbanen incl. 5 meter opstelruimte dienen op eigen terrein opgelost te worden;
- Fietsparkeren voor bewoners wordt inpandig opgelost op een logische en gebruiksvriendelijke locatie. Voor bezoekers van bewoners en de voorzieningen in de plint dienen op logische en goed toegankelijke plekken in de openbare ruimte fietsparkeerplekken te worden gerealiseerd.
- Het is toegestaan om dubbele fietsenrekken toe te passen. Er dienen echter wel altijd twee plekken per woning in een laag rek beschikbaar te zijn.
- De wens tot kort parkeren / laden en lossen aan de oostzijde van het Berghaus Plaza dient verkeerskundig te worden onderzocht en zal worden meegenomen in het ontwerp voor de openbare ruimte.

7. Toetsing

7.1 WATERCOMPENSATIE

Door de planontwikkeling neemt het verhard oppervlak met meer dan 1000 m² toe. Dit betekent dat er rekening gehouden moet worden met watercompensatie. Uitgangspunt is dat er ten opzichte van het toegevoegde verhard oppervlakte, er 10% aan wateroppervlakte gecompenseerd dient te worden. Dit betekent een opgave voor het toevoegen van ca 450m² aan oppervlaktewater. Een toename van verharding kan nadelige effecten hebben op de verwerking van hemelwaterafvoer. Om de kans op overlast te beperken, dienen hier maatregelen voor getroffen te worden. Zowel voor de openbare ruimte als voor de nieuwbouw is het opvangen en tijdelijk vasthouden van hemelwater een belangrijk uitgangspunt. Afwateringssystemen die de piekbelasting op het riool vergroten zijn ongewenst. In de maaiveldinrichting zal rekening worden gehouden met het opvangen en verwerken van extreme neerslag, zodat de overlast hiervan tot een minimum wordt beperkt.

7.2 EXTERNE VEILIGHEID

In 2012 is door de Brandweer Amsterdam-Amstelland een advies Externe Veiligheid opgesteld voor het ontwerpbestemmingsplan. Betreffende de rijksweg A-10 die door het plangebied loopt worden LPG, benzine en giftige gassen en vloeistoffen in tankwagens vervoerd. De effecten van ernstige ongevallen met deze tankwagens kunnen het plangebied bereiken en een gevaar vormen voor de aanwezigen. Echter, door de relatief grote afstand tot de A-10 zijn personen in gebouwen redelijk beschermd. Destijds is voor het ontwerpbestemmingsplan Lelylaan e.o. geadviseerd om rekening te houden met een ongeval met gevaarlijke stoffen op de rijksweg A-10.

7.3 AGENDA DUURZAAMHEID

De gemeente Amsterdam wil de verduurzaming van de hoofdstad versnellen. In 2020 kent Amsterdam 20% meer duurzame energie en 20% minder energiegebruik. In afstemming met de ontwikkelaars. Zo zal de nieuw te ontwikkelen bebouwing op het stadsverwarmingsnet worden aangesloten en zal de EPC van de nieuwbouw onder de 0,15 liggen.

7.4 RAINPROOF

In het kader van extreme regenbuien, welke in toenemende mate steeds meer voorkomen, en door toenemende bebouwing in stedelijk gebied, kan regenwater steeds moeilijker afgevoerd worden. Dit leidt tot meer overlast en schade. Wanneer bebouwing en verharding worden toegevoegd, dienen er maatregelen genomen te worden betreffende waterberging en afvoer. De gebouwen binnen het plangebied zullen voorzien worden van groene daken. De groene daken zorgen ervoor dat regenwater niet direct op het rioleringsstelsel wordt afgegeven, maar langer wordt vastgehouden waardoor de belasting van het rioleringsstelsel aanzienlijk minder zal worden. Daarnaast wordt er wateroppervlakte gecompenseerd i.v.m. toenemende verharding binnen het plangebied. Tevens dient er ook rekening gehouden te worden met de mogelijke overstroombaarheid van het gebied volgens de provinciale risicokaart. Geadviseerd wordt om geen elektrische installaties in kelders te plaatsen omdat deze bij overstromingen uit kunnen vallen.

