



Herontwikkeling

PIOA Amsterdam

Penitentiare Inrichting Over-Amstel

BIJLMERBAJES

Nota van Uitgangspunten

DEFINITIEF 14 juli 2016
(vastgesteld door gemeenteraad inclusief 2 moties)

INHOUDSOPGAVE

- 05 **Hoofdstuk 1**
 Introductie
- 08 **Samenvatting**
- 12 **Hoofdstuk 2**
 Beleid & randvoorwaarden
- 12 2.1 **Een stedelijk en dynamisch programma**
 - 2.1.1 Beleid
 - 2.1.2 Randvoorwaarden
- 18 2.2 **Een creatieve interpretatie van de erfgoedwaarde**
 - 2.2.1 Beleid
 - 2.2.2 Randvoorwaarden
- 20 2.3 **Een eigen identiteit binnen Overamstel**
 - 2.3.1 Beleid
 - 2.3.2 Randvoorwaarden
- 28 2.4 **Een duurzame buurt**
 - 2.4.1 Beleid
 - 2.4.2 Randvoorwaarden
- 30 2.5 **Een robuuste ontwikkelstrategie**
 - 2.5.1 Beleid
 - 2.5.2 Randvoorwaarden

- 32 **Hoofdstuk 3**
 Planologische informatie

- 3.1 Verkeer en vervoer
- 3.2 Luchtkwaliteit
- 3.3 Geluid
- 3.4 Milieuzonering
- 3.5 Externe veiligheid
- 3.6 Natuur
- 3.7 Water
- 3.8 Bodem
- 3.9 Cultuurhistorie
- 3.10 Archeologie
- 3.11 Vliegverkeer

Bijlagen

- Strategienota Weespertrekvaart Midden-Zuid
Gemeente Amsterdam, 2016
- Cultuurhistorische waardering Bijlmerbajes
Gemeente Amsterdam, 2015
- Het Watersysteem
Gemeente Amsterdam, 2015
- Verkeersonderzoek herontwikkeling PIOA
GoudappelCoffeng, 2016
- Kabels en Leidingen
Gemeente Amsterdam, 2015
- Planvormingsoverleg Kabels & Leidingen
Gemeente Amsterdam, 2015

- 42 **Moties gemeenteraad**

- Motie namens J.W.Nuijens, C. de Heer en W. van Soest
- Motie namens B.L. Vink en N.T. Bakker

De rijksoverheid sluit de Penitentiare Inrichting Over-Amstel (PIOA), beter bekend als Bijlmerbajes. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft opdracht gekregen om de verkoopprocedure in 2016 te starten. De gemeente Amsterdam en het Rijksvastgoedbedrijf werken de condities voor verkoop en herontwikkeling samen uit. Deze herontwikkeling is een kans voor de stad. De gemeente faciliteert de transformatie van PIOA tot een gemengd stedelijk gebied met wonen, werken, cultuur en maatschappelijke voorzieningen voor alle Amsterdammers. Een buurt met een eigenzinnig karakter, dat op een aantal goed gekozen plekken is verbonden met het Amstelkwartier en het te ontwikkelen gebied richting Weespertrekvaart.

Plangebied

Het terrein heeft een omvang van ca. 7,5 hectare. Het bruto vloeroppervlak van het huidige complex bedraagt ca. 85.000 m². Het Rijksvastgoedbedrijf is eigenaar van de grond en gebouwen. Er is dus geen sprake van erfpacht. Het vigerende bestemmingsplan Weespertrekvaart West dateert uit 1997. PIOA heeft daarin de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. De beoogde herontwikkeling tot een stedelijk woon- en werkgebied vereist daarom een integrale herziening van het bestemmingsplan.

Voor informatie over het aanwezige terrein en opstallen wordt verwezen naar de verkoopdocumentatie van het Rijksvastgoedbedrijf.

Nota van Uitgangspunten

De gemeente Amsterdam presenteert in deze Nota van Uitgangspunten (NvU) het beleidsmatige kader en de randvoorwaarden voor de herontwikkeling van PIOA. Dat gebeurt aan de hand van vijf thema's die het denken en doen van publieke en private partners richting geven. De thema's komen voort uit het vigerende beleid met betrekking tot programma, cultuurhistorie, ruimte & identiteit, duurzaamheid en ontwikkelstrategie.

Het Rijksvastgoedbedrijf hanteert dezelfde vijf thema's in haar biedboek. Met dit document worden marktpartijen uitgedaagd om een financieel én inhoudelijk goed voorstel in te dienen. Partijen scoren door op de vastgestelde thema's meer aan te

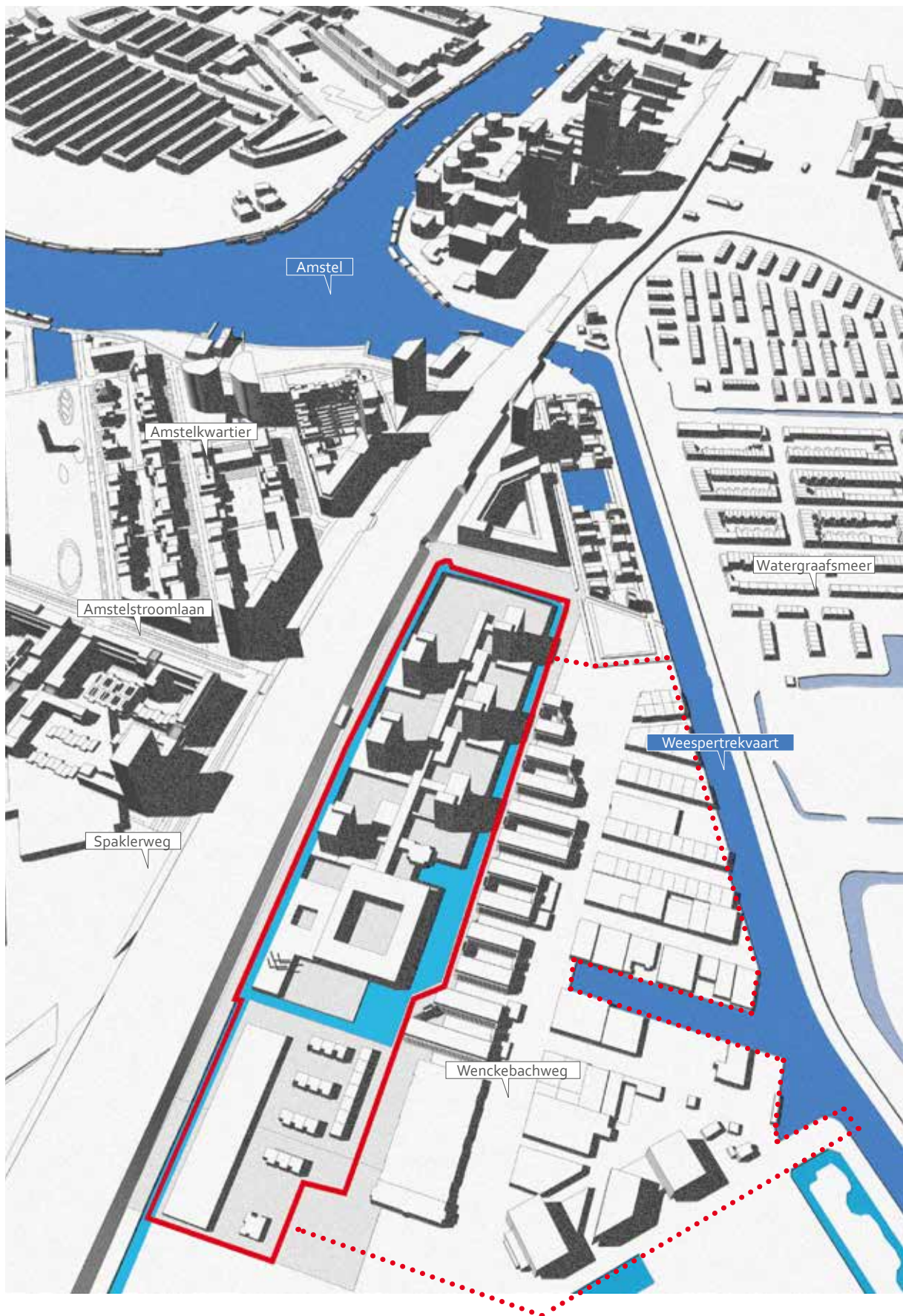
THEMA'S

- Een stedelijk en dynamisch programma
- Een creatieve interpretatie van erfgoedwaarde
- Een eigen identiteit binnen Overamstel
- Een duurzame buurt
- Een robuuste ontwikkelstrategie

bieden dan de uitgangspunten die nu in de NvU zijn vastgelegd. Herontwikkeling van PIOA vereist een flinke portie lef en creativiteit. Partijen worden met deze aanpak daartoe uitgedaagd.

Voor het hele Weespertrekvaartgebied is een ruimtelijke verkenning en een ruimtelijk raamwerk gemaakt. Deze NvU heeft uitsluitend betrekking op PIOA en beschrijft daarom alleen de onderdelen van het raamwerk die direct betrekking hebben op dit specifieke deelgebied. Voor de strip met tijdelijke studentenhuysvesting en de bedrijvenstrook langs de Weespertrekvaart wordt een strategiebepaling genomen.

De Strategienota heeft betrekking op het naast PIOA gelegen gebied en is als bijlage opgenomen.



plangebied
Nota van Uitgangspunten | Selectiedocument

studiegebied
Strategiebesluit

Voorbehoud

Het Rijksvastgoedbedrijf verkoopt PIOA aan een marktpartij die het plangebied voor eigen rekening en risico ontwikkelt. Het plan van deze partij dient in ieder geval te voldoen aan de randvoorwaarden uit de NvU. Is dit het geval, dan zal de gemeente Amsterdam zich inspannen om de beoogde herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken. De gemeente geeft evenwel vooraf geen garantie omtrent de haalbaarheid van het project.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 **Beleid & randvoorwaarden**

Dit hoofdstuk is opgebouwd aan de hand van de vijf thema's. Per thema wordt onderscheid gemaakt tussen relevant beleid en randvoorwaarden. Het beleid vormt een introductie op het thema en is ter verduidelijking opgenomen; het heeft geen bindend karakter. De randvoorwaarden zijn op dit beleid gebaseerd en bindend voor de ontwikkeling.

Relatie met selectiecriteria in biedboek

Niet alle thema's zijn even geschikt om in eenduidige en statische randvoorwaarden te vertalen. Er is daarom gekozen voor een effectieve taakverdeling tussen NvU en biedboek.

De NvU omvat bindende randvoorwaarden voor de volgende thema's:

- 2.1 Een stedelijk en dynamisch programma
- 2.3 Een eigen identiteit binnen Overamstel
- 2.5 Een robuuste ontwikkelstrategie

Het Rijksvastgoedbedrijf daagt marktpartijen in haar biedboek uit om meer te bieden dan de randvoorwaarden uit de NvU.

De NvU omvat geen bindende randvoorwaarden voor de volgende thema's:

- 2.2 Een creatieve interpretatie van de erfgoedwaarde
- 2.4 Een duurzame buurt

Het Rijksvastgoedbedrijf daagt marktpartijen in haar biedboek uit om met een intelligente "Zo kan het dus ook" oplossing te komen.

Hoofdstuk 3 **Planologische informatie**

Dit hoofdstuk is bedoeld om partijen zo goed mogelijk te informeren met betrekking tot beschikbare informatie over verkeer en vervoer, luchtkwaliteit, externe veiligheid, natuur en water. Omdat deze informatie grotendeels afkomstig is uit de Milieu Effect Rapportage Overamstel (2013), wordt niet beoogd om compleet en actueel te zijn. Er kunnen dan ook geen rechten aan worden ontleend. Blijkt in het kader van het nieuwe bestemmingsplan aanvullend onderzoek noodzakelijk, dan wordt dat voor rekening en risico van de eigenaar c.q. ontwikkelende partij uitgevoerd.

SAMENVATTING

De Penitentiare Inrichting Over-Amstel is onderdeel van de versnellingslocatie tussen spoor en Weespertrekvaart. Het Rijksvastgoedbedrijf verkoopt PIOA aan een marktpartij die het plangebied voor eigen rekening en risico ontwikkelt. Het plan van deze partij dient in ieder geval te voldoen aan de randvoorwaarden uit deze Nota van Uitgangspunten. In dat geval, zal de gemeente Amsterdam zich inspannen om de beoogde herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken.

De NvU is opgebouwd aan de hand van vijf thema's. Per thema wordt onderscheid gemaakt tussen relevant beleid en randvoorwaarden. Niet alle thema's zijn even geschikt om in eenduidige en statische randvoorwaarden te vertalen. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft daarom in haar biedboek selectiecriteria opgenomen die marktpartijen uitdagen om een financieel en inhoudelijk goed voorstel in te dienen.

THEMA'S HERONTWIKKELING PIOA	RANDVOORWAARDEN NVU	SELECTIECRITERIA BIEDBOEK
Een stedelijk en dynamisch programma	✓	✓
Een creatieve interpretatie van de erfgoedwaarde		✓
Een eigen identiteit binnen Overamstel	✓	✓
Een duurzame buurt		✓
Een robuuste ontwikkelstrategie	✓	✓



Het Rijksvastgoedbedrijf daagt marktpartijen in haar biedboek uit om meer te bieden dan de randvoorwaarden uit de NvU.



Het Rijksvastgoedbedrijf daagt marktpartijen in haar biedboek uit om met een intelligente "Zo kan het dus ook" oplossing te komen.

