

✕ Gemeente
✕ Amsterdam
✕

Bouwenvelop

Overschiestraat 182 en 188



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Plan beschrijving Riekerpark/Sloterstrip	6
3	Verkaveling Overschiestraat 182 en 188	10
4	Programmatische kaders Overschiestraat 182 en 188	12
	Bouwblok Overschiestraat 182 en 188	
	Programma kavel Overschiestraat 182 en 188	
	Woningbouw	
	Parkeernormen	
	Fietsen	
5	Ruimtelijke kaders Overschiestraat 182 en 188	14
	Bouwhoogte	
	Maximale bouwhoogte	
	Verdiepingshoogte	
	Gebouwdiepte	
	Gevels	
	Ontsluiting en levendig straatbeeld	
	Flexibel casco	
	Binnenterreinen	
	Verkeer en parkeren	
	Aansluitingen	
	Tijdelijke maatregelen geluidsscherm	
6	Techniek en uitvoering	17
	Techniek	
	Afval	
	Verlichting	
7	Duurzaamheid	18
	Duurzame energie	
	Circulair materiaalgebruik	
	Klimaat adaptief en natuur inclusief bouwen	
8	Juridisch planologische randvoorwaarden en spelregels	20
	Juridisch-planologisch kader en M.E.R.	
	Verkeer	
	Hoogbouw	
	Geluid	
	Luchtkwaliteit	
	Veiligheid	
	Natuur en stikstof	
	Bodem en water	
	Natuur inclusief bouwen	
	Gezondheid	
9	Beeldkwaliteit	22
10	Kabels en Leidingen	24



Inleiding

Deze bouwenvelop bevat de kaders voor de herontwikkeling van de Overschiestraat 182 en 188. De herontwikkeling van de kavel maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling van Schinkelkwartier. Schinkelkwartier wordt de komende 25 jaar ontwikkeld van een bijna mono werkgebied naar een gemengd woon- en werkgebied met de daarbij behorende voorzieningen. Schinkelkwartier is een grootstedelijk gebiedsontwikkeling waarvoor in februari 2019 een Principenota is vastgesteld door B&W van Amsterdam. Op dit moment werkt de gemeente aan een Projectnota Schinkelkwartier. Dit is een haalbaarheidsstudie. De Projectnota geeft richting aan de ontwikkeling van Schinkelkwartier. Streven is dat de Projectnota Schinkelkwartier eind dit jaar bestuurlijk wordt vastgesteld en daarmee het kader vormt voor verdere ontwikkelingen in het gebied. Vervolgens zal per deelgebied een investeringsnota, inclusief stedenbouwkundig plan, worden opgesteld en bestuurlijk vastgesteld. Met de investeringsnota wordt het stedenbouwkundig plan voor Slotersstrip vastgesteld. De planvorming en deze bouwenvelop de voor Overschiestraat 182 en 188 loopt hierop vooruit.

De kavel aan de Overschiestraat 182 en 188 heeft een bijzondere positie in het plan. Het ligt in deelgebied Slotersstrip aan de Henk Sneevlietweg. Ruimtelijk is het echter meer onderdeel van deelgebied Riekerpark. De bouwregels voor dit specifieke kavel komen overeen met de samengestelde super bouwblokken van het Riekerpark (toekomstig Nieuwe Meer oost).

In de bouwenvelop zijn de ruimtelijke en programmatische kaders voor de herontwikkeling van de Overschiestraat 182 en 188 opgenomen. Deze regels hebben niet alleen betrekking op de vorm van het gebouw (samengevat in de bouwenveloptekening) maar ook op het toegestane programma, de wijze waarop er geparkeerd wordt, de duurzame maatregelen en de aansluiting van het gebouw op de openbare ruimte. De bouwenvelop vormt een bijlage bij een afsprakenbrief en dient in combinatie daarmee te worden gelezen. In de afsprakenbrief worden de privaatrechtelijke afspraken tussen de gemeente en erfpachter vastgelegd. Dit gebeurt onder voorbehoud van het bestuursrechtelijke juridisch planologisch traject. De verantwoordelijkheid voor de haalbaarheid van de herontwikkeling en het voldoen aan de randvoorwaarden die voortvloeien uit wet- en regelgeving ligt bij ontwikkelaar.



Foto's Riekerpark, Theo Baart

Plan beschrijving Riekerpark/Sloterstrip

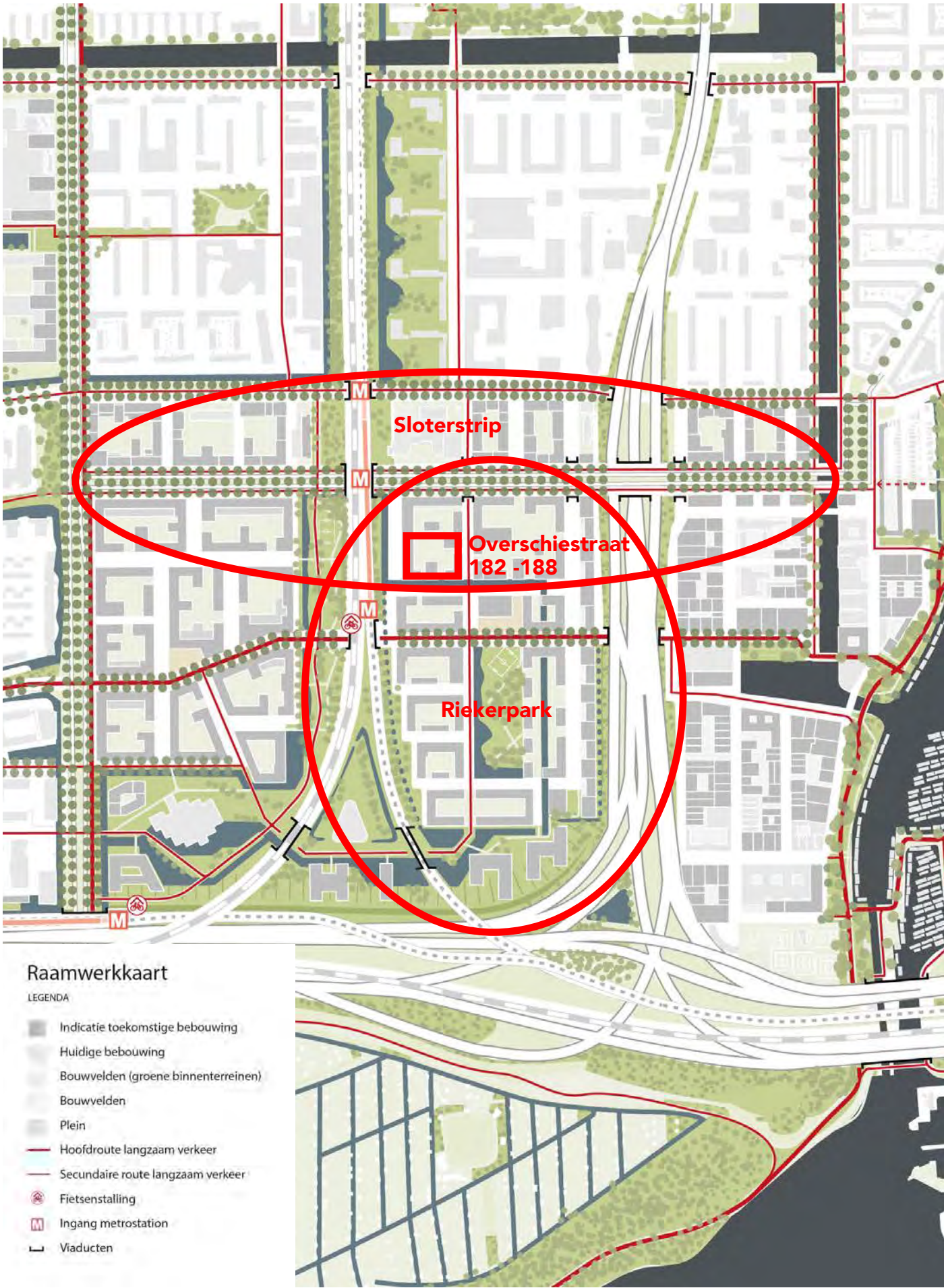
De kavel aan de Overschiestraat 182 en 188 ligt in deelgebied Sloterstrip aan de Henk Sneevlietweg. Ruimtelijk is het echter meer onderdeel van deelgebied Riekerpark.

Riekerpark

Deelgebied Riekerpark wordt een woonbuurt waarin de nadruk ligt op gezinnen, veel groen en een breed scala aan voorzieningen. In de buurt realiseren we ook kleinschalige bedrijfsruimten en woonwerkgebouwen voor kenniswerkers en creatieve ondernemers. Om wonen in Riekerpark mogelijk te maken zijn langs de randen geluidwerende maatregelen nodig. Gedacht wordt aan een park wal aan de zuidzijde langs de A4, een aaneengesloten en relatief hoge eerstelijnsbebouwing aan de oostkant, geluidschermen langs de A10 en aan de westkant aaneengesloten eerstelijnsbebouwing en geluidschermen langs het metrospoor. De doelmatigheid van deze ingrepen wordt nog onderzocht.

Aan de randen van het gebied wordt relatief hoge en continue bebouwing gerealiseerd met circa 7 bouwlagen om te zorgen voor een geluidluw binnenklimaat. Daarbinnen gaan we uit van grote bouwblokken met royale, groene binnenterreinen. Hier is de basishoogte 5 lagen. Boven deze basishoogte zijn in het hele plan opbouwen/ setbacks mogelijk van 1 tot 2 lagen. Op zorgvuldig gekozen locaties (logische routes en voorkomen van geluidlekken) kennen de bouwblokken openingen die zorgen voor contact tussen de straten en de grote binnenterreinen. Daardoorheen lopen paden voor voetganger en fiets.