7.5 GROENCOMPENSATIE

De Boomverordening 2014 is van kracht. De algemene Herplantplicht, geïntroduceerd in de bomenverordening in 2008, schrijft voor dat een te kappen boom wordt vervangen door één of meer bomen van in totaal gelijke 'boomwaarde'. Ook voorziet de verordening sinds 2008 in een gemeentelijk herplantfonds, dat financiële compensatie van bomen mogelijk maakt. Wanneer gekapte bomen niet fysiek gecompenseerd kunnen worden, word de geldwaarde die deze bomen vertegenwoordigen, in het fonds gestort. Deze middelen worden vervolgens benut voor aanplant van bomen elders in de stad. In de afgelopen decennia hebben bestuurscommissies en grootstedelijke projecten hun eigen varianten van het bomenbeleid ontwikkeld.

7.6 BEZONNING

Ontwikkelaar dient aan te tonen dat er als gevolg van de planontwikkeling geen onacceptabele afname van bezonning op naastgelegen panden ontstaat.

7.7 ONDERGRONDSE INFRA

Dit SpvE dient in het Planvormingsonderzoek (PVO) te worden besproken, om de gevolgen van de ontwikkeling in relatie tot de bestaande en nieuw aan te leggen kabels en leidingen inzichtelijk te maken.

7.8 NUTSVOORZIENINGEN

Nutsvoorzieningen ten behoeve van de bebouwing dienen in pandig te worden gerealiseerd. Deze moeten bereikbaar zijn vanuit de openbare ruimte, conform de eisen van de Nutsinstelling. Te denken valt aan wijkonderstations ten behoeve van stadswarmte (Nuon), trafo's (Liander), glasvezelkasten en Ziggo kasten.

7.9 PARTICIPATIE

Op 25 januari 2018 is er een informatieavond georganiseerd en is de buurt over de ontwikkelingen in het Koningin Wilhelminaplein geïnformeerd, waaronder dit plan.

7.10 GELUID

De locatie is geluidsbelast. In het kader van het bestemmingsplan dient een geluidsonderzoek te worden uitgevoerd naar de specifieke eisen voor bouwen op deze locatie.

7.11 AFVALINZAMELING

Het toe te voegen programma legt een grote druk op de openbare ruimte, niet alleen voor parkeervoorzieningen, maar ook voor de afvallogistiek. Er dient vroeg in het traject afgestemd te worden met afvalbeheer, om afvalcontainers ten behoeve van de woningen op een goede manier in de openbare ruimte in te passen.

7.12 BRANDWEER

Er dient in een volgend stadium te worden afgestemd met de brandweer over de aanrijroutes, opstelplaatsen t.b.v. de brandweer en vluchtwegen voor de bewoners. Dit is, zeker in relatie met het dek (toegankelijkheid brandweer?) en de bebouwingsopzet een belangrijk aspect.