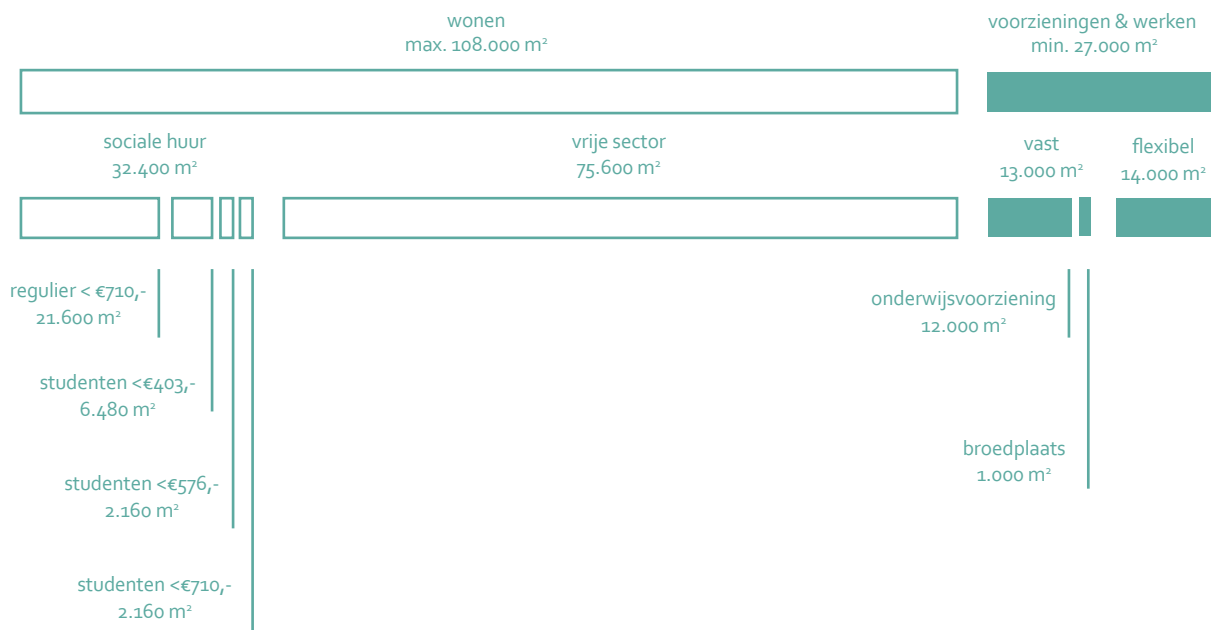
Een stedelijk en dynamisch programma

RANDVOORWAARDEN NVU

Het huidige bruto vloeroppervlak op de locatie is tevens het minimum in de nieuwe situatie. Dat kan toenemen tot maximaal 135.000 m², exclusief verdiept en halfverdiept parkeren. Het aandeel wonen varieert tussen 94.500 en 108.000 m² (bvo). Minimaal 30% van het bruto vloeroppervlak voor wonen wordt door of ten behoeve van een toegelaten instelling in de sociale huur gerealiseerd. Het vloeroppervlak in het middeldure of dure segment bedraagt niet meer dan 70%. Eenderde van het sociale programma is voor studenten bestemd; voor hen gelden aangescherpte leeftijds- en huurgrenzen. De bouw van sociale huurwoningen, waaronder studentenhuysvesting, dient gelijke tred met die van vrije sector woningen te houden.

Het niet-woon programma omvat een vast en een flexibel invulbaar deel. Het vaste deel heeft een omvang van ca. 13.000 m² bvo en bestaat uit twee functies. De eerste functie is een -door de gemeente te ontwikkelen- onderwijsvoorziening van 12.000 m² (bvo). De gemeente zal daartoe een deel van PIOA rechtstreeks van het Rijksvastgoedbedrijf kopen. De tweede functie betreft betaalbare werk- en experimenteerruimte; deze heeft een omvang van 1.000 m² (bvo). Een dergelijke broedplaats kan in de voormalige dienst- of ciperswoningen of op een andere plek binnen het plangebied worden gerealiseerd.

maximaal bruto vloeroppervlak : 135.000 m²



De omvang van het flexibel invulbare programma varieert. Voert het wonen de boventoon, dan is minimaal 14.000 m² bvo beschikbaar. Wordt vol ingezet op voorzieningen & werken, dan kan dat oplopen tot 27.500 m² bvo. Er is ruimte voor een breed scala aan stedelijke functies die bij de uitrol van het centrum horen.

voorzieningen

cultuur

zorg

onderwijs

horeca

detailhandel > in units van max. 100 m² bvo
> tot een maximum van 1.000 m² bvo

sport

hotel > conform criteria hotelladder

trekpleister

werken

kantoren & bedrijven in milieucategorie 1 en 2

- > in units van max. 500 m² bvo, ook als onderdeel van een cluster c.q. verzamelgebouw tot 5.000 m² bvo.
- > vrijstellingsbevoegdheid voor units van max. 2.500 m² bvo, mits voor eindgebruikers uit een economische topsector.
- > het totaal bruto vloeroppervlak aan werkfuncties mag bovendien niet meer dan 10.000 m² bvo bedragen.

parkeernorm wonen*

vrije sector	minimum	n.v.t.
	maximum	1,1 pp/woning
sociale huur	minimum	0,5 pp/woning
studenten	minimum	n.v.t.
bezoekers	minimum	0,125 pp/woning

parkeernorm voorzieningen & werken*

minimum 1,0 pp/125 m² (bvo)

* Deze normen zijn indicatief en kunnen -na de herijking- worden gewijzigd.

In 2016 wordt een herijking van het Amsterdamse parkeerbeleid verwacht. Deze vormt het kader voor het nieuwe bestemmingsplan. Eventuele gevolgen van een wijziging van het parkeerbeleid zijn voor risico van de ontwikkelende partij.

Parkeren dient gebouwd te worden opgelost. Steekt een nieuwe garage meer dan 1,5 meter boven maaiveld uit, dan telt het mee als bruto vloeroppervlak programma. Het parkeren voor de sociale huur vormt een uitzondering. Dat mag, zolang er nog geen nieuw en afwijkend beleid is vastgesteld, op maaiveld gebeuren.

Een eigen identiteit binnen Overamstel

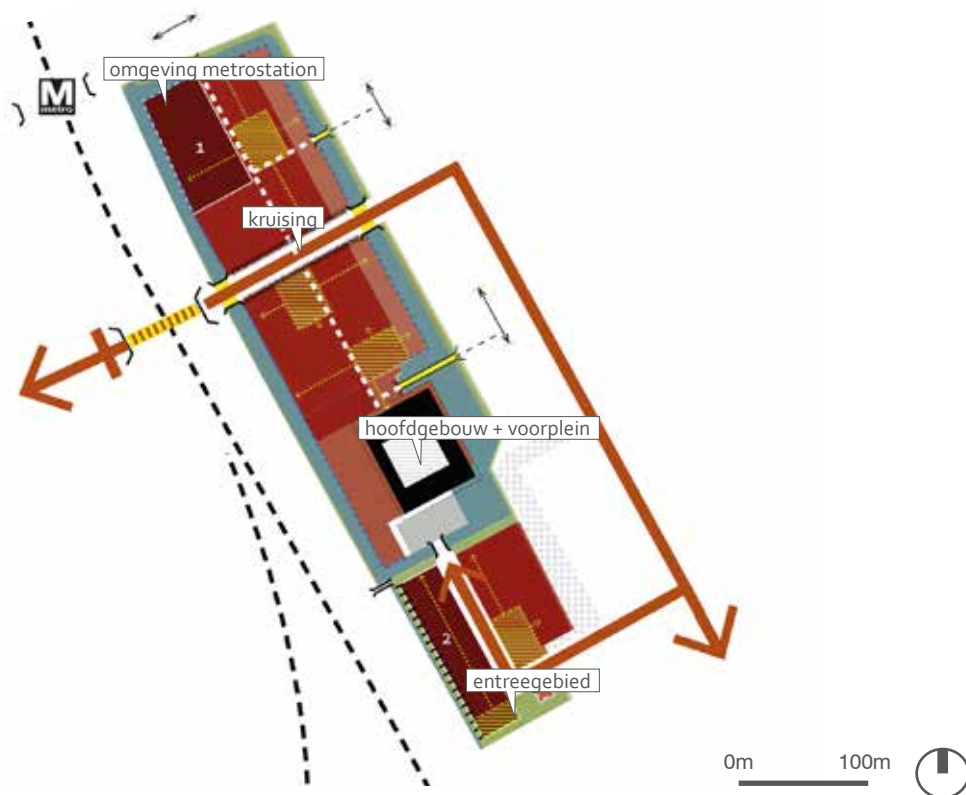
RANDVOORWAARDEN NVU

Het plangebied wordt vanaf de Wenckebachweg ontsloten. De eerste ontsluiting volgt de bestaande route richting entreegebied. De tweede ontsluiting loopt via het nieuwe tracé van de Amstelstroomlaan. Deze laatste krijgt een straatprofiel van 20,8 meter breed. Uitgangspunt is een 30km/uur weg. De weg mag plaatselijk versmallen als de torens van de Bijlmerbajes behouden blijven. De (verlengde) Amstelstroomlaan is tevens een belangrijke schakel in het Hoofdnet Fiets. Daarnaast dienen er nog minimaal twee extra oost- west verbindingen te worden gerealiseerd. De exacte locatie hiervan ligt nog niet vast; hiervoor zijn zoekgebieden aangewezen. De informele noord-zuid route door de Bijlmerbajes fungeert als 'feeder' van de oost-west verbindingen.

Deze en andere routes in het plangebied worden openbaar en zullen -op een nader overeen te komen

tijdstip- worden overgedragen aan de gemeente. De informele route mag geheel of gedeeltelijk als auto-ontsluiting fungeren. Gebeurt dat in het noordelijke deel, dan kan het huidige tracé van de Wenckebachweg ter hoogte van het nieuwe buurtpark desgewenst worden opgeheven.

De gracht is onmisbaar voor de waterhuishouding. Het waterpeil (-2,5m NAP) en het 'zachte' talud aan de buitenzijde dienen te worden behouden. Het wateroppervlak mag uitsluitend aan de binnenzijde van de gracht worden vergroot. De bestaande auto- en fietsverbinding tussen entreegebied en hoofdgebouw dient te worden behouden. Dat mag de huidige brug zijn, of een nieuw exemplaar op dezelfde plek. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met vijf nieuwe verbindingen over de gracht en een bestaande voetgangersbrug aan de zuidwestzijde. Twee volwaardige auto-fietsbruggen



PIOA wordt gekenmerkt door een stedenbouwkundige reeks van bijzondere plekken: entreegebied, hoofdgebouw + voorplein, kruising en omgeving metrostation. Entreegebied en omgeving metrostation zijn beide kandidaat voor de vestiging van de onderwijsvoorziening. Het hoofdgebouw krijgt -als onderdeel van de ruimtelijke spil tussen PIOA en Weespertrekvaart- een publieksgerichte bestemming. De kruising tussen Amstelstroomlaan en informele route ('telephone pole' van de Bijlmerbajes) vereist een ontwerp dat recht doet aan het verkeerskundige en cultuurhistorische belang.

liggen in het verlengde van de nieuwe tunnel naar het Amstelskwartier. Drie fietsbruggen completeren het fijnmazige netwerk; hiervoor zijn zoekgebieden aangegeven.

Het onverhard oppervlak binnen de gracht beslaat nu 7.300 m²; dat blijft minimaal zo. Het groen wordt verdeeld over minimaal drie hoven met 'volle grond' van minimaal 1.000 m². Die zijn gekoppeld aan openbaar toegankelijke routes en voor iedereen toegankelijk. Het onverhard oppervlak in het entreegebied buiten de gracht beslaat nu 1.850 m². Dat is verdeeld over het bouwveld van de voormalige cipierswoningen en het bouwveld van de parkeergarage. Indien dit groen verdwijnt, dan dient het binnen de desbetreffende bouwvelden te worden teruggebracht c.q. gecompenseerd.

Daarnaast dienen er in het plangebied, conform het beleid van het stadsdeel, twee openbare speelplekken te worden gerealiseerd. De speelplek voor de doelgroep 0-12 jaar ligt binnen de gracht en heeft een oppervlak van minimaal 720 m². Buiten de gracht -in het entreegebied- komt een speelplek van minimaal 180 m².

Een robuuste ontwikkelstrategie

RANDVOORWAARDEN NVU

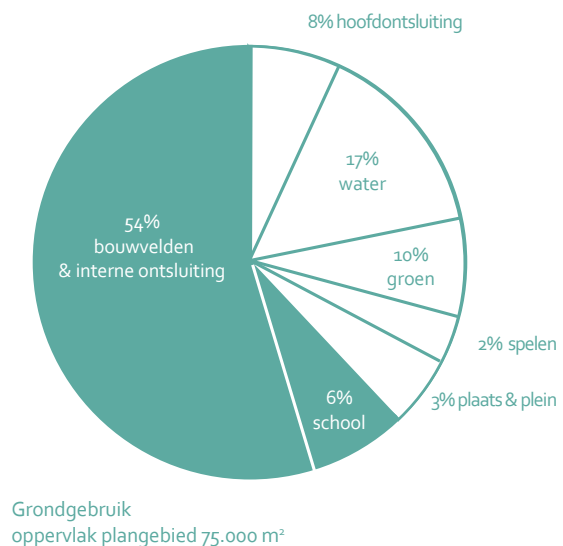
De gemeente verlangt van de koper c.q. ontwikkelende partij een robuuste ontwikkelstrategie, waarin de harde kern van het voorgestelde plan en programma wordt gedefinieerd én geborgd. De initiatiefnemer houdt in deze strategie in iedere geval rekening met de volgende aspecten.

Onderwijsvoorziening

De gemeente koopt rechtstreeks een kavel (4.600 m²) van het Rijksvastgoedbedrijf, waarop zij -samen met een onderwijsinstelling- een middelbare school voor ca. 1.200 leerlingen realiseert.

Amstelstroomlaan-Wenckebachweg

De ontwikkelende partij dient, uitgaande van redelijkheid en billijkheid, de gemeente in staat te stellen om tot uitvoering van de tunnel plus het bijbehorende tracé over te gaan.



Binnen de bouwvelden kan een ruimtelijke compositie van middelhoge en hoge bouwvolumes worden gecreëerd. De bouwvelden geven de maximale rooilijn van de bebouwing aan. De maximale bouwhoogte bedraagt 60 meter vanaf NAP conform het luchthavenindulingsbesluit (LIB). Hoge bebouwing dient terug te liggen ten opzichte van de rooilijn conform de plankaart. Aan de zijde van de tijdelijke studentenhuysvesting bedraagt de maximale bouwhoogte 25 meter; ook dit is op de plankaart aangegeven.

Overdracht buitenruimte

De Amstelstroomlaan, zuidelijke toegangsweg, andere routes en (speel)plekken worden openbaar gebied. De ontwikkelende partij richt deze in principe zelf in en draagt die vervolgens om niet over aan de gemeente. Die stelt in dat geval nadere eisen. De ontwikkelaar dient een eigen en integraal eindbeeld te overleggen. Het stadsdeel toetst het plan aan de uitgangspunten van het vigerende beheer- en onderhoudsbeleid, zoals dat in het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) en de Puccinimethode is vastgelegd.

Supervisie

De selectie- en verkoopprocedure van het Rijksvastgoedbedrijf ontslaat een ontwikkelende partij niet van reguliere kwaliteitsbewaking door supervisor en welstand.



Uitrol centrumgebied

	wonen - werken
	werken - wonen
	bepaalde kwaliteitsimpuls stadsstraten en -pleinen
	kwaliteitsimpuls stadsstraten
	kwaliteitsimpuls pleinen
	Marine etablissement
	kwaliteitsimpuls stadspark

Internationalisering van de zuidflank

	Zuidas
	wonen - werken
	werken - wonen
	werken
	projecten in planvorming of recent gerealiseerd
	PLOA
	plangebied

structuurvisie Amsterdam 2040 - De grote bewegingen

Dit hoofdstuk is opgebouwd aan de hand van de vijf thema's. Per thema wordt onderscheid gemaakt tussen relevant beleid en randvoorwaarden. Het beleid vormt een introductie op het thema en is ter verduidelijking opgenomen; het heeft geen bindend karakter. De randvoorwaarden zijn op dit beleid gebaseerd en bindend voor de ontwikkeling.