De bouwblokken zijn opgedeeld in behapbare panden, autonome eenheden met een eigen ontsluiting, die zelfstandig gebouwd of getransformeerd kunnen worden. Woningen worden ontsloten via een kleinschalige ontsluiting zoals een portieketage, liftportiek, korte galerij of corridor-ontsluiting. Lange galerij- of corridor-ontsluitingen zijn niet toegestaan. Dit versterkt de sociale samenhang binnen het gebouw en zorgt voor levendige plinten. Aan de hoofdstraten hebben de panden een breedte tussen de 16 en 64 meter, maar in de secundaire straten zijn ze smaller, met een breedte tussen 16 en 48 meter. De meeste panden hebben een vaste rooilijn aan de openbare ruimte. Hoogte-accenten worden toegepast op plekken waar ze de oriëntatie in het gebied



Raamwerkkaart stedenbouwkundig kader 2045
Planvisualisatie van de Riekerpark en omgeving. In het noordelijk deel liggen grote blokken met straten, in het zuidelijk deel liggen smallere bouwblokken met oost-west georiënteerde straten op het park.

versterken, bijvoorbeeld bij de gebiedsentree aan de Henk Sneevlietweg, op de Noordwesthoek van het bouwblok.

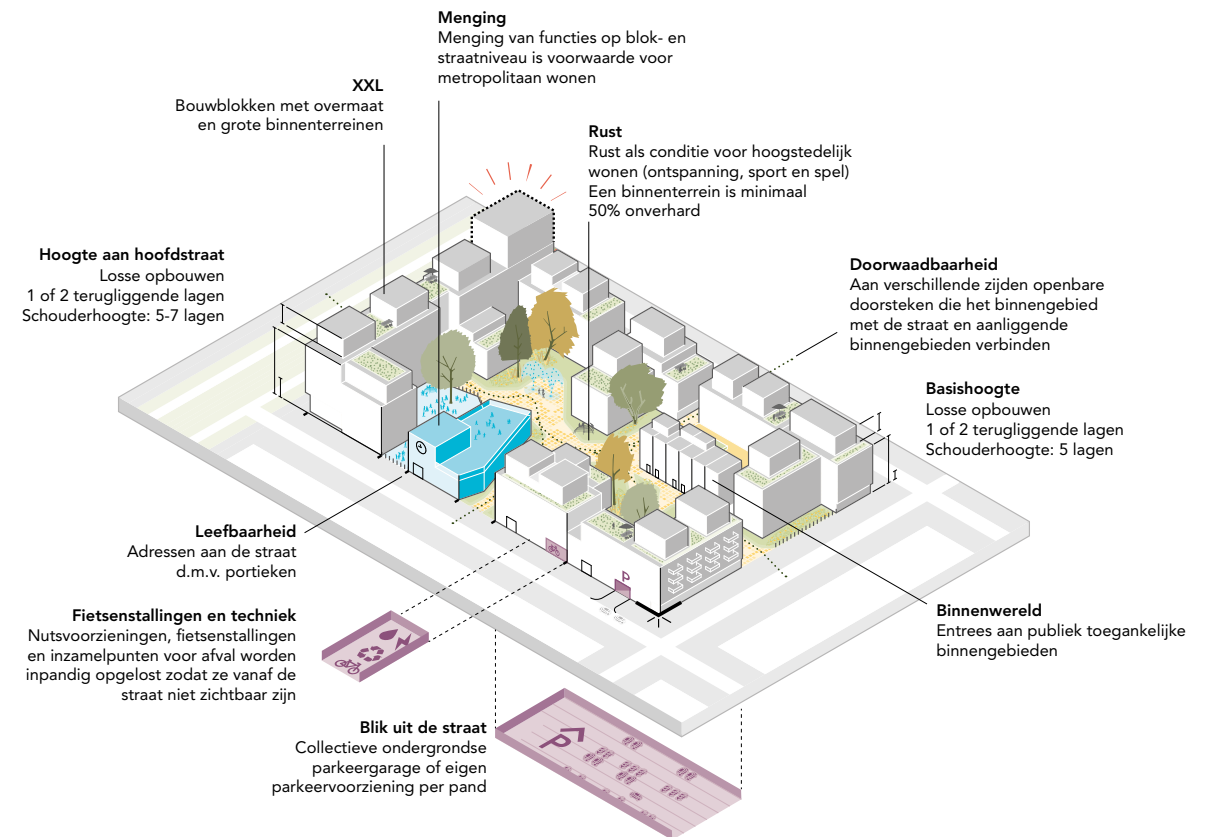
De begane grond van de bouwblokken heeft een bruto-hoogte van 4,50 meter zodat hij geschikt is voor commerciële voorzieningen en publieke functies.

Sloterstrip

De Sloterstrip is een 1, 3 kilometer lang deelgebied tussen de Henk Sneevlietweg en de Vlaardingenlaan/Aletta Jacobslaan, beginnend bij het Aalsmeerplein en eindigend bij de Johan Huizingalaan. Beeldbepalend is vooral de Henk Sneevlietweg, ooit onderdeel van de autosnelweg naar Den Haag, waar de auto dominant is.

In de toekomst gaat dat veranderen, want de oriëntatie op de auto maakt plaats voor een oriëntatie op de fiets en het openbaar vervoer. Daarmee verandert ook de Henk Sneevlietweg van karakter, er komen vrijliggende fietspaden en een openbaar vervoerverbinding naar het centrum en de weg wordt kwalitatief opgewaardeerd tot een 55 meter brede stadsboulevard met gebouwen en adressen aan de straat.

De huidige bebouwing van de Sloterstrip kent nog de losse opzet van de naoorlogse wijken en de functies verraden nog de perifere ligging, Een bouwmarkt, hotel, politiebureau, opslaggebouw en een aantal scholen voor voortgezet onderwijs. Een bebouwing met twee gezichten, zowel aan de Aletta Jacobslaan als aan de Henk Sneevlietweg. Die dubbele oriëntatie blijft ook in de toekomst bestaan, de stoepen en entrees blijven aan de hoofdstraten, maar daartussen komen dwarsverbindingen die het binnengebied ontsluiten, waar onder meer het parkeren plaatsvindt, ondergronds of onder een dek. De bebouwing is gemiddeld 5 lagen hoog met een dubbelhoge plint aan de hoofdstraten en maximaal 2 extra verdiepingen die terugliggen. Om eenvormigheid te voorkomen zijn de panden maximaal tweemaal zo breed als ze hoog zijn. Daarbij vraagt de hellingbaan naar de A10 om slimme oplossingen om het hoogteverschil te overbruggen.



De bouwregels voor dit specifieke kavel komen overeen met de samengestelde super bouwblokken van het Riekerpark (toekomstig Nieuwe Meer oost).