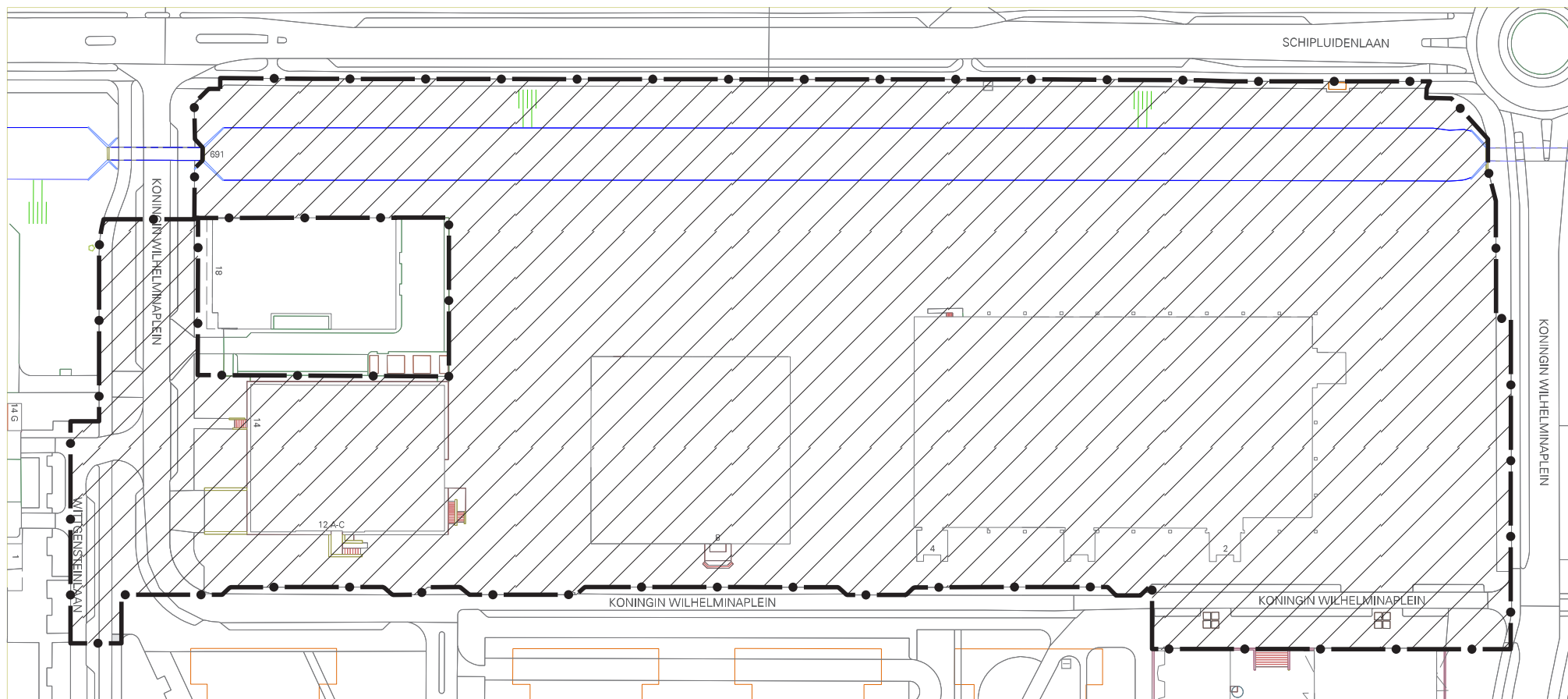
8. Onderzoek en haalbaarheid

Voordat er gestart wordt met de bestemmingsplanprocedure dienen er een aantal onderzoeken uitgevoerd te worden. In ieder geval de volgende aspecten zijn relevant voor dit projectgebied.

- Archeologie;
- Flora en Fauna;
- Planschade;
- Bodem;
- Luchtkwaliteit;
- Duurzaamheid;
- Externe veiligheid;
- Verkeer en parkeren;
- Geluid;
- Windhinder;