2.1 Een stedelijk en dynamisch programma

2.1.1 Beleid

Amsterdam heeft een jonge bevolking en gedifferentieerde economie. Het aanbod van voorzieningen op het gebied van cultuur, zorg, onderwijs, horeca, retail en sport is groot. De woningvoorraad is gevarieerd en naar internationale maatstaven betaalbaar. Haar bewoners kunnen bovendien op de fiets naar het waterrijke landschap dat de stad omringt. Amsterdam heeft daarmee alles in huis om de kern van een Europese metropool te worden. Die kracht blijkt uit de groei van het aantal inwoners en bedrijven. Om hen te huisvesten zijn in de periode tot 2040 veel nieuwe woningen nodig. De prognose zonder en met vervangende nieuwbouw gaat uit van respectievelijk 70.000 en 100.000 nieuwe eenheden plus de voorzieningen die horen bij een sociale en leefbare stad. Dit stedelijke weefsel blijkt in de praktijk ook een grote aantrekkingskracht op innovatieve bedrijven te hebben. Een groot aantal van hen vestigt zich bij voorkeur niet op een bedrijventerrein buiten de Ring A10, maar verkiezen de diversiteit, sfeer en dynamiek van een hoogstedelijk milieu.

Ruimtelijke pijlers

De structuurvisie Amsterdam 2040 beschrijft zes ruimtelijke pijlers die bepalend zijn voor de ontwikkelingsrichting van de stad. De beoogde herontwikkeling van PIOA levert een substantiële bijdrage aan het verwezenlijken van deze doelstellingen.

1. Intensivering grondgebruik

PIOA > een stedelijk en aantrekkelijk woon- en werkgebied binnen de Ring A10.

2. Samenhangend OV-netwerk

PIOA > metrostation Spaklerweg als onderdeel van het metropolaan netwerk.

3. Inrichting van het publiek domein

PIOA > nieuwe wandel- en fietsverbindingen creëren een fijnmazig netwerk.

4. Aantrekkelijker groen en water

PIOA > behoud en versterking van de bestaande water- en groenstructuur.

5. Transformatie

PIOA > van afgesloten bajes naar een uitnodigende buurt.

6. Het postfossiele brandstoftijdperk

PIOA > van energielabel G naar een duurzame gebiedsontwikkeling.

De structuurvisie Amsterdam 2040 schetst tevens vier grote bewegingen: 'Uitrol centrumgebied', 'Verweving metropolaan landschap en stad', 'Herontdekking van het waterfront: Het IJ centraal' en 'Internationalisering van de zuidflank'. De herontwikkeling van PIOA vormt in de eerste plaats een uitgelezen kans om de uitrol van het Amsterdamse centrum te versnellen. De locatie schampt daarnaast de zuidflank, een beweging waarop in meer of mindere mate kan worden ingespeeld.

Uitrol centrumgebied

De uitrol van het Amsterdamse centrum manifesteert zich door extra woningbouw in gebieden die nu nog als 'tuinstedelijk' of 'monofunctioneel' te boek staan.

Overamstel was vroeger een bedrijventerrein en hoorde bij de laatste categorie. De ontwikkeling van Amstelskwartier, dat een mix van wonen, werken en voorzieningen herbergt, illustreert de stedelijke potentie. Het staat de verwachting dat ook PIOA kan uitgroeien tot een gewilde locatie voor vragersgroepen met een stedelijke oriëntatie.

Kenniswerkers

Amsterdam heeft een grote aantrekkingskracht op stedelijk georiënteerde kenniswerkers en creatieve beroepsbeoefenaars. Die kunnen voor een deel in het hogere segment van de woningmarkt terecht, maar een aanzienlijke groep -vooral creatieven- zijn aangewezen op meer betaalbare woon- en werkruimte.

Stadsgezinnen

Steeds meer gezinnen kiezen bewust voor de stad. Zij hebben specifieke wensen met betrekking tot woninggrootte, buitenruimte, woonvorm en prijs. Stadsgezinnen hechten verder aan de nabijheid van alledaagse voorzieningen, zoals kinderopvang, onderwijs en speelgelegenheid.

Studenten

De participatiegraad in het hoger onderwijs neemt nog steeds toe. Daarnaast verblijven veel buitenlandse studenten voor korte tijd in onze stad. Hierdoor is het tekort aan betaalbare studentenhuysvesting nijpend, zeker omdat ook andere groepen -zoals jongeren en statushouders- voor dit type woonruimte in de markt zijn.

Een sociaal en leefbaar weefsel bestaat uit wonen plus voorzieningen op het gebied van cultuur, zorg, horeca, detailhandel, sport en onderwijs. Vooral het laatste aspect is urgent. Het aantal middelbare schoolleerlingen in Amsterdam groeit. De prognose tot 2025 laat ook aan de oostzijde van Amsterdam een forse toename van leerlingen zien. Hierdoor is er behoefte aan nieuwe onderwijsvoorzieningen op goed bereikbare locaties.

De gemeente streeft daarnaast naar spreiding van de toeristische druk. Er komen nu jaarlijks negen miljoen toeristen en tot 2025 verdubbelt dat aantal. De gemeente staat daarom in principe positief tegenover de vestiging van hotels op locaties als PIOA, mits deze aan de ruimtelijke, kwalitatieve en economische criteria van de hotelladder voldoet. Realisering van hotelcapaciteit nabij de Ring A10 is een eerste stap, maar niet voldoende. Toeristen stappen 's ochtends meteen in tram of metro richting bezienswaardigheden in de binnenstad. Het is daarom wenselijk om dergelijke trekpleisters ook in andere delen van de stad te realiseren. Op die manier ontstaat een toeristisch netwerk dat de druk verdeelt en aan ondernemers in wijken rondom het centrum nieuwe kansen biedt.

Het plangebied schampt de zuidflank. Dit gebied loopt van Amsterdam Airport Schiphol, via de Zuidas en Overamstel, naar Amsterdam Science Park. Deze zone is hét internationale vestigingsmilieu van Nederland, vooral voor bedrijven in één van de economische topsectoren waarmee onze metropoolregio zich onderscheidt: financiële en zakelijke dienstverlening, ICT, creatieve industrie, life sciences, handel & logistiek en internationaal toerisme & congressen. Dergelijke bedrijven kunnen zich op een zakelijke toplocatie vestigen, maar sommige ondernemers prefereren de diversiteit, sfeer en dynamiek van een echte stadswijk. De gemeente faciliteert deze vraag onder het motto 'Het juiste bedrijf op de juiste plek'. De gemeente hanteert daarbij voorwaarden die in de volgende paragraaf worden toegelicht.

2.1.2 Randvoorwaarden

De gemeente Amsterdam werkt mee aan de herontwikkeling van PIOA tot een gemengd stedelijk gebied. Het huidige bruto vloeroppervlak op de locatie is tevens het minimum in de nieuwe situatie. Dat kan toenemen tot maximaal 135.000 m², exclusief verdiept en halfverdiept parkeren. Het aandeel wonen bedraagt minimaal 70% of 94.500 m² en maximaal 80% of 108.000 m² bvo, afhankelijk van het aandeel voorzieningen & werken. Het aandeel voorzieningen & werken bedraagt minimaal 20% of 27.000 m² en maximaal 30% of 40.500 m² bvo.

De floor space index* neemt toe van 1,1 naar maximaal 1,8. Wordt de gracht niet meegerekend, dan bedraagt de fsi maximaal 2,1. PIOA krijgt daarmee een stedelijke bebouwingsintensiteit die -in maximale vorm- is te vergelijken met Amstelskwartier en Overhoeks.

De gemeente wil in het plangebied een school voor 1.200 leerlingen realiseren. De gemeente zal daartoe een deel van PIOA rechtstreeks van het Rijksvastgoedbedrijf kopen. Twee potentiële locaties zijn in beeld: in de noordwesthoek nabij het metrostation Spaklerweg en op de plek van de huidige parkeergarage. Marktpartijen kunnen -als onderdeel van de selectieprocedure- aangeven welke van deze twee locaties het beste in hun concept past. Meer informatie daarover is in het biedboek te vinden.

*De floor space index is het bruto vloeroppervlak gedeeld door het oppervlak van het plangebied. Hoe hoger deze index, des te hoger is de bebouwingsdichtheid.

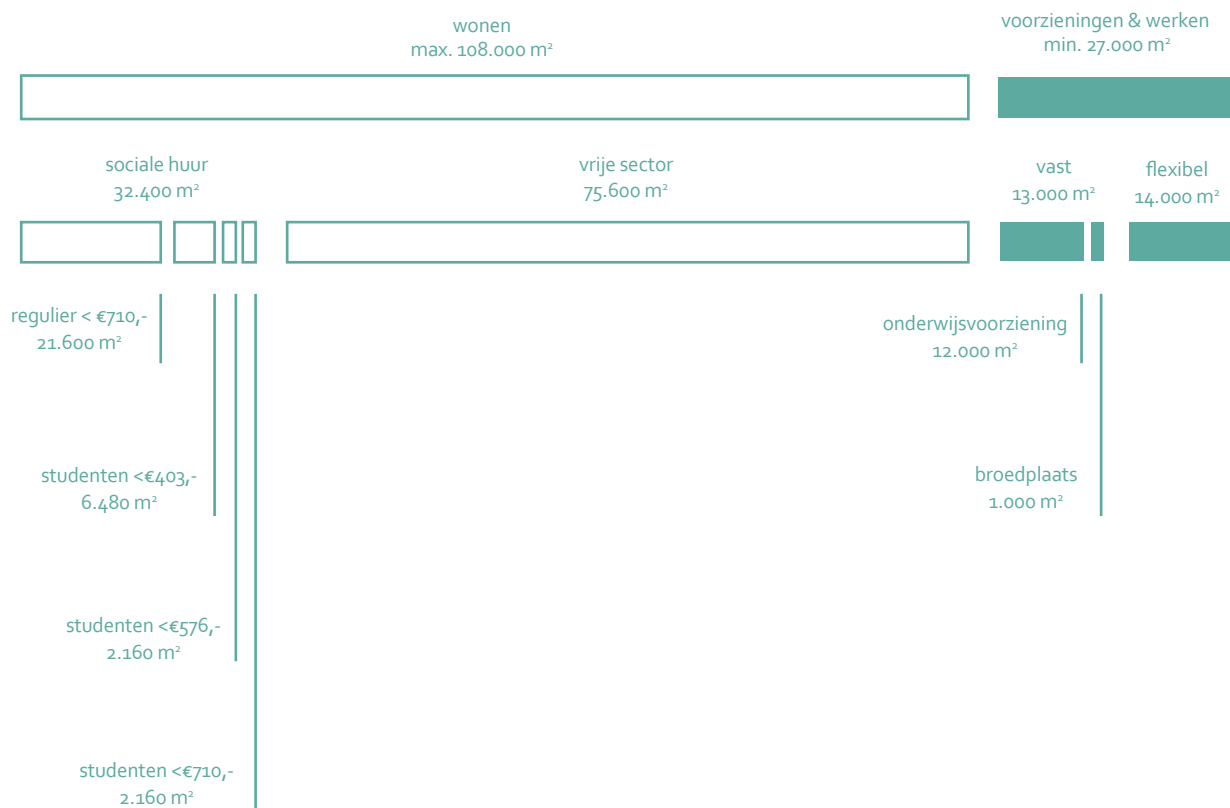
onderwijsvoorziening

kavel	4.600 m ²
schoolgebouw*	max. 12.000 m ² bvo
incl. sportvoorziening	
buitenprogramma	min. 600 m ²

* Het gebouw bestaat uit vier tot vijf bouwlagen. De breedte bedraagt 32 meter (indicatief).

Gemeente en onderwijsinstelling dragen zorg voor de ontwikkeling van de school. De gemeente zal de benodigde 4.600 m² grond rechtstreeks van het Rijk verwerven. Het door de geselecteerde marktpartij te ontwikkelen programma bedraagt daarom maximaal 135.000 m² minus 12.000 m² is 123.000 m² bvo.

maximaal bruto vloeroppervlak : 135.000 m²



Wonen

Het programma richt zich op een breed palet van vragersgroepen. Marktpartijen dienen dat concreet te vertalen in een evenwichtige mix van woningtypen die, wat grootte, typologie en prijs betreft, voldoende van elkaar verschillen. Minimaal 30% van het bruto vloeroppervlak voor wonen wordt door **of ten behoeve van** een toegelaten instelling in de sociale huur gerealiseerd. Dat betekent ook dat het vloeroppervlak in het middeldure of dure segment niet meer dan 70% bedraagt.

Eénderde van het sociale programma is voor studenten aan een WO-, HBO- en MBO-instelling in de regio Amsterdam bestemd. Voor hen gelden aangescherpte leeftijds- en huurgrenzen. Minimaal 60% van de eenheden is bestemd voor studenten tot 23 jaar; de subsidiabele huur voor deze groep bedraagt maximaal €400,- / maand. De volgende 20% heeft een subsidiabele huur tot maximaal €586,- / maand. De resterende 20% heeft een subsidiabele huur tot maximaal €710,- / maand (de huidige liberalisatiegrens). Alle bedragen zijn prijspeil 2016, jaarlijks te indexeren conform de normhuren van het huurtoeslagbeleid van de Rijksoverheid.

Het aandeel wonen kan variëren. Wordt het maximale woonprogramma van 108.000 m² bvo gerealiseerd, dan is daarvan minimaal 30% of 32.400 m² bvo voor sociale huur bestemd. Voor studenten wordt in dat geval 10.800 m² gereserveerd. Daalt het woonprogramma, bijvoorbeeld omdat er meer voorzieningen worden ontwikkeld, dan neemt het sociale programma evenredig af.

De bouw van sociale huurwoningen, waaronder studentenhuusvesting, dient gelijke tred met die van vrije sector woningen te houden.

Voorzieningen & werken

Het niet-woon programma omvat een vast en een flexibel invulbaar deel. Het vaste deel heeft een omvang van ca. 13.000 m² bvo en bestaat uit twee functies. De eerste functie is de -door de gemeente te realiseren- onderwijsvoorziening van 12.000 m². De tweede functie is betaalbare werk- en experimenteerruimte conform het gemeentelijk broedplaatsenbeleid; deze heeft een omvang van 1.000 m² bvo. Een dergelijke broedplaats kan in de voormalige dienst- of cipierswoningen of op

voorzieningen

cultuur

zorg

onderwijs

horeca

detailhandel > in units van max. 100 m² bvo
> tot een maximum van 1.000 m² bvo

sport

hotel > conform criteria hotelladder

trekpleister

werken

kantoren & bedrijven in milieucategorie 1 en 2

- > in units van max. 500 m² bvo, ook als onderdeel van een cluster tot 5.000 m² bvo.
- > vrijstellingsbevoegdheid voor units van max. 2.500 m² bvo, mits voor eindgebruikers uit een topsector.
- > het totaal bruto vloeroppervlak aan werkfuncties mag bovendien niet meer dan 10.000 m² bvo bedragen.

een andere plek binnen het plangebied worden gerealiseerd.