Visualisatie Henk Sneevliet boulevard



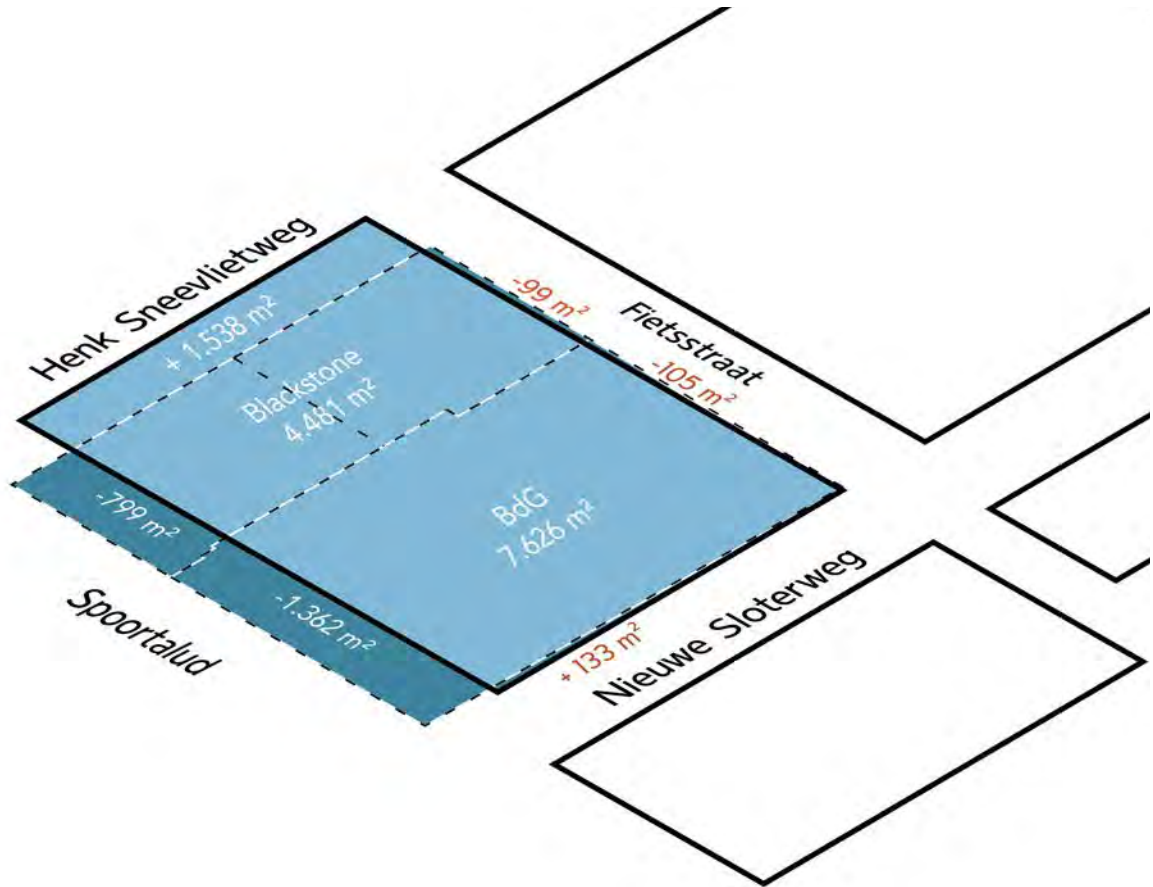
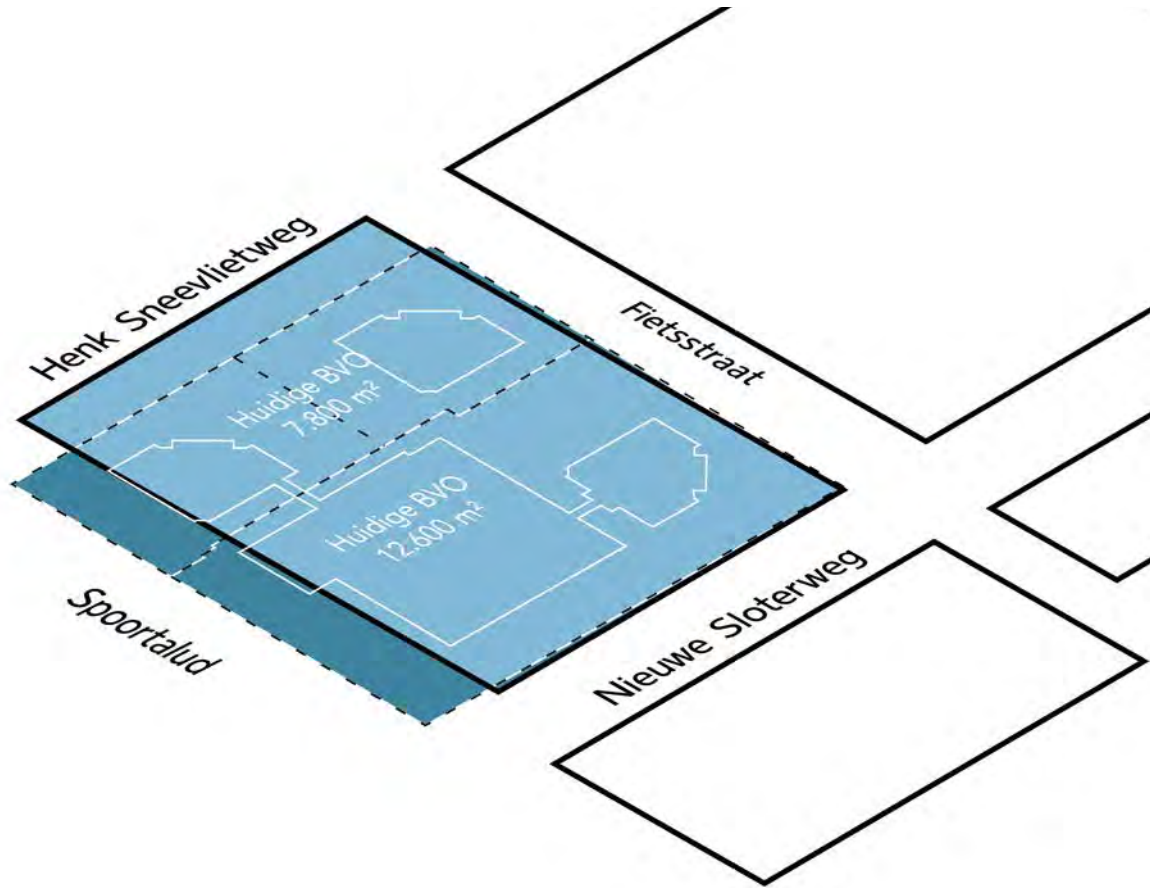
Toekomstig profiel Henk Sneevliet boulevard

Verkaveling Overschiestraat 182-188

Het bouwblok aan de Overschiestraat 182 en 188 bestaat uit 1 kadastraal perceel met een geluidluw semi openbaar binnen terrein:

- Perceel 4996 is in erfpacht uitgegeven aan DD Invest 3B S.à. r.l., dit betreft een plot van circa 8.985 m²

De gemeente Amsterdam heeft een openbare toegangsweg voorzien op een deel van perceel 4996. Ten behoeve van deze toegangsweg gaat de westelijke in erfpacht uitgegeven grondstrook van 1.362m² terug naar de gemeente. Ten behoeve van een heldere rooilijn aan de Nieuwe Sloterweg en fietsstraat, wordt de zuidelijke strook van 133m² in erfpacht uitgegeven, en gaat de oostelijke grondstrook van 105m² terug naar de gemeente.



Bestaand, in erfpacht uitgegeven gronden
Donkerblauw: in erfpacht uitgegeven gronden gaan terug naar gemeente

Programmatistische kaders Overschiestraat 182 en 188

Bouwblok Overschiestraat 182 - 188

Deze bouwvelop met de daarin genoemde ruimtelijke kaders en het genoemde programma richt zich op het zuidelijke deel van het bouwblok Overschiestraat 182 en 188. Er dient rekening te worden gehouden met een gefaseerde ontwikkeling waarbij de noordelijke kavels naadloos kunnen aansluiten bij deze ontwikkeling.

Programma kavel Overschiestraat 182 en 188

Het bovengrondse bruto-vloeroppervlak van de ontwikkeling is maximaal 30.500 m² BVO. Op de kavel wordt een bouwblok met maximaal 96% woonfuncties ontwikkeld. Met minimaal 4% tot maximaal 10% voorzieningen in de plint, met focus aan de zuid- en oostzijde van de ontwikkeling. Het accent ligt op het vergroten van de sociale veiligheid langs de loop en fietsroutes.

Woningbouw

Het programma voor de woningbouw kent een minimale gemiddelde woninggrootte van 49 m² GO, met een verdeling van:

- 40% Sociaalsegment van 30 - 45 m² (gemiddeld minimaal 36 m²)
- 40% Middensegment van 40 - 60 m² (gemiddeld minimaal 51 m²)
- 20% Vrije sector (gemiddeld maximaal 71 m²)

Voorzieningen

De volgende voorzieningen zijn hier toegestaan:

- Maatschappelijke voorzieningen
- Dienstverlening
- Horeca (max 2 vestigingen)

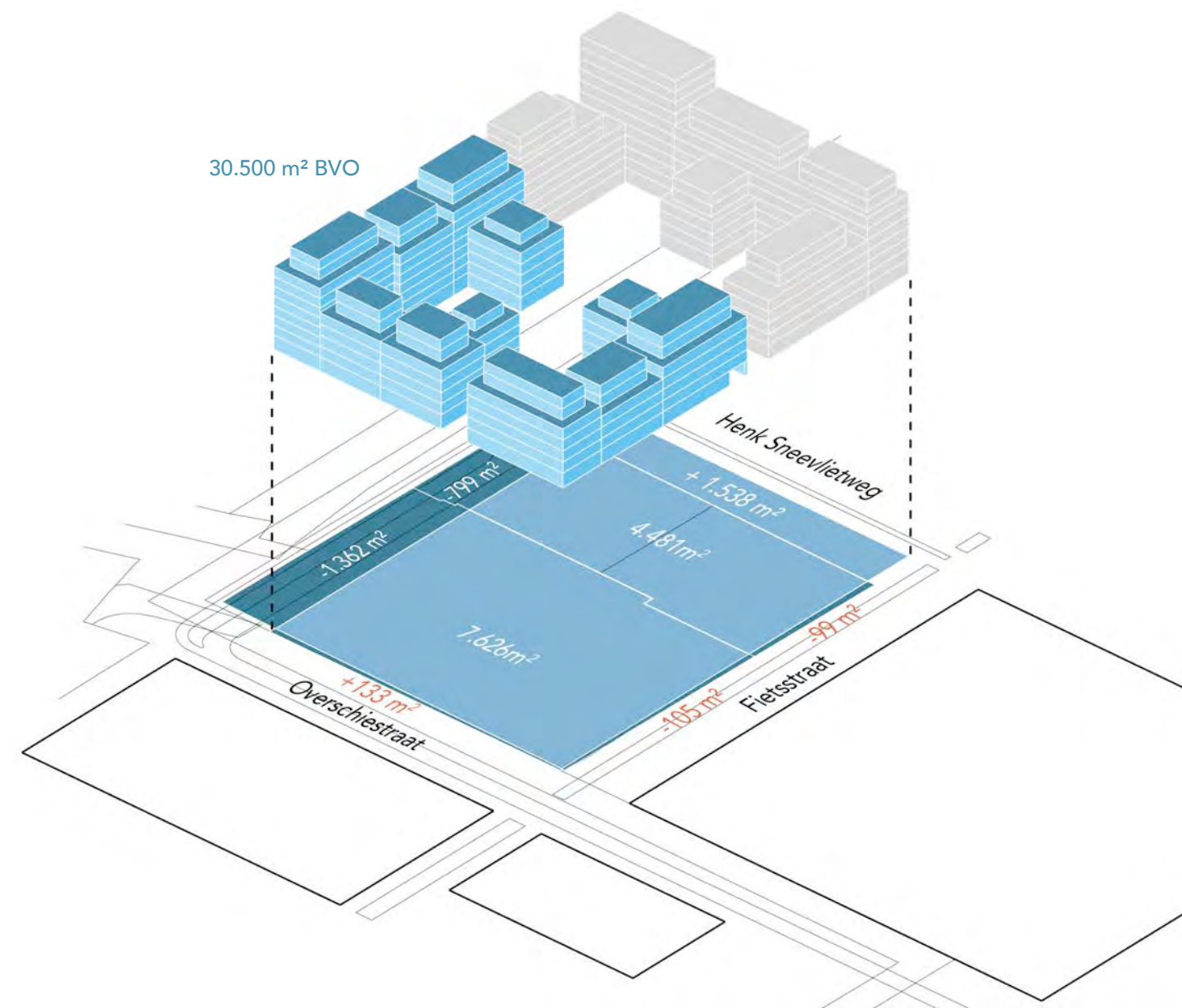
Een horecavestiging heeft een maximale grootte van 250 m² BVO. Overige voorzieningen hebben een maximale grootte van 350 m² BVO. Detailhandel is niet toegestaan.