9. Bijlage

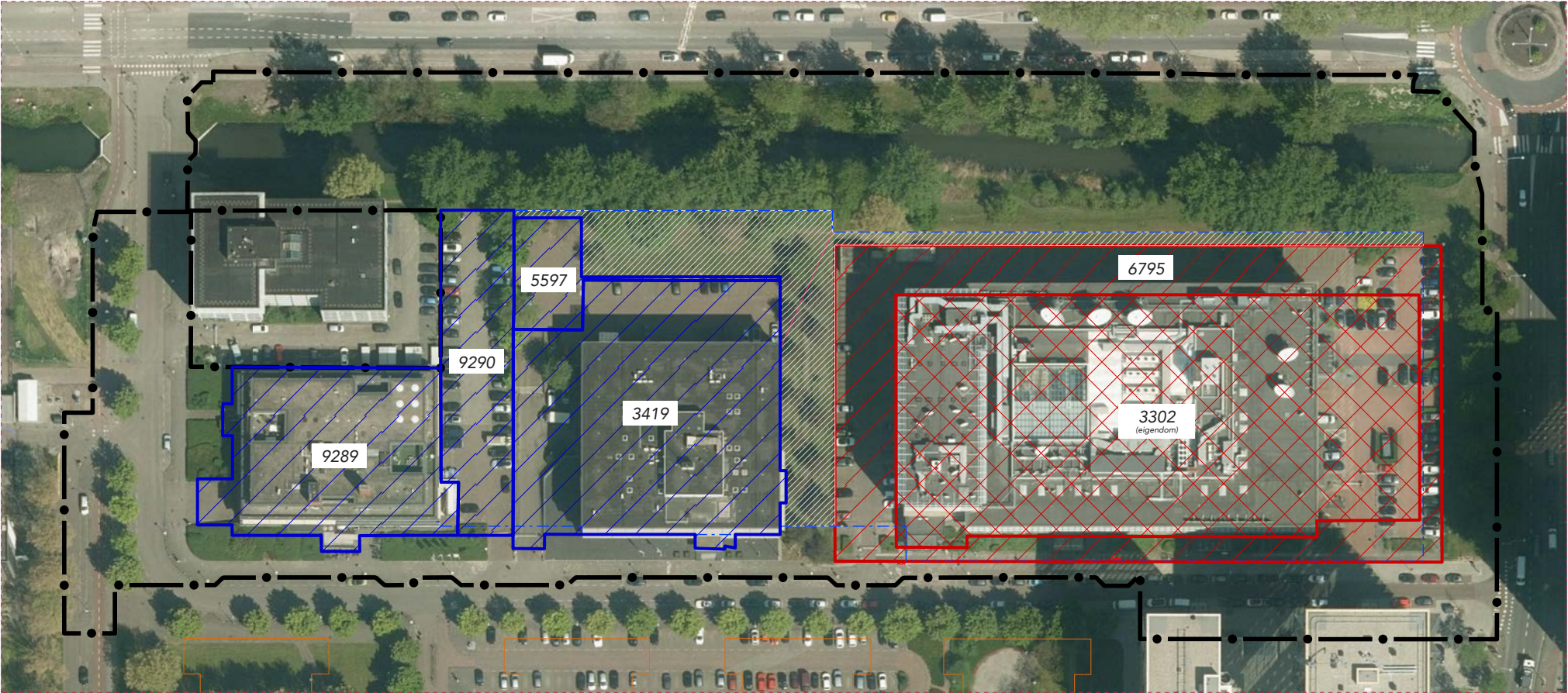
Plangrens



Oppervlakte plangrens:
36800 m²



Nieuwe situatie: Eigendomsgrenzen



Oppervlakte plangrens:
36800 m2



Oppervlakte kavels De Ranitz vastgoed

3419: 3534 m2 (Erfpacht)
5597: 458 m2 (Erfpacht)
9290: 1235 m2 (Erfpacht)
9289: 2090m2 (Erfpacht)
Totaal: 7317 m2

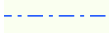


Oppervlakte kavels Gotthard vastgoed

3302: 6777 m2 (Eigendom)
6795: 3615 m2 (Erfpacht)



Nieuw in Eigendom uit te geven
Totaal: 2088 m2



Rooilijn parkeerbak



Colofon

Opdrachtgever:	Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling
In samenwerking met:	Boelens de Gruyter, Kroonenberg Groep en KCAP
Opgesteld door	Ruimte en Duurzaamheid, gemeente Amsterdam
Met bijdragen van	Grond en Ontwikkeling, gemeente Amsterdam Projectmanagementbureau, gemeente Amsterdam Ingenieursbureau, gemeente Amsterdam

Datum: 12 februari 2018