De omvang van het flexibel invulbare programma varieert. Voert het wonen de boventoon, dan is minimaal 14.000 m² bvo beschikbaar. Wordt vol ingezet op voorzieningen & werken, dan kan dat oplopen tot 27.500 m² bvo. Er is ruimte voor een breed scala aan stedelijke functies die bij de uitrol van het centrum horen.

Toekomstige bewoners maken gebruik van bestaande en geplande winkelvoorzieningen in de omgeving, zoals die in het Amstelkwartier en bij het Amstelstation. Vanwege het te verwachten inwonersaantal van het plan- en studiegebied wordt ruimte geboden voor de vestiging van een kleinschalig basispakket gericht op de dagelijkse boodschap en ontmoeting in buurt. Dat pakket bestaat uit units van niet meer dan 100 m² tot een gezamenlijk maximum van 1.000 m² bvo. De vestiging van grootschalige retail (GDV/PDV) is niet toegestaan. Een uitzondering kan worden gemaakt als de winkel een ondergeschikte nevenfunctie

van een andere hoofdfunctie is. Denk daarbij aan vernieuwende concepten, zoals de combinatie van innovatie, productie, horeca en verkoop.

De locatie is verder vooral bestemd voor kleinschalige kantoren & bedrijven in milieucategorie 1 en 2. Dat kan een zelfstandige vestiging tot maximaal 500 m² bvo zijn, zoals in de plint langs een straat of plein, of een cluster van kleine kantoren & bedrijven in een verzamelgebouw tot 5.000 m² bvo. Een voorbeeld als A'DAM Toren in Noord laat zien dat daardoor synergie tussen innovatieve start-ups en next-phase bedrijven ontstaat.

De gemeente is terughoudend met betrekking tot grotere vestigingen in het plangebied. In het nieuwe bestemmingsplan wordt een vrijstellingsbevoegdheid voor kantoren & bedrijven tot 2.500 m² bvo opgenomen. Er dient daarvoor sprake te zijn van een concrete eindgebruiker in één van de economische topsectoren: financiële en zakelijke dienstverlening, ICT, creatieve industrie, life sciences, handel & logistiek en internationaal toerisme & congressen. Het totaal bruto vloeroppervlak aan werkfuncties -dus inclusief kleinschalige vestigingen- mag bovendien niet meer dan 10.000 m² bvo bedragen.

Het flexibel invulbare programma varieert tussen 14.000 en 27.500 m² bvo. Dit biedt vrijheid om het gebied een eigen signatuur te geven.

voorbeelduitwerking 1

tentoonstellingsruimte	2.500 m ²
detailhandel	1.000 m ²
horeca	500 m ²
kantoren & bedrijven	10.000 m ²
totaal	14.000 m²

voorbeelduitwerking 2

gezondheidscentrum	3.500 m ²
sportschool	1.500 m ²
cultuur en leisure	11.500 m ²
detailhandel	500 m ²
horeca	500 m ²
start-ups	2.500 m ²
kantoren	7.500 m ²
totaal	27.500 m²

Parkeren

Op plaatsen met hoogwaardig openbaar vervoer, zoals PIOA met het metrostation Spaklerweg, neemt het autobezit en -gebruik af. Bij de ontwikkeling van het Amstelkwartier en de Kop Weespertrekvaart geldt daarom voor vrije sector woningen (huur/koop) een maximale norm van 1,1 parkeerplaats per woning.

parkeernorm wonen

<i>vrije sector</i>	<i>minimum</i>	<i>n.v.t.</i>
	<i>maximum</i>	<i>1,1 pp/woning</i>
<i>sociale huur</i>	<i>minimum</i>	<i>0,5 pp/woning</i>
<i>studenten</i>	<i>minimum</i>	<i>n.v.t.</i>
<i>bezoekers</i>	<i>minimum</i>	<i>0,125 pp/woning</i>

parkeernorm voorzieningen & werken

minimum 1,0 pp/125 m² (bvo)

In 2016 wordt een herijking van het Amsterdamse parkeerbeleid verwacht. Deze vormt het kader voor het nieuwe bestemmingsplan. Eventuele gevolgen van een wijziging van het parkeerbeleid zijn voor risico van de ontwikkelende partij.

Parkeren dient gebouwd te worden opgelost. Steekt een nieuwe garage meer dan 1,5 meter boven maaiveld uit, dan telt het mee als bruto vloeroppervlak programma. Het parkeren voor de sociale huur vormt een uitzondering. Dat mag, zolang er nog geen nieuw en afwijkend beleid is vastgesteld, op maaiveld gebeuren.



SELECTIEPROCES

Het Rijksvastgoedbedrijf zal een koper c.q. ontwikkelende partij selecteren en stelt daartoe een biedboek met selectiecriteria op. Marktpartijen worden daarin uitgedaagd om met betrekking tot het thema 'Een stedelijk en dynamisch programma' meer te bieden dan in de NvU is vastgelegd.



Huidige situatie PIOA

2.2 Een creatieve interpretatie van de erfgoedwaarde

2.2.1 Beleid

“Amsterdam vormt niet alleen door haar historische binnenstad een bijzonder hoofdstuk in de geschiedenis van de Europese stad. Ook de moderne architectuur hoort tot dit erfgoed.” Dit citaat uit De schoonheid van Amsterdam (2013) onderstreept het belang van een visie op de waarde van de Bijlmerbajes.

De cultuurhistorische waardering van het complex is als bijlage opgenomen.

Kernwaarden

De Integrale Commissie van de gemeente Amsterdam, met daarin experts op het gebied van onder andere monumenten, welstand en ruimtelijke ontwikkeling, constateert dat de erfgoedwaarde van PIOA zich op verschillende lagen bevindt.

Onder kernwaarden wordt door de commissie verstaan: hoofdkarakteristieken die gebruikt kunnen worden om de geschiedenis van de plek en het complex afleesbaar te houden. Deze waarden zijn verankerd in de volgende ruimtelijke en cultuurhistorische kenmerken. Het eilandkarakter zoals dat vooral tot uiting komt in de slotgracht. De structuur van deze gracht houdt geen verband met de onderliggende polderstructuur maar bakent puur de (beveiligde) kavel van de voormalige gevangenis af. De enige toegang is duidelijk herkenbaar als brug. Het complex bestaat uit een sequentie van samenstellende delen die van laag naar hoog oplopen en hun structuur ontleen aan hun specifieke functie: cipiersdorp, voorplein, hoofdgebouw en centrale as met luchtplaatsen en cellentorens. De ordening van de cellentorens aan een doorgaande as volgens het ‘telephone pole’ principe. De combinatie van de ‘telephone pole’ met hoogbouw is zeldzaam en zorgt in belangrijke mate voor het herkenbare en iconische karakter van het complex. Het complex is te lezen als een ‘megastructure’ in de geest van Van den Broek en Bakema en Team Ten. Opmerkelijk is de combinatie van ‘no-nonsense’, laat-modernistische architectuur in glad beton met elementen uit het structuralisme. Door versobering van het concept is het structuralistische karakter niet uit de verf gekomen: zo was de ‘Kalverstraat’ op de verdieping bedacht als een binnenstraat met winkeltjes en moesten de luchtplaatsen in de geest van de

jaren ‘70 worden voorzien van een tuinaanleg. Een bijkomende cultuurhistorische waarde, die moeilijk in nieuwe vormen of structuren is te vatten, betreft de typologie van de gevangenis: na meer dan 100 jaar cellulaire opsluiting werd overgegaan op het wonen, werken en recreëren in leefgemeenschappen van 25 gedetineerden. De hele logistieke opbouw van het complex is daarop ingericht. Deze betekenislaag hangt samen met de immateriële waarde van de gevangenis als ‘plek van herinnering’.

Behoud door ontwikkeling

De commissie pleit voor een creatieve interpretatie van deze kernwaarden als vertrekpunt voor de herontwikkeling. Een ‘behoud door ontwikkeling’ strategie biedt een uitgelezen kans om een verankerde en unieke gebiedsidentiteit te creëren. Zij is verder van mening dat kernwaarden niet per definitie geborgd zijn door behoud te eisen; om die reden behoort gedeeltelijke of gehele sloop-nieuwbouw tot de mogelijkheden. De commissie ziet meer in een ontwerp- en ontwikkelproces waarin deze waarden een inspirerende rol vervullen.

2.2.2 Randvoorwaarden

Dit thema vereist een creatieve benadering en leent zich daarom niet voor een vertaling in eenduidige randvoorwaarden. Het is een selectiecriteria in de verkoopprocedure van het Rijksvastgoedbedrijf.



SELECTIEPROCES

Het Rijksvastgoedbedrijf zal een koper c.q. ontwikkelende partij selecteren en stelt daartoe een biedboek met selectiecriteria op. Marktpartijen worden daarin uitgedaagd om met betrekking tot het thema ‘Een creatieve interpretatie van de erfgoedwaarde’ invulling te geven aan de cultuurhistorische kernwaarden.

2.3 Een eigen identiteit binnen Overamstel

2.3.1 Beleid

Het studiegebied tussen spoor en Weespertrekvaart is een versnellingslocatie voor woningbouw. De gemeente heeft daarvoor een ruimtelijke verkenning met ruimtelijk raamwerk gemaakt. Het ontwikkeltempo verschilt per deelgebied. De realisering van het raamwerk verloopt daarom stapsgewijs.

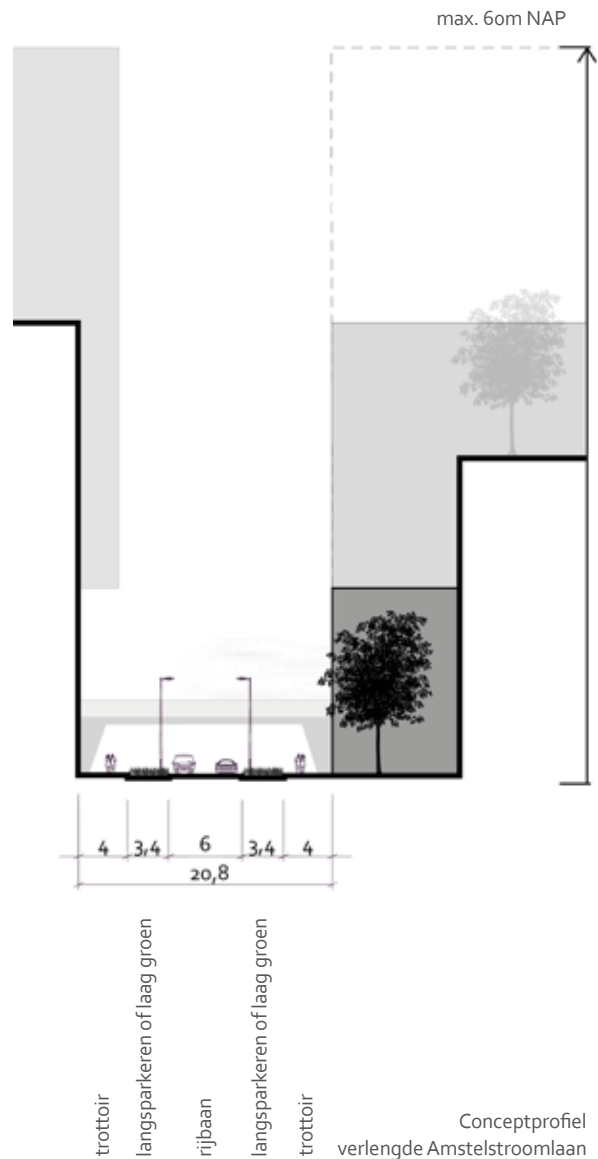
De Strategienota heeft betrekking op het naast PIOA gelegen gebied en is als bijlage opgenomen.

Versterken noord-zuid relatie

De Wenckebachweg is de beoogde hoofdontsluiting van het gebied. De transformatie resulteert in een grotere verkeersdruk. Bovendien wordt in de studie Amstel Arena gepleit voor een beter fietsnetwerk richting Zuidoost. Om dit te bereiken is er minimaal één nieuwe of verbeterde noord-zuid route nodig. De Wenckebachweg zal vrijwel zeker die rol vervullen. Daarom wordt rekening gehouden met een verbreding van het straatprofiel ten behoeve van vrijliggende fietspaden en laanbeplanting.

Versterken oost-west relatie

Bewoners uit het studiegebied zijn aangewezen op scholen en winkels in het Amstelkwartier en op de sportvoorzieningen in de Watergraafsmeer. Snelle, comfortabele en veilige verbindingen onder de het



Impressie spoortalud zonder tunnel



Impressie tunnel tussen Amstelkwartier en Wenckebachweg

spoor en over de vaart zijn voor hen van groot belang. De gemeente wil daarom de relatie van oost naar west verbeteren. Realisering van de missing-link tussen Amstelstroomlaan en Wenckebachweg is uitgangspunt.

Raamwerk biedt kansen

Het ruimtelijk raamwerk voor het plangebied is een belangrijke identiteitsdrager. Het is geïnspireerd op de kenmerkende ordening van bouwmassa's en hoven aan een doorgaande as, volgens het 'telephone pole' principe. Deze structuur geeft het gebied nu en in de toekomst een herkenbaar en iconisch karakter. De openbare ruimte vervult daarbij een sleutelrol. Die zal intensief worden gebruikt, hetgeen vraagt om een hoogwaardige inrichting die is voorzien van dito groen, bijvoorbeeld in de vorm van grote bomen in volle grond.

De Bijlmerbajes inspireert verder tot het behouden, optoppen en/of nieuw maken van hoogbouw tot 60 meter NAP: welkom in Amsterdam! De gemeente daagt ontwikkelende partijen uit om in te spelen op kansen die het raamwerk biedt. Een aantal daarvan tekent zich nu reeds af, zoals de gracht rondom de bajes die ook het nieuwe buurtpark bij de kop Weespertrekvaart aandoet.

Andere kansen staan alleen op papier, maar zijn ook veelbelovend. De insteekhaven aan de Weespertrekvaart wijst als het ware naar het carrévormige hoofdgebouw. Door een deel van de tussengelegen strook - waar nu tijdelijke studentenhuisvesting staat - te transformeren in een wijkpark, ontstaat een verbinding tussen de vaart en 'telephone pole' die het hart van het PIOA ensemble vormt. De verbinding kan uitgroeien tot de spil van ontwikkeling in het studie- en plangebied.