Parkeernormen

De Nota Parkeernormen Auto (2017) zijn kaderstellend voor de ontwikkeling van dit gebied. Daarbovenop geldt hier een maximum parkeernorm van 0,3 parkeerplek per woning. Dat is inclusief het bezoekersparkeren. Bewoners worden uitgesloten van parkeervergunningverlening. Het parkeren voor eigen gebruik moet ondergronds op eigen terrein worden opgelost. De hellingbanen naar de parkeergarage worden inpandig opgelost. Inpandig is eveneens een vlakstand op maaiveld niveau van min 5 meter lengte aanwezig, om voetgangers te beschermen voor auto's die hard omhoog rijden op de helling. In de openbare ruimte komen geen zuilen of andere obstakels ten behoeven van de parkeergarage. Het parkeren van auto's voor bezoekers wordt door de gemeente gefaciliteerd in de openbare ruimte.

Fietsen

De Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (2018) is kaderstellend voor de ontwikkeling van dit gebied. Als uitzondering op de nota dient er rekening gehouden te worden met een ruimteclaim van 6% voor bijzondere voertuigen met een groter ruimtebeslag zoals bakfietsen en moeder/vader fietsen etc. Fietsenstallingen worden inpandig opgelost, dit betekend binnen de rooilijnen en/of in de ondergrondse parkeergarage. De fietsenstalling moet goed toegankelijk zijn. Zie ook ruimtelijke kaders. Het parkeren van fietsen en scooters voor bezoekers wordt door de gemeente gefaciliteerd in de openbare ruimte.



Visualisatie bouwvolume

Ruimtelijke Kaders Overschiestraat 182 en 188

Naast de onderstaande ruimtelijke kaders, geldt uiteraard het vigerende bouwbesluit.

Bouwhoogte

Voor de gebouwen aan de westzijde wordt een maximale schouderhoogte van 8 lagen toegepast, voor de overige zijden is dit maximaal 5 lagen. Er dient een wisselende daklijn te worden toegepast, zodat er geen massief, uniform blok ontstaat. Een samengesteld bouwblok is het streven.

In het gehele plan zijn losse opbouwen mogelijk van 1 tot 2 lagen. Een opbouw ligt minimaal 2 meter achter de gevellijn. Hoogte-accnten worden alleen op die plekken toegepast waar ze de oriëntatie in het gebied versterken. Aan de westzijde, langs het metrospoor, moet ter afscherming van geluid voor het achterliggende gebied een aaneengesloten eerstelijnsbebouwing van minimaal 20 meter komen.

Maximale bouwhoogte

De planlocatie ligt binnen de zone waar het Luchthavenindelingbesluit (LIB) Schiphol van toepassing is. Dat stelt eisen aan het toestaan van bewoning en het begrenst de hoogte (inclusief technische installaties) van nieuwe bebouwing. De bouwhoogte is beperkt tot de maatgevende toetshoogte die op deze locatie varieert van 36 meter in het zuidwesten tot 41 meter in het noordoosten. De bouwhoogte is ook beperkt door de toetshoogte radar, die op deze locatie oploopt van 40 meter in het zuidwesten naar 41 meter in het noordoosten. Ontheffing van het LIB is niet uitgesloten, maar de grenswaarde ligt volgens Europese regels op 41 meter.

Verdiepingshoogte

De begane grond van de westelijke gebouwen zijn geschikt voor publiekstrekkende of collectieve functies. De gehele begane grond van de ontwikkeling dient een bruto-hoogte te hebben van minimaal 4,5 meter. Voor de overige verdiepingen gelden de eisen uit het bouwbesluit. Voor de technische installaties op het dak wordt gerekend met een hoogte van minimaal 2,5 meter. Deze ruimtes vallen binnen de maximale toelaatbare bouwhoogte.

Gebouwdiepte

Voor de bouwblokken gaat de voorkeur uit naar een gebouwdiepte van 15 meter in oost/west richting en 16 meter in noord/ zuid richting. Het aantal eenzijdig, op het noorden georiënteerde woningen wordt tot een minimum beperkt. Aandachtspunt voor de bouwplanuitwerking is de

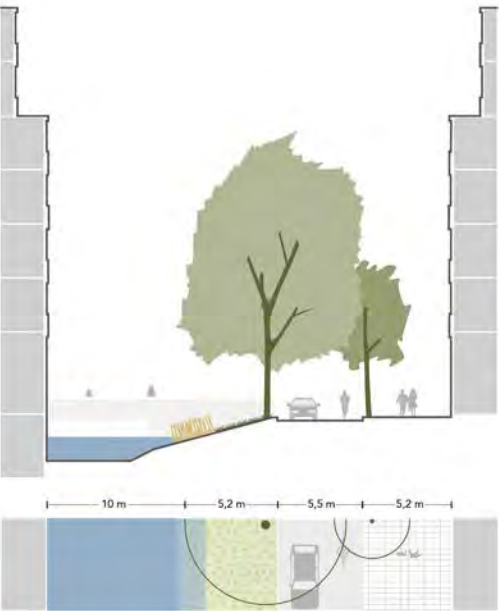
eis voor geluidsluwe zijde en dat bij woningen met enkelzijdige oriëntatie spuien aan geluidsluwe zijde mogelijk moet zijn.

Gevels

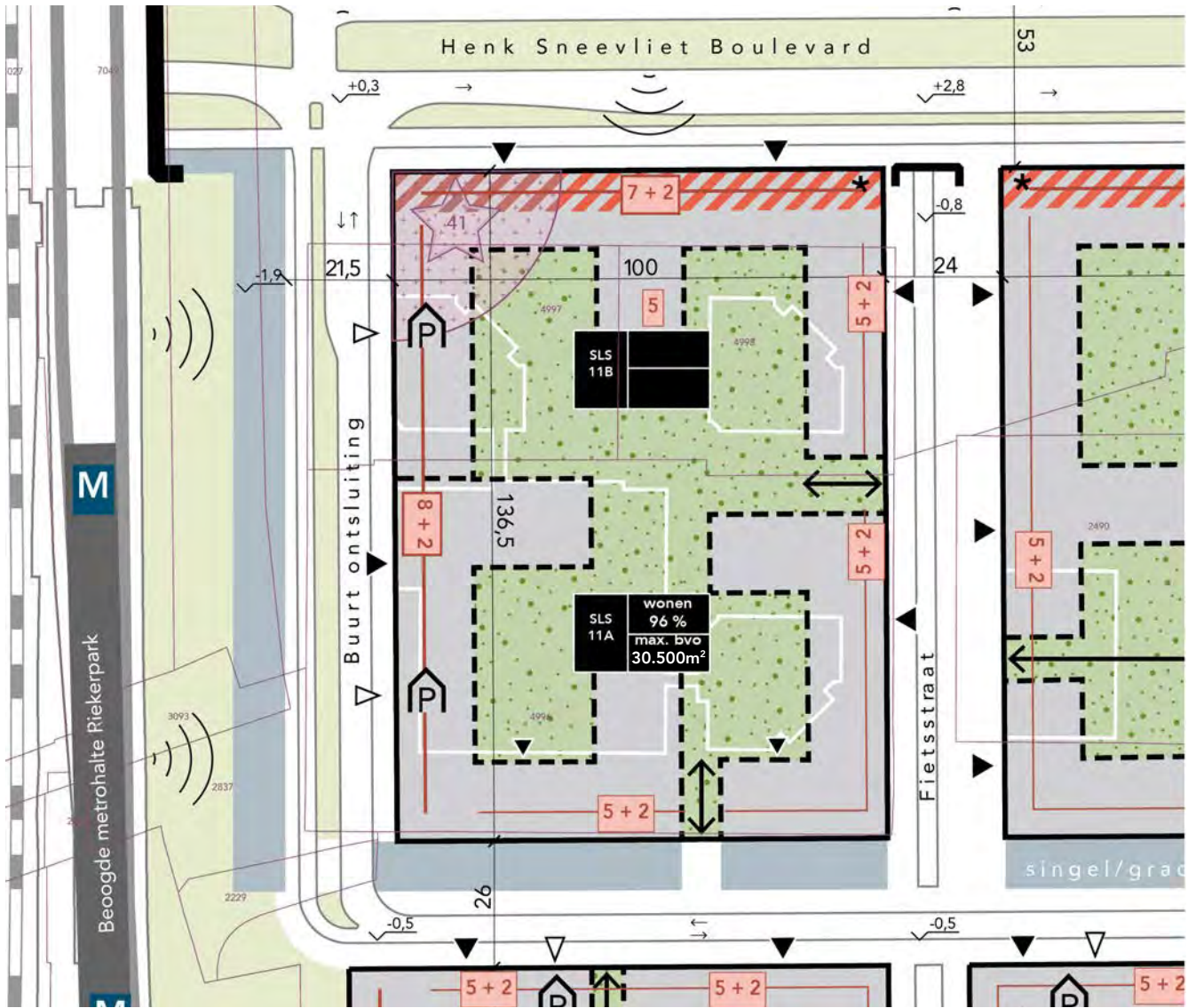
Het bouwblok kent aan de buitenzijde een formele straatgevel. Inpandige balkons en loggia's zijn toegestaan. De diepte van uitstekende delen, zoals erkers of Franse balkons, is beperkt tot maximaal 70 centimeter. De binnenzijde van het blok is informeler van aard, de architectuur van deze gevel kent veel plasticiteit. Er is een sterke interactie tussen het gebouw en de openbare ruimte. Voor de buitengevels passen we bij voorkeur aardse tinten en warme materialen toe.

Ontsluiting en levendig straatbeeld

Voor de levendigheid op straat krijgt iedere niet woonfunctie een aparte toegang. Woningen worden ontsloten via een kleinschalige ontsluiting zoals een portieketage, liftportiek, korte galerij of corridor-ontsluiting. Lange galerij of corridor-ontsluitingen zijn niet toegestaan. Hierdoor liggen er veel voordeuren aan de straat en blijft het aantal woningen per laag beperkt. Dit draagt bij aan een afwisselend straatbeeld en sociale cohesie in de buurt. Entrees aan de binnenzijde van de bouwblokken zijn toegestaan en dragen bij aan het semiopenbare karakter van de binnenterreinen. Bouwblokken worden opgedeeld in behapbare eenheden. Aan de hoofdstraten vormen panden een doorlopend geheel met een breedte tussen de 16 en 64 meter. Aan de secundaire straten zijn panden smaller, de breedte varieert tussen de 16 en 48 meter.



Principe profiel van de Overschiestraat



Overschiestraat 182-188

Legenda

- verplichte rooijlijn
- flexibele rooijlijn
- indicatieve parcellering
- bouwveld
- huidige bebouwing
- monument (orde 1)
- stadsgezicht (orde 2)
- stadsgezicht mogelijk te herzien (orde 2)
- levendige plint, dubbelhoge plint van 7,9m
- semi-openbare binnentuin
- ruimte voor grootschalige voorzieningen/functies op begane grond mits groene binnentuin op dak
- entreezijde wonen/functies
- entreezijde parkeergarage (inpandig)
- ondergrondse parkeervoorziening
- max. aantal lagen + setback lagen
- van ... tot ... bouwlagen
- indicatieve verbinding
- oplossing/verbinding twee verschillende straatniveaus
- peilmaat in NAP
- geluidsbelasting
- zoekgebied hoogteaccent, met een minimale afstand van 100 m tussen de accenten (maximaal 41 meter)
- hoogte accent
- mogelijkheid tot collectieve 'tijdelijke' parkeergarage
- maten in meters
- 2 richtingsstraat
- 1 richtingsstraat
- hekwerk
- kavelgrens
- perceelnummer

Voorzieningen

- maatschappelijke dienstverlening 200 m²
- buurtkamer 150 m²
- dagbesteding 700 m²
- cultureel 600 m²
- werkplaats +
- apotheek 200 m²
- huisartspraktijk 600 m²
- po school 4.000 m²
- Ondergrondse containers

Uitsnede Ontwikkelkaart

Flexibel casco

Ieder pand vormt bouwkundig gezien een autonome eenheid met een zelfstandige ontsluiting. Open bouwsystemen zonder vaste scheidingswanden hebben de uitdrukkelijke voorkeur, gesloten bouwsystemen met vaste scheidingswanden worden zoveel mogelijk vermeden. Hierdoor wordt de flexibiliteit van panden groter en daarmee de toekomstige transformatiekansen hoger.

Binnenterreinen

De in erfpacht uitgegeven binnenterreinen in het ontwerp zijn geluidluw en openbaar toegankelijk voor voetganger en fiets. Toegang met minimaal twee openingen in het bouwblok die logisch aansluiten op een dwaalstructuur met ander binnenterreinen. Er worden geen hekken geplaatst bij de toegangen tot deze terreinen. Binnenterreinen worden zoveel mogelijk in de volle grond aangelegd om de waterbergende functie van het terrein en groeimogelijkheden voor bomen te vergroten. De groene binnenterreinen zijn voorwaardelijk voor het behalen van de Amsterdamse groen en speelnormen. Een binnenterrein is minimaal 50% onverhard in de vorm van beplanting en/of gras. Indien er sprake is van een parkeergarage onder het binnenterrein, dan dient minimaal 50% van het oppervlak op die bak te bestaan uit een 'leeflaag' ten behoeve van bomen, struiken en overige beplanting. De dikte van zo'n leeflaag is minimaal 1 meter, gemeten vanaf de bovenkant van de constructie. Op deze manier kunnen bomen toch wortelen en is er een drainerende laag op het dak van de garage aanwezig om overtollig water voldoende snel af te kunnen voeren. Het uitgangspunt is dat het maaiveld van een binnenterrein aansluit op de omgeving. De betreffende garages liggen dientengevolge 1 meter onder het maaiveld.

Verkeer en parkeren

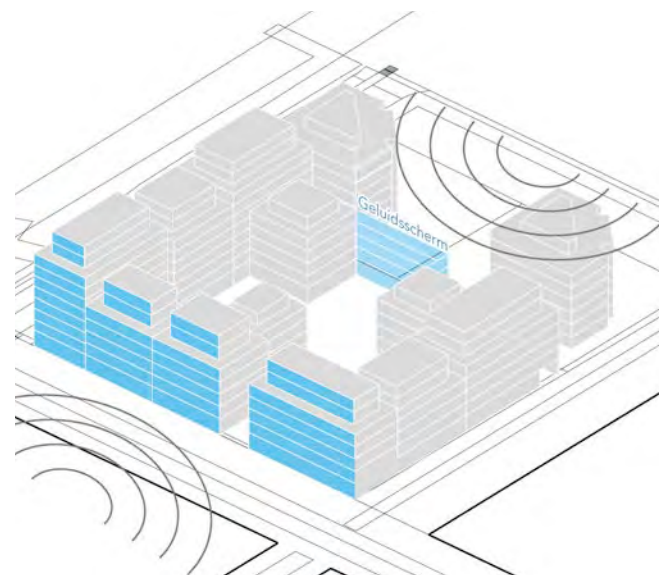
Autoparkeren vindt plaats in verdiepte garages onder de gebouwen, of onder de binnenterreinen met bovengenoemde eisen. De garages zijn bereikbaar via routes die aansluiten op de Henk Sneevlietweg. Specifiek voor het zuidelijk deel is de westzijde als enige bereikbaar voor de auto. De hellingbanen naar de parkeergarage worden inpandig opgelost. Inpandig is eveneens een vlakstand op maaiveld niveau van min 5 meter lengte aanwezig, om voetgangers te beschermen voor auto's die hard omhoog rijden op de helling. In de openbare ruimte komen geen zuilen of andere obstakels ten behoeven van de parkeergarage. De fietsenbergingen zijn daarnaast goed bereikbaar.

Aansluitingen

De ontwikkeling is onderdeel van een groter bouwvolume. Er dient rekening gehouden te worden met de ontwikkeling van aangrenzende panden. Denk hierbij aan beperking van lichtinval, ontsluitingsmogelijkheden en het voorkomen van wachtgevels. In de zone van twee meter evenwijdig aan de erfgrans moet er rekening worden gehouden met de privacy van toekomstige naastgelegen ontwikkelingen. Alle gevel hebben geen tijdelijke uitstraling, en worden in samenhang ontworpen.

Tijdelijke maatregelen geluid

Er zijn hoogstwaarschijnlijk tijdelijke maatregelen nodig om geluidsbelasting te reduceren vanwege de gefaseerde ontwikkeling van het plot en de omgeving. In de uiteindelijke situatie is vooral de westelijke gevel belast door het trein- en metrogeluid. Indien er een tijdelijk geluidsscherm nodig is, dient het onderdeel te zijn van de architectuur en is het verwijderbaar.



Er zijn tijdelijk verschillende geluidswerende maatregelen nodig, zoals verglaasde balkons en een tijdelijk geluidsscherm

Techniek en uitvoering

Techniek

Nutsvoorzieningen, fietsenstallingen en inzamelpunten voor bedrijfsafval worden inpandig opgelost zodat ze vanaf de straat niet zichtbaar zijn. Toegangen tot dergelijke functies worden zoveel mogelijk gecombineerd. Technische installaties op het dak worden aan het zicht onttrokken en geïntegreerd in de architectuur.

Afval

Het afval afkomstig van de woningen, wordt in ondergrondse afvalcontainers in de openbare ruimte opgevangen. De gemeente is verantwoordelijk voor het aanbieden en legen van deze afvalcontainers. Afval voor utiliteit wordt inpandig georganiseerd, uit het zicht en logistiek goed bereikbaar. De gemeente is hier niet verantwoordelijk voor.

Verlichting

Het verlichtingsniveau van het binnenterrein en de entree's/steegjes moet gelijk zijn aan het verlichtingsniveau in de openbare ruimte: Te voldoen aan de Richtlijn Openbare Verlichting (R-OVL) en het Politiekeurmerk Veilig Wonen). Het hanteren van een standaardkleurtemperatuur (warm wit; 2700/3000 K) (Beleidskader Verlichting (2017)).