2.3.2 Randvoorwaarden

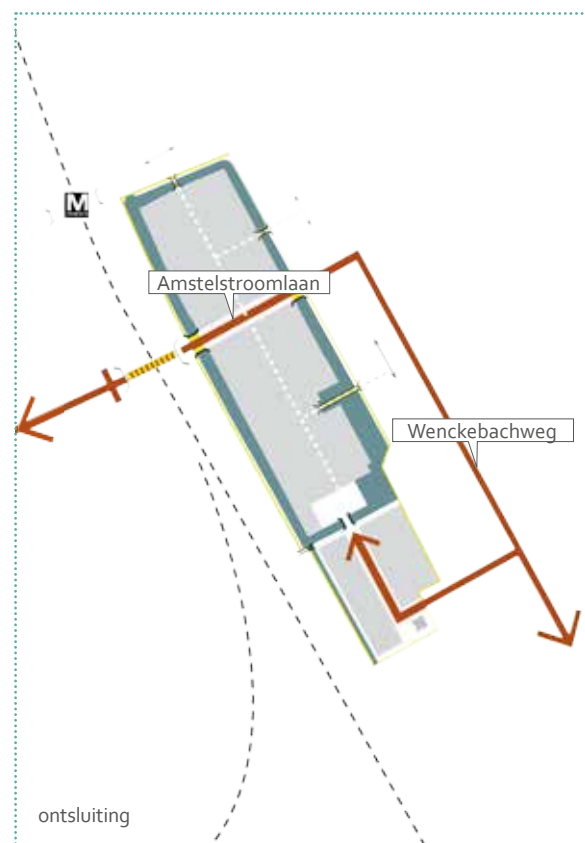
De randvoorwaarden hebben tot doel om een stedelijk woonmilieu te creëren, dat past bij Amsterdam. De grootste uitdaging is om een

enclave, die ook in de toekomst haar eigen identiteit zal hebben, deel te laten uitmaken van de stad. De kenmerkende gracht - met het groene talud aan de buitenzijde - wordt behouden, evenals de brug en het voorplein bij het hoofdgebouw. Van het carrévormige hoofdgebouw en de directiewoning in de groene strip langs de zuidelijke hoofdontsluiting dient de footprint te worden gerespecteerd, maar er is ruimte voor architectonische interpretatie.

HOOFDONTSLUITING



Het plangebied wordt vanaf de Wenckebachweg ontsloten. De eerste ontsluiting volgt de bestaande route richting entreegebied. De tweede ontsluiting loopt via het nieuwe tracé van de Amstelstroomlaan. Deze laatste krijgt een straatprofiel van 20,8 meter breed. Uitgangspunt is een 30km/uur weg. De weg mag plaatselijk versmallen als de torens van de Bijlmerbajes behouden blijven.





openbaar toegankelijk voor langzaamverkeer



bouwhoogte max. 25m



bouwhoogte max. 60m



zoeklocatie school



hoofdgebouw



rooilijn maximaal



binnenplaats max. 30% verkleinen



rooilijn 70% weersijden 30km weg



rooilijn mag uitkragen tot watergrens



gracht te behouden, polderpeil ca. -2,5m NAP



eventuele vergroting wateroppervlak binnenzijde gracht



openbare weg



openbaar toegankelijk voor (langzaam-)verkeer



autotunnel door spoortalud



brug nieuw



brug(-positie) behouden

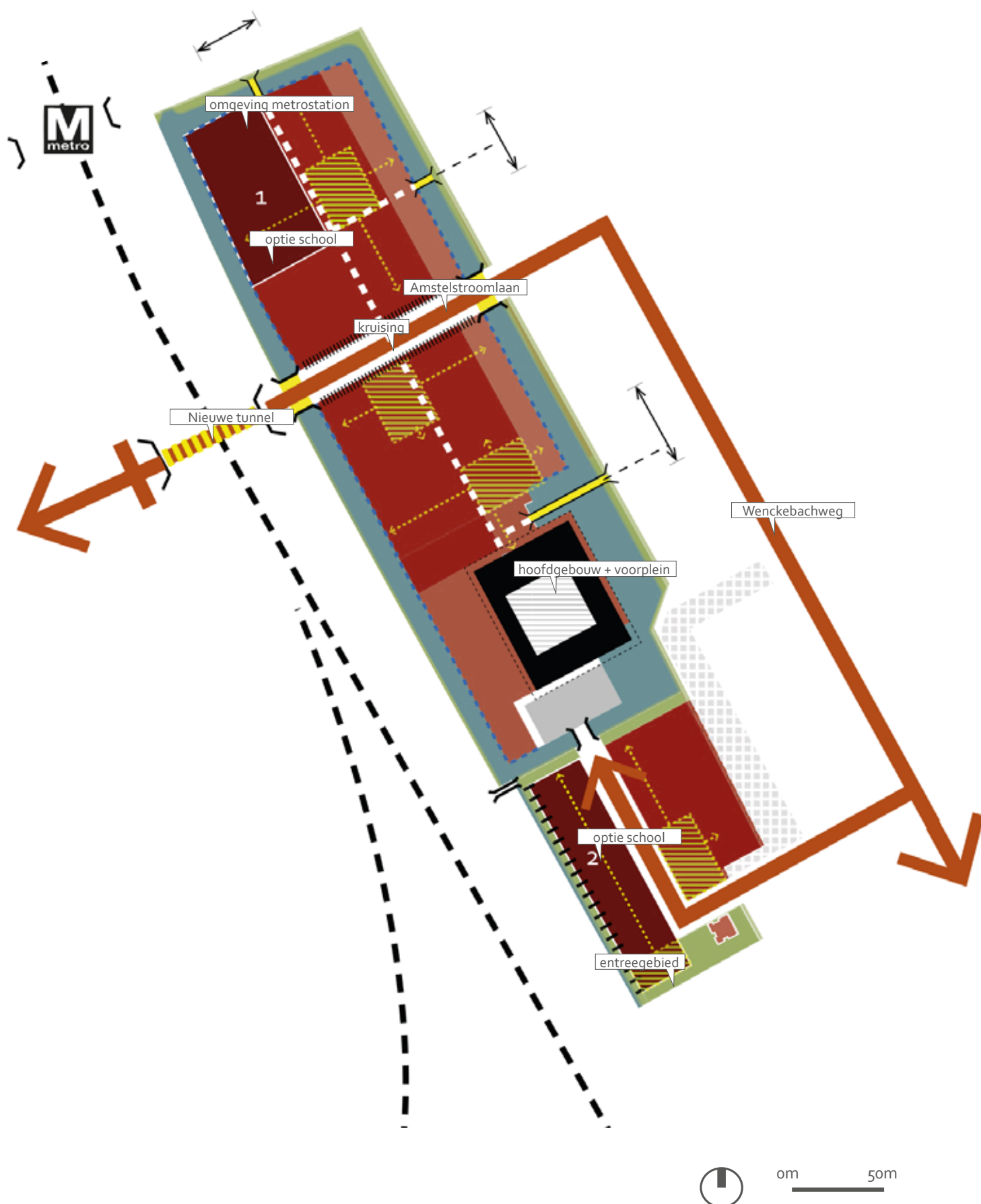


zoekruimte voor bruggen en informele routes



zoekruimte voor hoven / openbaar groen

ruimtelijk raamwerk



INFORMELE ROUTE



De (verlengde) Amstelstroomlaan is tevens een belangrijke schakel in het Hoofdnet Fiets. Daarnaast dienen er nog minimaal twee extra oost- west verbindingen te worden gerealiseerd. De exacte locatie hiervan ligt nog niet vast; hiervoor zijn zoekgebieden aangewezen. De informele noord-zuid route door de Bijlmerbajes fungeert als 'feeder' van de oost-west verbindingen. Deze en andere routes in het plangebied worden openbaar en zullen -op een nader overeen te komen tijdstip- worden overgedragen aan de gemeente.

De informele route mag geheel of gedeeltelijk als auto-ontsluiting fungeren. Gebeurt dat in het noordelijke deel, dan kan het huidige tracé van de Wenckebachweg ter hoogte van het nieuwe buurtpark desgewenst worden opgeheven. Een dergelijke wegonttrekking is niet eenvoudig te realiseren; hiervoor moeten de nodige procedures worden doorlopen.

GRACHT & MAAIVELD

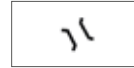


De gracht maakt PIOA tot een eiland en is onmisbaar voor de waterhuishouding in de omgeving. Het waterpeil (-2,5m NAP) van de gracht en het 'zachte' talud aan de buitenzijde dienen te worden behouden. Het wateroppervlak mag uitsluitend aan de binnenzijde van de gracht worden vergroot. Het maaiveld op het eiland mag tot maximaal -0,6m NAP worden opgehoogd. De ontwikkelende partij dient daarbij aan te tonen dat de definitieve maaiveldhoogte -in combinatie met gekozen parkeeroplossing- geen nadelig effect op het grondwater van het plangebied en het omliggende gebied heeft.

Ingrepen met impact op de waterhuishouding, zullen ter advisering en goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente en het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht.

De notitie Het Watersysteem is als bijlage opgenomen.

BRUG BESTAAND



BRUG NIEUW



TUNNEL NIEUW



De bestaande auto- en fietsverbinding tussen entreegebied en hoofdgebouw dient te worden behouden. Dat mag de huidige brug zijn, of een nieuw exemplaar op dezelfde plek. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met vijf nieuwe verbindingen over de gracht en een bestaande voetgangersbrug aan de zuidwestzijde. Twee volwaardige auto-fietsbruggen liggen in het verlengde van de nieuwe tunnel naar het Amstelkwartier. Drie fietsbruggen completeren het fijnmazige netwerk; hiervoor zijn zoekgebieden aangegeven. Fungeert de informele route door de Bijlmerbajes als auto-ontsluiting, dan kan de noordelijke verbinding ook een volwaardige auto-fietsbrug worden.

Om het eilandkarakter te behouden, dienen de verbindingen als echte bruggen te worden vormgegeven. Het 'zachte' talud onderlangs blijft op die manier intact. Dat is in het bijzonder waardevol ter hoogte van de lokale ecologische groenstructuur langs het spoor. De exacte ligging, inpassing en vormgeving zal in overleg met de gemeente -die de bruggen uiteindelijk in eigendom en beheer krijgt- worden bepaald.

GROEN & SPELEN



Het onverhard oppervlak binnen de gracht beslaat nu 7.300 m²; dat blijft minimaal zo. Het groen wordt verdeeld over minimaal drie hoven met 'volle grond' van minimaal 1.000 m². Die zijn gekoppeld aan openbaar toegankelijke routes en voor iedereen toegankelijk. De overgang privé-openbaar wordt bouwkundig of met beplanting opgelost; de hoogte is < 1,2 meter. Het resterende areaal mag in kleinere hoven of andere groenelementen worden teruggebracht.

Het onverhard oppervlak in het entreegebied buiten de gracht beslaat nu 1.850 m². Dat is verdeeld over

het bouwveld van de voormalige cipierswoningen (1.000 m²) en het bouwveld van de parkeergarage (850 m²). Indien dit groen verdwijnt, dan dient het binnen de desbetreffende bouwvelden te worden teruggebracht c.q. gecompenseerd. Daarnaast dienen er in het plangebied, conform het beleid van het stadsdeel, twee openbare speelplekken te worden gerealiseerd. De speelplek voor de doelgroep 0-12 jaar ligt binnen de gracht en heeft een oppervlak van minimaal 720 m². Buiten de gracht -in het entreegebied- komt een speelplek voor de doelgroep 0-5 jaar. Die heeft een omvang van minimaal 180 m² en kan in een bouwveld of in de groene strip bij de directeurswoning worden gerealiseerd.

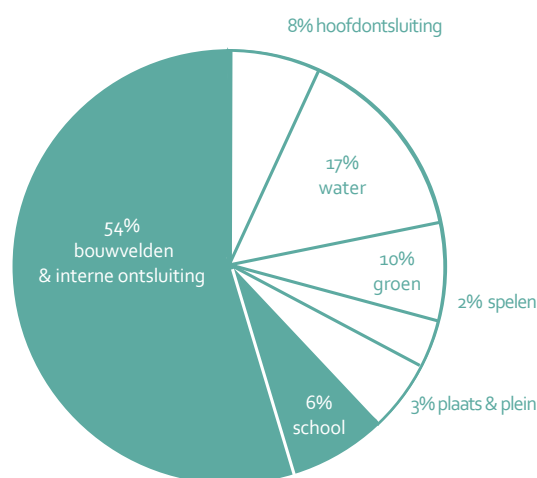
De maximale loopafstand voor 0-5 en 6-11 jarigen is respectievelijk 150 en 300 meter. Mocht de grote speelplek binnen de gracht niet centraal gelegen zijn, dan kan er dus een extra speelplek (min. 180 m²) nodig zijn.



De inrichting en het beheer van het openbaar gebied dient te voldoen aan het kwaliteitsniveau uit het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) en

Grondgebruik

oppervlak plangebied 75.000 m²



de Puccinimethode. De ontwikkelende partij dient voorts rekening te houden met voldoende ruimte voor kabels en leidingen in de wegenstructuur volgens NEN 7171-1. De afstemming met de kabel- en leidingbeheerders dient conform de WIOR en Nadere Regels te gebeuren. Trafo's en andere kasten voor NUTS-voorzieningen dienen ruimtelijk goed te worden ingepast. Deze zijn gelegen aan een openbaar toegankelijke weg en worden bij voorkeur in de bebouwing geïntegreerd.

De notitie Kabels & Leidingen en het verslag Planvormingsoverleg Kabels & Leidingen is als bijlage opgenomen.

BEBOUWING <25M

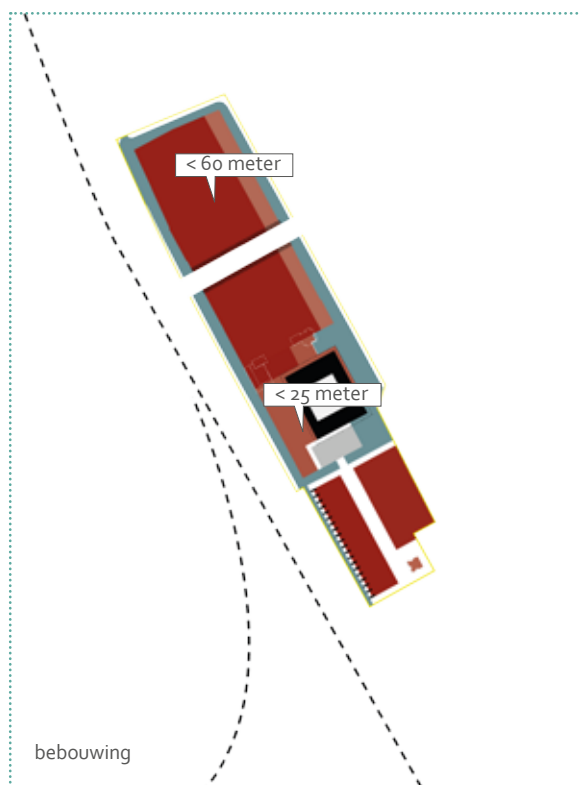


BEBOUWING <60M



Binnen de bouwvelden kan een ruimtelijke compositie van middelhoge en hoge bouwvolumes worden gecreëerd. De bouwvelden geven de maximale rooilijn van de bebouwing aan. De

maximale bouwhoogte bedraagt 60 meter vanaf NAP conform het luchthavenindelingsbesluit (LIB). Hoge bebouwing dient terug te liggen ten opzichte van de rooilijn conform de plankaart. Aan de zijde van de tijdelijke studentenhuysvesting bedraagt de maximale bouwhoogte 25 meter; ook dit is op de plankaart aangegeven.