Nieuwe Meer Oost binnenterrein visual

Duurzame energie

Alle nieuwbouw in Amsterdam moet aardgasvrij worden gebouwd. Daarnaast geldt vanaf 1 januari 2021 voor alle nieuwbouw dat deze moeten voldoen aan de BENG-normen. Wij adviseren de ontwikkelaar hier rekening mee te houden door een energieberekening op te stellen gebaseerd op de NTA8800. Op het moment dat de Omgevingswet inwerking treedt (nu voorzien op juli 2022) zullen er publiekrechtelijk ambitieuzere BENG-eisen komen voor nieuwbouwwoningen. Wij dagen de ontwikkelaar uit om voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet al een ambitieuzere BENG-norm na te streven ($EPC \leq 0,2$).

Voor Schinkelkwartier geldt tot 2030 een concessie met Westpoort Warmte. In deze concessie staat dat alle nieuwbouw een aansluiting op stadswarmte krijgt. Wanneer de locatie niet is gelegen binnen 40 meter van het warmtenet en de ontwikkelaar geen aanbieding ontvangt van de concessiehouder die de prijs van 40 meter niet overschrijdt geldt er geen aansluitplicht. Wanneer er wel een aanbieding wordt gedaan dan geldt de aansluitplicht volgens de bouwverordening. De bouwverordening biedt ruimte voor een ontheffing indien een dusdanig duurzamer alternatief voorgesteld wordt. In Amsterdam werkt de omgevingsdienst mee aan een ontheffing op de aansluitplicht indien aan het daaraan gekoppeld vigerend beleid en normen wordt voldaan.

Circulair materiaalgebruik

De gemeente zet in op een circulaire economie. Hieronder hoort ook het gebruik van duurzame materialen. Het gebruik van hout met het FSC keurmerk is een randvoorwaarde. De gemeente daagt de partijen uit om een zo laag mogelijke MPG score te behalen. Per 1 januari 2018 geldt een norm van 1,0 voor de milieuprestatie van een gebouw (MPG). Verwacht wordt dat deze norm in 2021 naar 0,8 aangescherpt zal worden.

Voor het tijdelijke geluidscherm dient er gezocht te worden naar lichte en modulaire constructies, zodat gebruikte materialen na de tijdelijke periode van 10 jaar weer hergebruikt kunnen worden. Bij voorkeur zoveel mogelijk gebruik maken van herbruikbare (biobased) materialen.

Klimaat adaptief en natuur inclusief bouwen

De gemeente stimuleert marktpartijen om groen en water in een vroegtijdig stadium van de gebiedsontwikkeling te integreren in het ontwerp. Hiervoor heeft de gemeente een Handboek Natuur Inclusief Bouwen opgesteld. In dit handboek is een puntensysteem opgenomen. Binnen het systeem is veel vrijheid maar aan een ondergrens van 30 punten moet in elk geval worden voldaan. Het gemeentelijk handboek met richtlijnen voor natuur inclusief bouwen vindt u op: <https://issuu.com/gemeenteamsterdam/docs/toe-brochure-nib-2018-v4>

De integratie van groen en water draagt bij aan de leefbaarheid en klimaatbestendigheid van het gebied. Gebouwen krijgen waar mogelijk dakterrassen, groene daken en groene gevels. In het Schinkelkwartier wordt gestreefd naar minimaal 50% groene daken. Groene daken kunnen goed worden gecombineerd met zonnepanelen. Groen en water moeten hoogwaardig en aantrekkelijk zijn, bijdragen aan de biodiversiteit, gebruikswaarde hebben en goed toegankelijk zijn. Bij het definitieve ontwerp van een gebouw dient de ontwikkelaar een plan aan te leveren waarin te zien is op welke manier groen op de kavel is opgenomen en hoe er invulling wordt gegeven aan het reeds genoemde natuur inclusief bouwen en het tegengaan van hittestress.

De gemeente heeft de ambitie om een bui van 60 millimeter in een uur te kunnen verwerken zonder dat er schade optreedt (bron: Gemeentelijk Rioleringsplan Amsterdam 2016-2020). Dit is onlangs vastgesteld in de Hemelwaterverordening Amsterdam. Deze verordening stelt dat bij nieuwbouw in de stad de verplichting geldt om een voorziening te maken voor de opvang en het verwerken van regenwater op het eigen perceel. De ontwikkeling dient te voldoen aan de eisen van deze verordening.

Juridisch planologische randvoorwaarden en spelregels

Parallel aan de projectnota Schinkelkwartier is een milieueffectrapportage (MER) opgesteld, waarin keuzes en condities voor de transformatie in beeld zijn gebracht. In de geest van de Omgevingswet is in dit geval gekozen voor een dynamische omgevingseffectrapportage (OER), waarin alle aspecten van de fysieke leefomgeving zijn betrokken. Het OER wordt via periodieke monitoring actueel gehouden en biedt daarmee de basis voor toekomstige ruimtelijke besluiten in Schinkelkwartier. De uitkomsten van het OER worden verwerkt in een leefomgevingsfoto en gebiedsgericht spelregelkader: daaruit volgen randvoorwaarden en spelregels voor ontwikkeling. De belangrijkste daarvan voor de planlocatie worden hieronder opgesomd. De opsomming is richtinggevend en geeft geen uitputtende lijst van alle randvoorwaarden en spelregels.

Juridisch-planologisch kader en M.E.R.

Om de beoogde ontwikkeling op de kavel mogelijk te maken is aanpassing van het huidige juridisch planologisch kader nodig. Afhankelijk van het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet gaat die aanpassing via een bestemmingsplanwijziging (postzegelbestemmingsplan), wijziging van het tijdelijke omgevingsplan of omgevingsvergunning. Een ruimtelijk besluit zal op het moment dat het genomen wordt dienen te voldoen aan het dan geldend kader.

Uitgangspunt is dat de M.E.R. procedure Schinkelkwartier aan een ander ruimtelijk besluit (elders in Schinkelkwartier) wordt gekoppeld. De planning van het ruimtelijke besluit voor deze ontwikkeling is afhankelijk van het doorlopen van de M.E.R. procedure Schinkelkwartier. In het ruimtelijk besluit voor deze ontwikkeling moeten de uitkomsten van de Omgevingseffectrapportage (OER) Schinkelkwartier worden verankerd.

Verkeer

Er is onderzoek nodig naar de verkeersafwikkeling, waarmee wordt aangetoond dat de ontwikkeling niet leidt tot onaanvaardbare effecten op de bereikbaarheid, doorstroming en verkeersveiligheid.

Hoogbouw

Bij iedere nieuwe ontwikkeling met een bouwhoogte hoger dan 30 meter dient een Hoogbouw Effect Rapportage (HER) te worden opgesteld, waarin de effecten van het hoogbouwplan op onder andere

het stadslandschap, windhinder en sociale veiligheid in beeld worden gebracht.

Geluid

Voor het geluid geldt dat de realisatie van de park wal langs de A4 (totaal 15 m hoog), de geluidschermen langs de A10-West en het metrospoor voorwaardelijk zijn voor het realiseren van gevoelige functies zoals woningbouw. Zolang er geen besluit over de park wal en de geluidschermen is genomen kan hier planologisch nog niet op worden voorgesorteerd. Dit vormt een aandachtspunt voor het programmeren van gevoelige functies. Vooruitlopend op dat besluit moet worden uitgegaan van: of gevelmaatregelen (dove gevels) of toepassing Stad en Milieubenadering (inclusief verplichte compensatie) of (tijdelijk) alternatief programma.

Bij het wonen in Schinkelkwartier hoort een zekere mate van hinderacceptatie. Daarbij is het belangrijk dat toekomstige bewoners vooraf actief worden geïnformeerd over de milieubelasting (snelweg, spoor, luchtvaart, industrie), zodat zij een bewuste keuze kunnen maken voor wonen in een milieubelaste omgeving. Vanuit het oogpunt van gezondheid wordt gestreefd naar een eerlijke verdeling tussen sociale huurwoningen en koopwoningen over de milieubelaste locaties.

In het geval van toevoegen van woningbouw in de LIB-5 zone dient er rekenschap te worden gegeven van luchtvaartgeluid, de geluidniveaus en de getroffen maatregelen om de blootstelling aan die geluidniveaus te beperken en de akoestisch kwaliteit te bevorderen. Daarnaast is de ontwikkelaar verplicht om toekomstige bewoners hier actief over te informeren, dit wordt vastgelegd in de erfpachtovereenkomst en uiteindelijk als kettingbeding in koop- en huurcontracten.

Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit geldt dat binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen geen luchtkwaliteit gevoelige functies worden toegestaan (scholen, kinderdagverblijven, verzorgings- en bejaardenhuizen). Dat geldt ook voor eerstelijnsbebouwing binnen 50 meter van de Henk Sneevlietweg, tenzij bijzondere omstandigheden en belangen aanleiding geven daarvan af te wijken. Aan de westzijde van het bouwblok is wel ruimte voor gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit, zoals een kinderdagverblijf.

Trillingen

Binnen 100 meter van het spoor geldt dat nieuwe trillingsgevoelige objecten zoals woningbouw zijn toegestaan, mits met een onderzoek aangetoond wordt dat de ontwikkeling niet leidt tot onaanvaardbare trillingshinder zoals vastgelegd in de SBR-richtlijn trillinghinder.

Natuur en stikstof

Er is nader onderzoek nodig naar de eventuele aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten, de effecten op deze soorten en de eventuele overtreding van verbodsbepalingen. Voor elk plan of project is onderzoek nodig naar stikstofdepositie op habitatgevoelige Natura 2000 gebieden. Als mogelijk sprake is van significante gevolgen op Natura 2000 gebied moet een passende beoordeling worden uitgevoerd. Toestemming voor het plan of project kan verleend worden wanneer met zekerheid gesteld kan worden dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast.

Archeologie

Voor de planlocatie geldt een archeologische verwachting ter plaatse van de zone rondom de historische Sloterweg. Er geldt een uitzondering voor archeologisch onderzoek bij bodemingrepen kleiner dan 500 m² of ondieper dan 1,5 meter.

Bodem en water

Er dient rekening te worden gehouden met de bodemopbouw. Met actueel verkennend bodemonderzoek moet worden nagegaan of verontreinigingen aanwezig zijn. In geval van het realiseren van ondergrondse parkeergarages is geohydrologisch onderzoek vereist, waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling geen onaanvaardbare grondwatereffecten heeft. Als er wel onaanvaardbare effecten zijn dan moeten maatregelen worden getroffen ter beperking van die effecten. Over de uitkomsten van geohydrologisch onderzoek is advies nodig van hoogheemraadschap AGV/Waternet.

De noordstrook is geprojecteerd in de beschermingszone van de secundairewaterkering Henk Sneevlietweg. Werkzaamheden in die zone zijn vergunningplichtig en daarbij is advies nodig van Hoogheemraadschap AGV/Waternet.

In geval van het realiseren van ondergrondse parkeergarages is geohydrologisch onderzoek vereist, waarin wordt aangetoond dat

de ontwikkeling geen onaanvaardbare grondwatereffecten heeft. Als er wel onaanvaardbare effecten zijn dan moeten maatregelen worden getroffen ter beperking van die effecten. Over de uitkomsten van geohydrologisch onderzoek is advies nodig van hoogheemraadschap AGV/Waternet.

Natuur inclusief bouwen

Voor natuur inclusief bouwen geldt het Puntensysteem voor natuur inclusief bouwen. Binnen het systeem is veel vrijheid maar aan een ondergrens van 30 punten moet in elk geval worden voldaan. Het gemeentelijk handboek met richtlijnen voor natuur inclusief bouwen vindt u op: <https://issuu.com/gemeenteamsterdam/docs/toe-brochure-nib-2018-v4>. Zie ook 'Duurzaamheid' *er zijn vleermuizen aangetroffen in het gebied.

Gezondheid

Vanuit gezondheid gelden vanuit spelregelkader OER nog de volgende spelregels:

- Binnen 250 meter van bestaande en nieuwe scholen worden geen nieuwe snackbars (horecacategorie 1) toegestaan;
- Inpandige trafohuisjes, onderstations en aanleggen van nieuwe of verleggen van bestaande hoogspanningskabels (> 50 kV) zijn alleen mogelijk nadat advies met betrekking tot elektromagnetische velden is ingewonnen bij GGD Amsterdam;
- Bij iedere nieuwe ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met voldoende zonbescherming/ schaduwplekken;
- Bij iedere nieuwe ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met hittestress, bijvoorbeeld door zoveel mogelijk groen- en watervoorzieningen en voldoende watertappunten.

Beeldkwaliteit

Voor Schinkelkwartier is nog geen beeldkwaliteitsplan vastgesteld. De hieronder beschreven regels zijn een eerste aanzet en logische vertaling van de beoogde gebiedsomschrijving.

Voor de buitengevels passen we aardse tinten en warme materialen toe. Daarbij heeft baksteen de sterke voorkeur. Het bouwblok kent formele straatgevels zonder uitstekende delen. Inpandige balkons/ loggia's hebben de voorkeur aan de straatzijde. De binnenzijde is informeler van aard met veel plasticiteit. Overgangen van privé naar openbaar/ collectieve ruimte zijn onderdeel van de architectuur of onderdeel van het groenontwerp van het binnen gebied. Dit geldt in het bijzonder voor ruimtes op de begane grond, deze zijn met zorg ontworpen en hebben bij voorkeur een natuurlijke afscheiding in de vorm van een haag of andere beplanting. Schuttingen zijn uit den boze.

Een bouwblok bestaat uit meerdere panden, die zichtbaar dienen te worden. Om de verscheidenheid te vergroten werken verschillende architecten aan verschillende gebouwen. Eén van de architecten superviseert de ander architecten en zorgt voor onderlinge samenhang, dit is de aanspreekpunt voor de gemeente.



1. Wibautstraat, Amsterdam
2. Transformatie fabrieksterrein Codrico, Katendrecht te Rotterdam
- 3&4 Boulogne-Billancourt, te Parijs

Kabels en leidingen

Op en naast de plot van Overschiestraat 182-188 liggen diverse kabels en leidingen. Sommige kabels en leidingen zullen in het kader van de ontwikkeling moeten worden verlegd. Bij verlegging van sommige kabels en leidingen zal op en naast deze plot ruimte moeten worden gevonden voor een nieuw tracé .

Om de nieuwe vrij van kabels en leidingen te krijgen zal de gemeente een wenstracéprocedure doorlopen voor de bouwrijpfase. Het product van de procedure is een Definitief Tracé Akkoord met kabels- en leidingbedrijven en beheerders. Deze procedure duurt 1 jaar waarna er gestart kan worden met de verlegging van kabels en leidingen. De planning voor de verlegwerkzaamheden zal later bepaald worden als bekend is welke kabels er verlegd moeten worden en wat de nieuwe tracés worden.

In overleg met de ontwikkelaar zullen ook de kabels en leidingen op de plot Overschiestraat 182-188 meegenomen worden in de wenstracé procedure omdat deze kabels en leidingen ook een tracé in de openbare ruimte moeten krijgen. Afhankelijk van het type leiding en de leeftijd kunnen er kosten verbonden zijn aan de verlegging van kabels en leidingen op de plot Overschiestraat 182-188 naar de openbare ruimte.

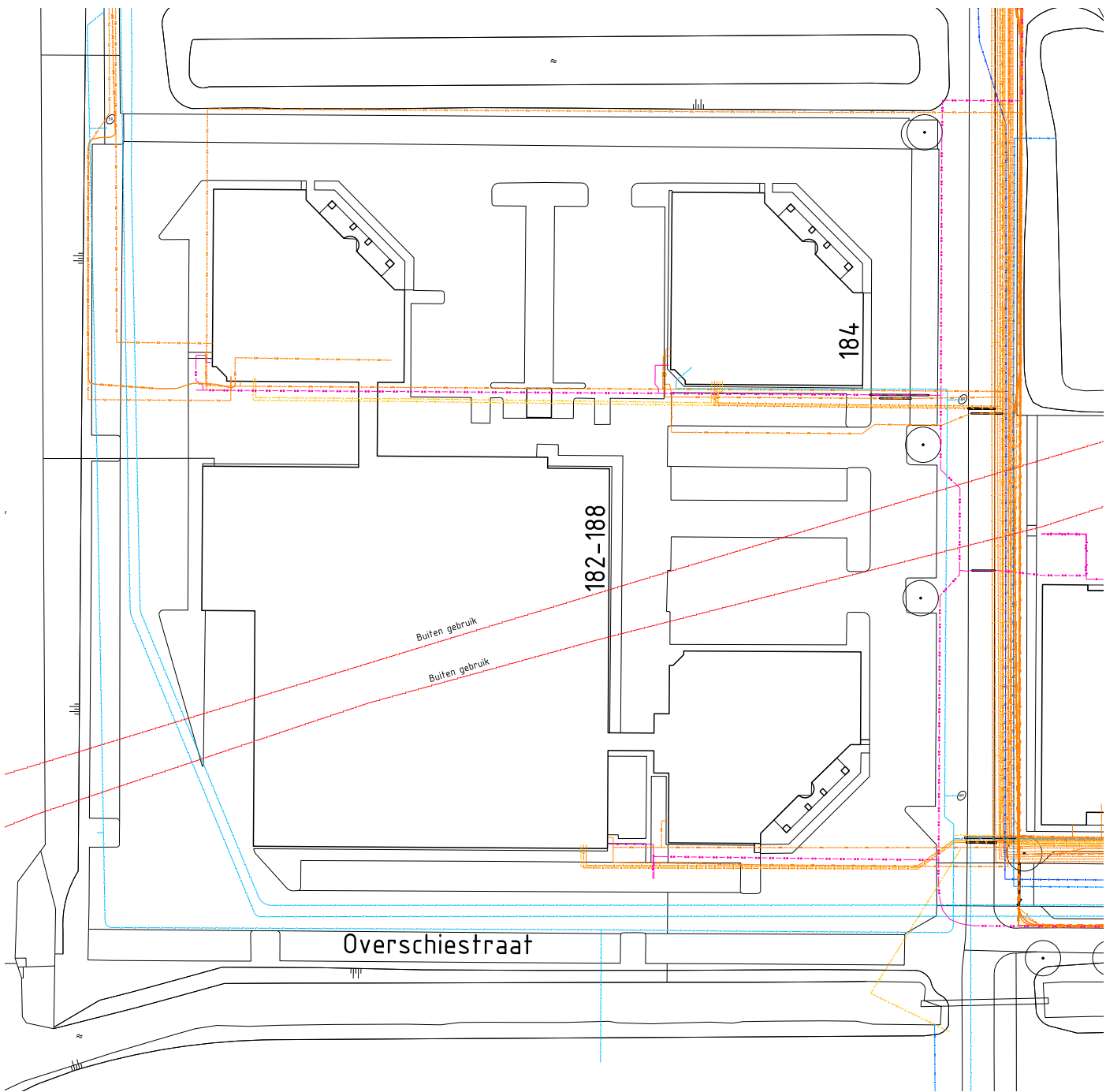
De ontwikkelaar dient zijn eerste ontwerp te presenteren aan het Planvormingsoverleg van de gemeente Amsterdam zodat nutspartijen randvoorwaarden mee kunnen geven voor een verdere uitwerking van het ontwerp. Belangrijk hierbij is om ook rekening te houden met kelders en tijdelijke bouwkuipen die buiten de kavel worden gesitueerd.