PIOA wordt gekenmerkt door een stedenbouwkundige reeks van plekken die bijzondere aandacht behoeven. Dat zijn van zuid naar noord:

Entreegebied



De groene strip ten zuiden van de huidige hoofdontsluiting dient te worden behouden. De bestaande directiewoning heeft de functie als 'poortgebouw' en kan worden gehandhaafd. Wordt deze gesloopt, dan dient op dezelfde footprint een paviljoen met een maximale bouwhoogte van 25 meter te worden teruggebracht. Ook de huidige parkeergarage mag worden gehandhaafd en hergebruikt. Wordt deze gesloopt, dan dient de nieuwbouw terug te liggen ten behoeve van een vrij zicht op de lokale groenstructuur langs het spoor. De nieuwbouw mag in dat geval vanaf de eerste verdieping uitkragen tot aan de waterlijn.

Hoofdgebouw + voorplein



Hoofdgebouw, binnenplaats en voorplein vormen een te behouden ensemble. Het hoofdgebouw krijgt een publieksgerichte bestemming. Wordt voor nieuwbouw gekozen, dan spiegelt die zich aan de huidige vorm en multifunctionaliteit. De maximale bouwhoogte is dan 25 meter; de vrije verdiepingshoogten bedragen minimaal 4,0 meter. De binnenplaats mag worden overdekt en met maximaal 30% worden verkleind. Ook de vorm van het voorplein kan worden aangepast, mits de verhouding hetzelfde blijft; zie de plantekening voor de maatgevende rooilijnen.

Kruising



De kruising tussen informele route ('telephone pole') en Amstelstroomlaan vereist een ontwerp dat recht doet aan het verkeerskundige en cultuurhistorische belang. Langs de verlengde Amstelstroomlaan staat minimaal 70% van de bebouwing in de rooilijn. De begane grond heeft een verdiepingshoogte van minimaal 4,5 meter en is vrij indeelbaar in woon- en werkunits die variëren van 50 tot 100 m².

Omgeving metrostation



De informele route richting metrostation dient levendig en sociaal veilig te zijn. Dat vereist een mix van functies die ook 's avonds en in het weekend aanloop genereren. Deze functies hebben een voorkeur aan de straat; blinde gevels, hekken en achterkanten zijn hier niet toegestaan. Wordt in het noordwestelijke bouwveld een school gerealiseerd, dan moeten de meer publieksgerichte onderdelen daarvan zoveel mogelijk langs de informele route worden gesitueerd.

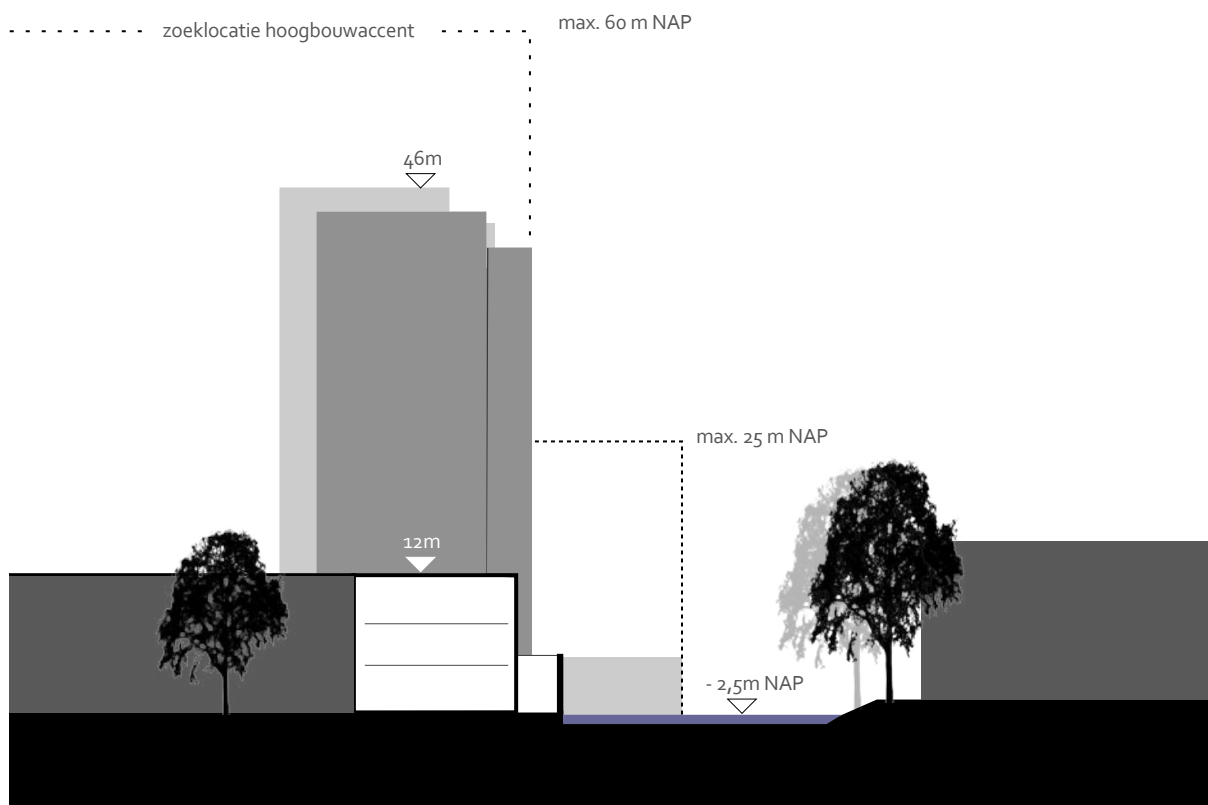
Opties school



Op de plankaart zijn de twee mogelijke locaties voor de onderwijsvoorziening gemarkeerd; zie ook paragraaf 2.1.2.

PARKEREN

Parkeervoorzieningen maken onderdeel uit van het architectonische ontwerp. De hellingbaan, inclusief een vlakstand van 6 meter (max. 3%), dient volledig



Profiel gracht

binnen de bebouwing gerealiseerd te worden en voldoet aan de NEN 2443. Garagedeuren en hekken moeten ruimtelijk goed worden ingepast, zodat er geen 'hangplek' ontstaat. Zij liggen daarom bij voorkeur niet dieper dan 0,5 meter ten opzichte van het gevelvlak. De breedte is minimaal en bedraagt in principe niet meer dan 5,5 meter, tenzij het een overtuigend architectonisch concept ondersteunt. Voor halfverdiepte en bovengrondse oplossingen gelden aanvullende randvoorwaarden.

Halfverdiepte oplossing

De parkeerbak ligt terug ten opzichte van de straat (>5,5 meter) en steekt max. 1,5 meter boven maaiveld uit. De gevel-maaiveld interactie is belangrijk. Dit kan worden bereikt met een goede vormgeving van de woonlaag boven de garage en/of de toepassing van een souterrain. Het parkeerdak dat boven de bebouwing uitsteekt dient hoogwaardig te worden afgewerkt.

Bovengrondse oplossing

De parkeerlagen vormen samen met de andere bouwlagen een architectonisch geheel. Het parkeren ligt op de begane grond terug (>5,5 meter) ten opzichte van de voorgevel. De gevel van de bovengrondse parkeerlagen is dusdanig

vormgegeven, dat er voor de bewoners in de omgeving geen overlast ontstaat i.v.m. geluid, licht en uitlaatgas.

Het eiland dient zich op een aantrekkelijke manier richting de omgeving te presenteren. Nieuwe hoogbouw ligt om die reden hoofdzakelijk terug ten opzichte van de gracht. Om die reden mag het eiland niet worden omringd met één grote halfverdiepte parkeerbak. Het ontwerp dient daarentegen te resulteren in een aantrekkelijke doorsnede over het eiland, gracht en tegenoverliggende bebouwing (oostzijde) of spoordijk (westzijde).

→ SELECTIEPROCES

Het Rijksvastgoedbedrijf zal een koper c.q. ontwikkelende partij selecteren en stelt daartoe een biedboek met selectiecriteria op. Marktpartijen worden daarin uitgedaagd om met betrekking tot het thema 'Een eigen identiteit binnen Overamstel' meer te bieden dan in de NvU is vastgelegd.

2.4 Een duurzame buurt

2.4.1 Beleid

Amsterdam streeft naar duurzame groei. Een compacte stad met behoud van een goed woon- en leefklimaat is daarvoor de basis. De gemeente zet daarnaast in op de Agenda Duurzaam die begin 2015 is vastgesteld. Deze agenda rust op vier pijlers:

Duurzame energie

In 2020 wordt per inwoner 20% meer duurzame energie opgewekt dan in 2013 en wordt per inwoner 20% minder energie verbruikt dan in 2013.

Schone lucht

In 2025 is de hoogst gemeten concentratie stikstofdioxide 35% lager dan in 2015 en is de hoogst gemeten concentratie roet 30% lager dan in 2015.

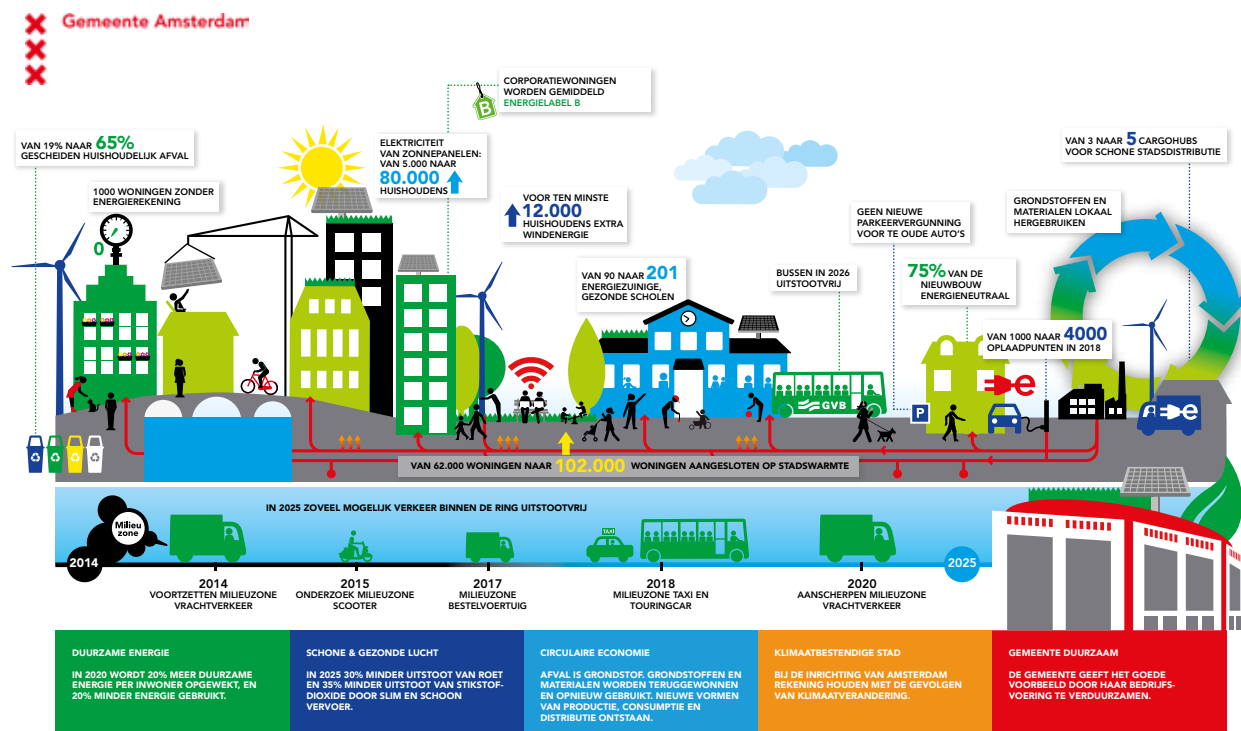
Circulaire economie

In 2020 wordt 65% van het afval gescheiden ten behoeve van nuttig hergebruik; onderzoek, innovatie en circulaire bedrijvigheid jagen deze omschakeling aan.

Klimaatbestendige stad

De gemeente zoekt voor 2020 uit welke acties nodig zijn om de stad klaar te maken voor méér natte en droge periodes als gevolg van klimaatverandering.

De herontwikkeling van PIOA is een uitgelezen kans om een visie op integrale duurzaamheid te implementeren in het ontwerp, de realisering en het beheer van het gebied. De gemeente heeft als beleid dat van marktpartijen een zo hoog mogelijk Breeam



Gebouw Label wordt gevraagd. Gezien de aard van de locatie, legt zij vooral nadruk op de pijlers Duurzame energie en Circulair bouwen.

Duurzame energie

Een verantwoord energiebeleid richt zich in de eerste plaats op het beperken van de vraag die voortkomt uit bouwen & wonen, mobiliteit en consumptie. Blijkt er vervolgens toch nog energie nodig, dan wordt die zoveel mogelijk lokaal en duurzaam opgewekt.

De gemeente streeft naar energie neutrale nieuwbouw en hanteert daarbij een energieprestatiecoëfficiënt die 60% lager is dan de vigerende bouwbesluitnorm. Volgens de huidige systematiek, komt dat neer op een epc van maximaal 0,15 voor de nieuwbouwwoningen.

Vertaald naar de Breeam systematiek, betekent dat extra aandacht voor de energie modules ENE 1 / energie efficiency en ENE 5 / toepassing hernieuwbare energie.

De gemeente voert gericht beleid op duurzame warmte en streeft naar de ontwikkeling van een duurzame, open en betaalbare warmtevoorziening. PIOA ligt ook wat dat betreft op een gunstige plek. Overamstel beschikt over duurzame warmte infrastructuur, waar relatief eenvoudig op kan worden aangetakt; bovendien zijn er lokale warmte bronnen die kunnen worden benut. De gemeente zal, om het gebruik van duurzame warmte te borgen, desgewenst een warmteplan voor het hele plan- en studiegebied ontwikkelen.