Voor de bouwwerkzaamheden dient de ontwikkelaar het werk aan te melden in Victor. Dit kan via onderstaande link.
<https://www.amsterdam.nl/parkeren-verkeer/werken-openbare-ruimte/wior-proces/>

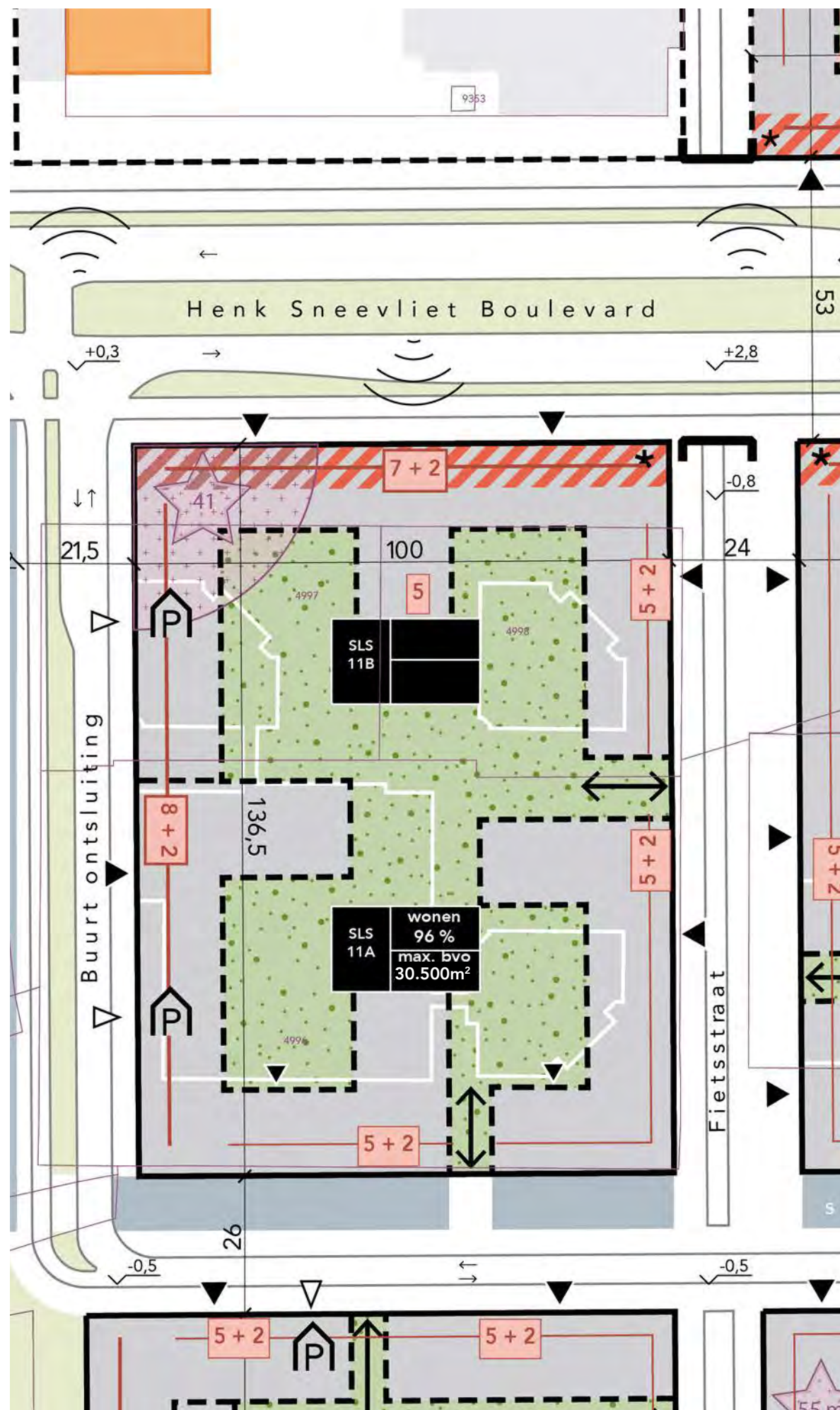
Voor de benodigde kabels- en leidingwerkzaamheden (aansluitingen) in de woonrijpfase dient opnieuw een wenstracéprocedure gevolgd te worden. De gemeente zal de wenstracé procedure namens de ontwikkelaar verzorgen en dit zal gestart worden na gereed komen van het DO. Kabels & leidingen die verlegd, verwijderd en bijgelegd moeten worden voor de nieuwe aansluitingen als gevolg van de ontwikkeling

komen ten alle tijde voor rekening en risico van de erfpachter en ontwikkelaar. Dit geldt tevens voor de kosten voor hiervoor bijkomende werkzaamheden en de coördinatie daarvan.

- Alle nuts- en energievoorzieningen (zoals elektriciteit, telecommunicatie, drinkwater, hemelwater- en afvalwaterafvoeren, stadsverwarming en koeling, riool en vetput) die nodig zijn voor de kavel voor de bouwfase en gebruiksfase dienen in opdracht van de ontwikkelaar aan te worden gesloten.
- De posities van de aansluitingen moeten worden afgestemd met kabel- en leidingbeheerders
- en gemeente Amsterdam, om deze passend te krijgen binnen het ontwerp van de openbare ruimte en kabel- en leidingen tracés. De
- eerste afstemming met nutspartijen kan in het Planvormingsoverleg van de gemeente
- Amsterdam waarin alle nutspartijen deelnemen. De aanvraag van de aansluiting gaat via: www.aansluitingen.nl.
- Buiten de erfpachtgrenzen en binnen de eventueel beschikbare werkterreinen zouden zich kabels en leidingen (en lichtmasten, brandkranen e.d.) van derden kunnen bevinden. Deze dienen te allen tijde bereikbaar te zijn voor de betreffende eigenaar ten behoeve van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden en bij calamiteiten.
- De erfpachter/bouwer dient zich ervan te vergewissen welke kabels en leidingen zich in de openbare ruimte bevinden en dient
- hiervoor de vereiste beschermingsmaatregelen te treffen in afstemming met de betreffende nutspartijen. Rondom kabels en leidingen kunnen bovendien bouwbeperkingen gelden waarmee
- in de planuitwerking rekening gehouden moet worden.
- Wijzigingen door en ten behoeve van het plan van de ontwikkelaar in de openbare ruimte
- en na het DTA zijn voor rekening van de ontwikkelaar.



Legenda kabels en leidingen	
— L — L — L — L —	Elektriciteit laagspanning
— M — M — M — M —	Elektriciteit 10 kV / 20 kV
— H — H — H — H —	Elektriciteit 50 kV
— ZHS — ZHS — ZHS — ZHS —	Elektriciteit 150 kV
— O — O — O — O —	Gas lage druk
— OO — OO — OO — OO —	Gas hoge druk
— OO — OO — OO — OO —	Gas Gasunie
— W — W — W — W —	Waterleiding
— HW — HW — HW — HW —	Riolering HWA
— VG — VG — VG — VG —	Riolering VWA
— TR — TR — TR — TR —	Riolering transportriool
— PL — PL — PL — PL —	Riolering persleiding
— VG — VG — VG — VG —	Riolering verbeterd gescheiden stelsel
— S — S — S — S —	Stadsverwarming
— S — S — S — S —	Stadskoude
— W — W — W — W —	W-K bronleiding
— V — V — V — V —	Telecom
— S — S — S — S —	Signaalkabel



Overschiestraat 182-188

Legenda

- | | |
|--|--|
| | verplichte rooilijn |
| | flexibele rooilijn |
| | indicatieve parcellering |
| | bouwweld |
| | huidige bebouwing |
| | monument (orde 1) |
| | stadsgezicht (orde 2) |
| | stadsgezicht mogelijk te herzien (orde 2) |
| | levendige plint, dubbelhoge plint van 7,9m |
| | semi-openbare binnentuin |
| | ruimte voor grootschalige voorzieningen/functies op begane grond mits groene binnentuin op dak |
| | entreezijde wonen/functies |
| | entreezijde parkeergarage (inpandig) |
| | ondergrondse parkeervoorziening |
| | max. aantal lagen + setback lagen |
| | van ... tot ... bouwlagen |
| | indicatieve verbinding |
| | oplossing/verbinding twee verschillende straatniveaus |
| | peilmaat in NAP |
| | geluidsbelasting |
| | zoekgebied hoogteaccent, met een minimale afstand van 100 m tussen de accenten (maximaal 41 meter) |
| | hoogte accent |
| | mogelijkheid tot collectieve 'tijdelijke' parkeergarage |
| | maten in meters |
| | ↔ 2 richtingsstraat |
| | → 1 richtingsstraat |
| | hekwerk |
| | kavelgrens |
| | perceelnummer |

Voorzieningen

-  maatschappelijke dienstverlening 200 m²
-  buurtkamer 150 m²
-  dagbesteding 700 m²
-  cultureel 600 m²
-  werkplaats +
-  apotheek 200 m²
-  huisartspraktijk 600 m²
-  po school 4.000 m²
-  Ondergrondse containers

Colofon

Team Schinkelhaven

Beelden

Inhoud: Team Schinkelkwartier
Referentie beelden zijn geleend van derden

Foto's

Theo Baart
Voorblad: Boelens de Gruyter

Informatie

schinkelkwartier@amsterdam.nl
www.amsterdam.nl/projecten/schinkelkwartier

Versie

december 2021

- ✗ Gemeente
- ✗ Amsterdam
- ✗