Circulair bouwen

De gemeente wil een grote slag maken in het efficiënter omgaan met grondstoffen en materialen, ook in de life cycle van vastgoed. In die opgave speelt de afweging tussen behoud & hergebruik versus sloop & nieuwbouw een belangrijke rol. Wordt voor (gedeeltelijke) sloop gekozen, dan heeft de gemeente als beleid dat nieuwbouw flexibel en demontabel moet zijn vormgegeven. Een gebouw kan zo gemakkelijk van functie veranderen en/of aan moderne eisen voldoen. Ook hier is Amsterdam ambitieus:

Met betrekking tot de Materialen Prestatie Gebouwen (MPG), streven wij naar een norm die 60% lager is dan

het vigerende bouwbesluit. Concreet betekent dit een MPG van 0,5 of lager.

Vertaald naar de Breeam systematiek, betekent dat extra aandacht voor de materialen modules MAT 1 / bouwmaterialen en MAT 8 / gebouwflexibiliteit.

Integrale benadering

Een visie op integrale duurzaamheid richt zich op het ontwerp, de realisatie, het beheer en de exploitatie van een range aan duurzaamheidsaspecten, met -in de casus PIOA- een focus op de pijlers Duurzame energie en Circulair bouwen. Een dergelijke brede benadering is niet gebaat bij starre eendimensionale randvoorwaarden. Aan ontwikkelende partijen wordt gevraagd om met een eigen, prikkelende en vooruitstrevende zienswijze op de opgave te komen en deze te vertalen naar een Breeam score. De afweging tussen behoud & transformatie versus sloop & nieuwbouw, alsmede een hoge ambitie met betrekking tot een duurzame energiehuishouding, speelt daarin een belangrijke rol.

Ontwikkelende partijen kunnen met hun integrale visie plus bijbehorende implementatiestrategie scoren in het selectieproces: meer ambitie = meer waardering! De lat ligt hoog, want Amsterdam merkt dat de markt mee kan in deze ambitie.

2.4.2 Randvoorwaarden

Dit thema vereist een innovatieve benadering en leent zich daarom niet voor een vertaling in statische randvoorwaarden. Het speelt wel een prominente rol in het bidboek.



SELECTIEPROCES

Het Rijksvastgoedbedrijf zal een koper c.q. ontwikkelende partij selecteren en stelt daartoe een bidboek met selectiecriteria op. Marktpartijen worden daarin uitgedaagd om met betrekking tot het thema 'Een duurzame buurt' invulling te geven aan de ambities uit de Agenda Duurzaam.

2.5 Een robuuste ontwikkelstrategie

2.5.1 Beleid

De situatie op de Amsterdamse vastgoedmarkt verandert snel. De gemeente constateerde in haar structuurvisie uit 2011 het volgende: *'Het traditionele ontwikkelmodel met grootschalige woningbouwprojecten heeft zijn grenzen bereikt. We zullen in de toekomst moeten uitgaan van kleinschaliger ontwikkelingen, die stapsgewijs en met meerdere partijen gerealiseerd kunnen worden. Het -al dan niet tijdelijk- hergebruik van bestaande gebouwen vervult daarbij een belangrijke rol.'*

Vier jaar later is Amsterdam weer booming. De marktconsultatie heeft aangetoond dat er weer ruimte is voor de ontwikkeling van projecten die in aard en omvang verschillen. De gemeente heeft echter lering getrokken uit de afgelopen periode en wil die lessen in de praktijk blijven toepassen.

Robuust en flexibel

Een relatief grootschalige herontwikkeling zoals PIOA, dient te zijn gebaseerd op een robuuste ontwikkelstrategie. Daarin wordt de harde kern van het voorgestelde plan gedefinieerd én geborgd. Zijn onderdelen meer conjunctuurgevoelig dan bestaat hiervoor altijd een geloofwaardige terugvaloptie, een 'Plan B'. Op die manier kan flexibel worden ingespeeld op de grillen van de markt, zonder dat essenties verloren gaan.

Het is daarbij belangrijk om rekening te houden met ontwikkelingen in de omgeving. De gemeente heeft een Strategiebesluit voor het gebied tussen PIOA en Weespertrekvaart voorbereid en in besluitvorming gebracht. De stedenbouwkundige structuur, de toekomstige bouwhoogte en het ontwikkelingstempo van de strip met tijdelijke studentenhuisvesting en bedrijvenstrook langs de Weespervaart liggen nog niet vast. Er is bovendien geen maatgevende planning waar rechten aan kunnen worden ontleend. Uitzondering daarop is het tracé van de verlengde Amstelstroomlaan. De gemeente maakt die tijdig functievrij, te weten medio 2018.

Tijdelijkheid

Een robuuste strategie omvat een fasering die de financiële risico's van de herontwikkeling doet verminderen. Tijdelijk gebruik is een beproefd middel om 'tussentijds' te overbruggen; het genereert opbrengsten en vergroot de leefbaarheid in een gebied. Wordt er -zoals op andere plekken in Amsterdam- vrijuit geëxperimenteerd, dan kan tijdelijkheid uitgroeien tot een vliegwieltje voor ontwikkeling. Wanneer een dergelijk initiatief aanslaat, dan trekt het bezoekers die het gebied verkennen, het leren waarderen en zich daar mogelijk vestigen. Als zodanig zijn het creatieve injecties voor de reguliere ontwikkelpraktijk.

Pluriforme ontwikkeling

In de structuurvisie wordt gepleit voor 'kleinschaliger ontwikkelingen die door meerdere partijen gerealiseerd kunnen worden'. Amsterdam telt vele creatieve ondernemers die niet alleen consument willen zijn van wat door een ander ontwikkeld is, maar ook producent van de eigen woon- werk- en leefomgeving. Het is belangrijk om hiervoor ruimte te maken, ook als daarvoor -als gevolg van een aantrekkende vastgoedmarkt- geen financiële noodzaak lijkt te bestaan.

Ruimtelijk kwaliteit

Het tempo van een grootschalige herontwikkeling zoals PIOA is moeilijk te voorspellen. Treedt er vertraging op, dan kan daarbij de ruimtelijke kwaliteit en samenhang onder druk komen te staan. Bouwplannen worden getoetst aan de welstandsnota. Met het oog op de gewenste continuïteit en consistentie in de advisering, is daarnaast een stedenbouwkundig supervisor aangesteld. Die heeft als taak om de ontwerpqualität in geheel Overamstel te bewaken. Daarbij is een aantal aspecten aan de orde: de kwaliteit van het afzonderlijke bouwproject, de afstemming tussen bouwproject en buitenruimte en de ontwerpcoördinatie tussen projecten en deelgebieden onderling.

2.5.2 Randvoorwaarden

De gemeente verlangt van de koper c.q. ontwikkelende partij een robuuste ontwikkelstrategie, waarin de harde kern van het voorgestelde plan en programma wordt gedefinieerd én geborgd. Zij vraagt daarnaast extra aandacht voor aspecten die met de praktische kant van eigendom, ontwikkeling en beheer te maken hebben.

Onderwijsvoorziening

Er komt een school voor 1.200 leerlingen in het voortgezet onderwijs conform de randvoorwaarden uit paragraaf 2.1.2. Het ontwerp- en ontwikkelproces van deze voorziening start als de koper c.q. ontwikkelende partij van de rest van de PIOA bekend is. De ideeën met betrekking tot beide plandelen kunnen dan op elkaar worden afgestemd.

De koper c.q. ontwikkelende partij dient, uitgaande van redelijkheid en billijkheid, de gemeente in staat stellen, om tot realisatie en ingebruikname van de school over te gaan.

In het geval dat de school op de locatie van optie 1 (zie kaart blz. 23) wordt gerealiseerd, houdt dit in ieder geval, dat de locatie van de school bij ingebruikname van de school bereikbaar dient te zijn over het water, richting metrostation Spaklerweg (zie kaart blz. 23). In het geval dat de school op de locatie van optie 2 (zie kaart blz. 23) wordt gerealiseerd, houdt dit in ieder geval in, dat de locatie van de school te allen tijde bereikbaar dient te zijn, via de bestaande en toekomstige ontsluiting (zie kaart blz. 23) voor de realisatie en het functioneren van de school.

De planning van de verschillende werkzaamheden, zal tussen de koper c.q. ontwikkelende partij en de gemeente, in goed overleg worden afgestemd.

Amstelstroomlaan-Wenckebachweg

De gemeente bereidt -in samenwerking met ProRail- een auto- en fietstunnel voor in het verlengde van de Amstelstroomlaan. De ontwikkelende partij dient, uitgaande van redelijkheid en billijkheid, de gemeente in staat te stellen om tot uitvoering van deze tunnel over te gaan. De planning van werkzaamheden, inclusief de inrichting van een

tijdelijke bouwplaats, zal worden afgestemd met alle partijen voor wie dit project directe consequenties heeft. De gemeente neemt over de aanleg pas definitief een besluit bij vaststelling van het uitvoeringskrediet.

Overdracht buitenruimte

De Amstelstroomlaan, zuidelijke toegangsweg, andere routes en (speel)plekken worden openbaar gebied. De ontwikkelende partij richt deze in principe zelf in en draagt die vervolgens om niet over aan de gemeente. Die stelt in dat geval nadere eisen. De ontwikkelaar dient een eigen en integraal eindbeeld te overleggen. Het stadsdeel toetst het plan aan de uitgangspunten van het vigerende beheer- en onderhoudsbeleid, zoals dat in het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) en de Puccinimethode is vastgelegd.

Supervisie

De selectie- en verkoopprocedure van het Rijksvastgoedbedrijf ontslaat een partij niet van het reguliere kwaliteitsbewakingsproces. De supervisor van Overamstel is bevoegd om aanvullende welstandscriteria te formuleren en adviseert de ontwikkelende partij bij de selectie van (landschaps) architecten. Hij adviseert vervolgens met betrekking tot het voorlopig ontwerp en definitief ontwerp van gebouwen en buitenruimte. Zijn advies inzake de bouwaanvraag gaat -ter ondersteuning- naar de Commissie Welstand en Monumenten die eindverantwoordelijke is.

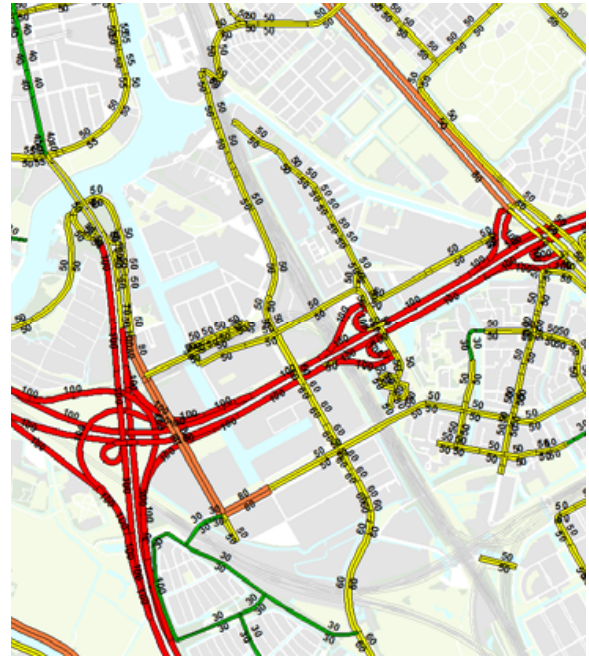


SELECTIEPROCES

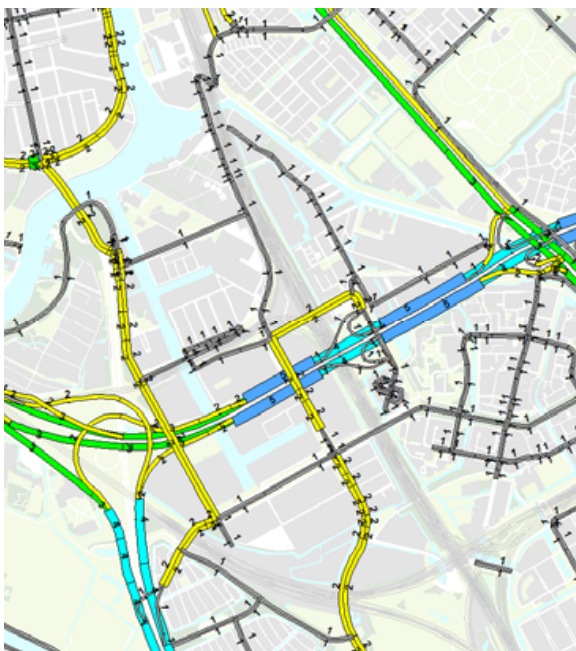
Het Rijksvastgoedbedrijf zal een koper c.q. ontwikkelende partij selecteren en stelt daartoe een biedboek met selectiecriteria op. Marktpartijen worden daarin uitgedaagd om met betrekking tot het thema 'Een robuuste ontwikkelstrategie' meer te bieden dan in de NvU is vastgelegd.



Rijstroken 2015



Modelsnelheden 2015



Rijstroken 2030



Modelsnelheden 2030

Dit hoofdstuk is bedoeld om partijen zo goed mogelijk te informeren met betrekking tot de beschikbare informatie over verkeer en vervoer, luchtkwaliteit, externe veiligheid, natuur en water. Omdat deze informatie grotendeels afkomstig is uit de Milieu Effect Rapportage Overamstel (2013), wordt niet beoogd om compleet en actueel te zijn. Er kunnen dan ook geen rechten aan worden ontleend. Blijkt in het kader van het nieuwe bestemmingsplan aanvullend onderzoek noodzakelijk, dan wordt dat voor rekening en risico van de eigenaar c.q. ontwikkelende partij uitgevoerd.

3.1 Verkeer en vervoer

In de MER wordt op hoofdlijnen uitgegaan van het ruimtelijk raamwerk, zoals dat in paragraaf 2.3 is beschreven. Het raamwerk houdt rekening met een aantal nieuwe fietsverbindingen plus verstedelijking rond metrostation Spaklerweg. Dit resulteert met grote waarschijnlijkheid in een verschuiving binnen de modal split ten gunste van het langzaam verkeer en openbaar vervoer.

Er is ook een wijziging. De MER gaat uit van een dubbele hoofdonthuizing voor de auto, bestaande uit Wenkebachweg én verlengde Amstelstroomlaan. Onderzoek wijst uit dat deze ingreep de route naar de S111 en A10 ontlast. In het ruimtelijk raamwerk wordt evenwel de mogelijkheid opengehouden dat de missing-link tussen Wenkebachweg en Amstelstroomlaan alleen voor langzaam verkeer is bestemd. De gemeente heeft daarom extra verkeersonderzoek laten verrichten. De conclusie daarvan is als volgt.

'De ontwikkeling van PIOA zorgt voor een grotere druk op wegen in de omgeving. Vooral het kruispunt Wenkebachweg - Verlengde Van Marwijk Kooystraat krijgt fors meer verkeer te verwerken. Aanpassing van groentijden op het kruispunt lijkt een oplossing, maar betekent ook structurele filevorming tot ver voorbij de rotonde Wenkebachweg - Joop Gesinkweg; dit wordt ongewenst geacht. De volgende samenhangende optimalisaties c.q. oplossingsrichtingen liggen meer voor de hand:

1. *Het verhogen van de cyclustijd van het kruispunt Wenkebachweg - Verlengde Van Marwijk Kooystraat en de daaraan gekoppelde VRI met de Ringweg A10.*

2. *Het -al dan niet gedeeltelijk- loskoppelen van de Joop Gesinkweg, zodat de rotonde overbodig wordt. Het verkeer zal zich dan beter verdelen over de opstelstroken voor het kruispunt.*

Realisering van deze maatregelen leidt tot een verkeerssituatie op het kruispunt die vergelijkbaar is met de huidige situatie.'

In de MER worden een aantal oplossingsrichtingen gesuggereerd om de druk op het omliggende wegennet verder te verlichten.

Aandacht voor de keten

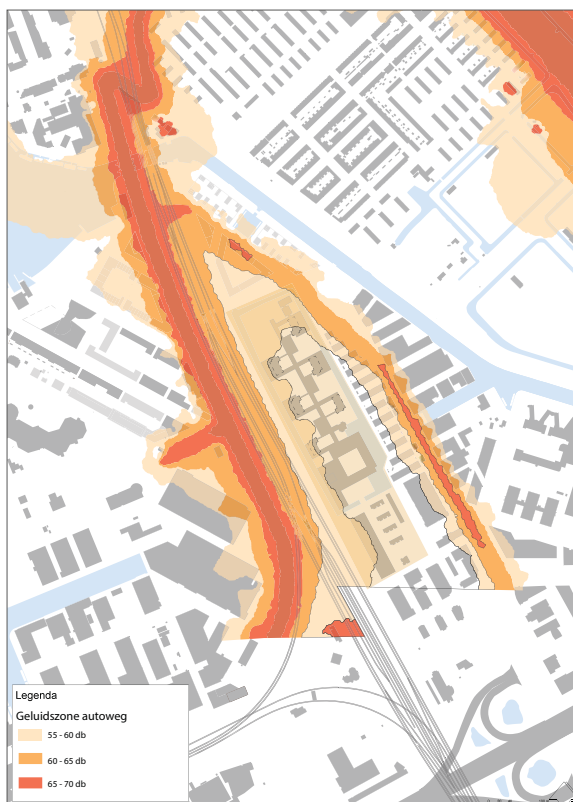
De gewenste verschuiving in de modal split is afhankelijk van de nabijheid van (metro)stations. PIOA ligt naast een metrostation, maar de kwaliteit en het gebruiksgemak van het voor- en natransport laat te wensen over. De inzet van OV-fietsen, deelauto's en fietstaxi's zou dat kunnen verbeteren.

Minder parkeervoorzieningen

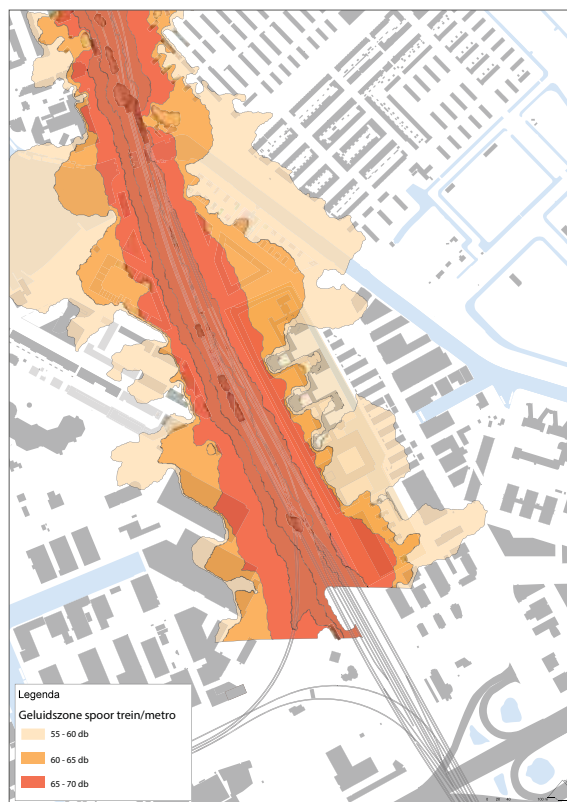
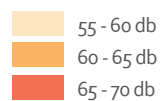
De verschuiving in de modal split is ook gebaat bij beperking van het aantal parkeervoorzieningen in relatie tot de berekende vraag in het studie- en plangebied. MER Overamstel stelt dat 'Als er één gebied binnen Amsterdam is dat zich hier voor leent, dan is het hier wel.'

Faciliteren autodeelconstructies

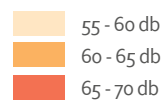
Uit onderzoek komt naar voren dat de jongere generatie minder behoefte heeft aan autobezit. Dat biedt perspectief voor een gebied als PIOA. Wordt hier een autodeelproject opgezet, dan kunnen voor elke deelauto een aantal andere auto's worden weggestreept.



Geluidszone autoweg



Geluidszone spoor trein/metro



3.2 Luchtkwaliteit

Voor alle doorgerekende programma's binnen de MER geldt dat de luchtkwaliteit aan de geldende normen voldoet. De jaargemiddelde concentratie fijnstof PM₁₀ overschrijdt op geen enkel beoordelingspunt de norm van 40 microgram per kubieke meter. De jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide overschrijdt op geen enkel beoordelingspunt de norm van 40 microgram per kubieke meter.

Ongeacht dit overwegend positieve beeld, blijft de Amsterdamse richtlijn gevoelige bestemmingen van kracht:

Gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderdagverblijven en verzorgingshuizen, moeten op minimaal 50 meter van een lokale weg met meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal te worden gesitueerd.

Daarnaast blijft het streven om de luchtkwaliteit verder te verbeteren. De MER reikt ook hiervoor oplossingsrichtingen aan:

Verschuiving in de modal split

Zie paragraaf 3.1

Stimuleren elektrische auto's

Een parkeervergunning zou kunnen worden voorbehouden aan voertuigen die geen fijnstof of stikstofdioxide uitstoten.

3.3 Geluid

In de MER wordt geconstateerd dat PIOA een geluidsbelast gebied is; er zijn maatregelen nodig om aan wettelijke voorschriften te voldoen.

Railverkeerslawaaï

Het realiseren van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen leidt aan de westzijde van het PIOA-gebied tot een forse overschrijding van de maximale ontheffingswaarde. Oplossingen hiervoor zijn:

Overdrachtsmaatregelen

Het toepassen van een geluidsscherm over een lengte van circa 550 meter.

Ontvangermaatregelen

Het toepassen van een dove, vlies-, of lamellengevel. Wordt een dove gevel toegepast, dan dient de woning over een geluidsluwe zijde te beschikken.

Wegverkeerslawaaï

MER Overamstel gaat ervan uit dat doorgaande wegen (50km/uur), zoals de Spaklerweg, geen invloed op PIOA hebben. Voor alle wegen ten oosten van de spoordijk wordt een maximumsnelheid van 30 km/uur aangehouden. Wordt de nieuwe oost-west route als volwaardige autoverbinding gerealiseerd, dan kan op de verlengde Amstelstroomlaan en Wenckebachweg 50 km/uur gaan gelden. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zullen de milieueffecten van beide opties worden meegenomen.

Industrielawaai

PIOA valt buiten het gezoneerde industrieterrein van de gemeente Ouderamstel. Het bedrijfsterrein Weespertrekvaart heeft een beperkt effect op het plangebied; de geluidscontour van enkele bedrijven valt over een deel van het plangebied.

Vliegverkeerslawaaï

Niet relevant.

3.4 Milieuzonering

VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009) omvat richtafstanden voor scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, zoals wonen. Deze worden gemeten vanaf de grens van een vigerende bestemming. De richtafstand is gebaseerd op een gemiddelde bedrijfssituatie. Blijkt de werkelijke situatie anders, dan kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken.

Het bestemmingsplan Weespertrekvaart Midden kent een aantal gronden met de bestemming "Bedrijf". Tussen PIOA en Wenckebachweg ligt een deelgebied met een bedrijfsbestemming tot en met milieucategorie 3.2. Tussen Wenckebachweg en Weespertrekvaart kunnen bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 en -ter plaatse van de planologische aanduiding- tot en met milieucategorie 3.2 worden gevestigd. Op Wenckebachweg 57-1, 71-1 en 71-2 zijn tevens bedrijfswoningen aanwezig.



Milieuzonering

 richtafstand 50m

 richtafstand 100m

Bij de herontwikkeling van het plangebied / PIOA dient rekening te worden gehouden met de volgende richtafstanden:

50 meter

Richtafstand tussen een bedrijfsbestemming tot en met milieucategorie 3.1 en een milieugevoelige bestemming, zoals wonen.

100 meter

Richtafstand tussen een bedrijfsbestemming tot en met milieucategorie 3.2 en een milieugevoelige bestemming, zoals wonen.

Wordt een milieugevoelige bestemming toch binnen de richtafstand gepland, dan is het aan de initiatiefnemer om aanvullend onderzoek te verrichten. Dat richt zich op de huidige en potentiële milieubelasting van bedrijven die concreet impact op het plangebied hebben. Blijkt daaruit dat de desbetreffende milieugevoelige functie wel degelijk hinder van bestaande bedrijven ondervindt, dan zouden verschillende oplossingsrichtingen kunnen worden onderzocht.

Aanpassing plan

De initiatiefnemer verplaatst het milieugevoelige programma binnen het plangebied, zodat het buiten de richtafstand valt.

Verminderen hinderen

De initiatiefnemer overlegt met gemeente en bedrijven over technische en ruimtelijke maatregelen die soelaas bieden.

3.5 Externe veiligheid

PIOA ligt in het invloedsgebied van twee activiteiten met gevaarlijke stoffen.

Transportroute gevaarlijke stoffen over spoor

Het plaatsgebonden risico is dusdanig klein, dat afstand houden niet nodig is. Wordt bij de ontwikkeling van PIOA de aantallen woningen en arbeidsplaatsen uit de MER Overamstel aangehouden, dan blijft het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde.

Gasbuisleiding

De gasbuisleiding heeft een risicoprofiel boven

de wettelijk norm. Dit probleem kan technisch worden opgelost met het aanbrengen van een waarschuwingsplint of het (ondergronds) afdekken met betonplaten.

De cumulatie op de kruising van 'Transportroute gevaarlijke stoffen over spoor' en 'Gasbuisleiding' resulteert in een risico dat nog steeds aanzienlijk kleiner is dan de grenswaarde voor plaatsgebonden risico.

Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI)

PIOA ligt niet binnen een risicocontour van een bedrijf dat valt onder het BEVI.

Het Amsterdamse uitvoeringsbeleid Externe Veiligheid streeft naar extra bescherming van beperkt zelfredzame personen, zoals jonge kinderen en ouderen. Woningen en voorzieningen die specifiek voor die groepen bedoeld zijn, dienen buiten de 100%-letaliteitsgrens van bepaalde transportroutes te worden gesitueerd. Dit beleid, waarvan alleen beargumenteerd kan worden afgeweken, heeft impact.

100%-letaliteitsgrens van spoorlijn	100 meter
100%-letaliteitsgrens van gasbuisleiding	80 meter

Wordt dit beleid strikt gevolgd, dan kunnen in een groot deel van het plangebied geen woningen en/of voorzieningen voor beperkt zelfredzame personen worden gerealiseerd.

3.6 Natuur

De ontwikkeling van PIOA heeft geen significant effect op Natura 2000-gebieden, zoals IJmeer, Markermeer, Botshol en Vechtplassen. Vlakbij Overamstel begint de Ecologische Hoofd Structuur (EHS); ook hiervoor geldt dat de voorgenomen ontwikkeling geen impact heeft.

De spoordijk met talud, sloot en oevers is een lokale ecologische groenstructuur. De combinatie waterpartij + ruig groen maakt het een goed leefgebied voor de wilde eend, waterhoen, meerkoet en mogelijk krakeend. Daarnaast is het een geschikt foerageergebied voor vleermuizen. Ruimtelijke ingrepen in het plangebied kunnen een negatief effect hebben op de passagefunctie van het groen langs de spoordijk, maar als bij de ontwikkeling expliciet



Hogedruk aardgasleiding

--- HD aardgasleiding --- Belemmeringenstrook 8m 100% letaliteitsafstand (80m) 1% letaliteitsafstand (170 m)

rekening wordt gehouden met flora en fauna dan zou het effect ook positief kunnen zijn.

Kleine en grote zoogdieren

Verbreiding en verruiging van de groenstructuur vergroot de biotoop voor zoogdieren.

Waterleven

Maatregelen die de waterkwaliteit verbeteren de biotoop voor amfibieën, reptielen en vissen.

Broedvogels

De timing en reikwijdte van werkzaamheden is belangrijk om broedvogels niet onnodig te storen.

Flora

Bij eventuele werkzaamheden aan kademuuren kan met tongvarens rekening worden gehouden.

Insecten

De keuze voor een schraal bermbeheer is bepalend voor het bruin blauwtje (Rode lijst).



■ lokale ecologische groenstructuur

3.7 Water

PIOA ligt in de Venserpolder (polderpeil NAP -2,5 meter). De Weespertrekvaart, Amstel en Duivendrechtsevaart liggen ongeveer twee meter hoger. Deze oppervlaktewateren behoren tot de Amstelland Boezem; een waterkering beschermt de Venserpolder. Het grond-, hemel- en oppervlaktewater dat via neerslag of infiltratie in

de polder terecht komt, wordt op centrale punten binnen de polder verzameld en met gemalen opgepompt naar de boezem.

Waterbergingscapaciteit

Het huidige terrein is nu reeds in hoge mate verhard. Neemt het verhard oppervlak desondanks toe, dan dienen er watercompenserende maatregelen te worden getroffen; zie de praktische en inspirerende oplossingen van Amsterdam Rainproof (www.rainproof.nl).

Grondwaterniveau

Het grondwaterniveau moet voldoen aan de gemeentelijke norm van 0,5 meter voor bouwen zonder kruipruimte. Zie de verkoopdocumentatie van het Rijksvastgoedbedrijf voor actuele peilbuisgegevens ed.

Waterkwaliteit

Zie de verkoopdocumentatie (Biedboek) van het Rijksvastgoedbedrijf voor informatie over de waterkwaliteit in het plangebied.

Waterkeringen

Het is niet toegestaan om binnen de kern- of beschermingszone van de waterkering te graven ed.

Klimaatbestendigheid

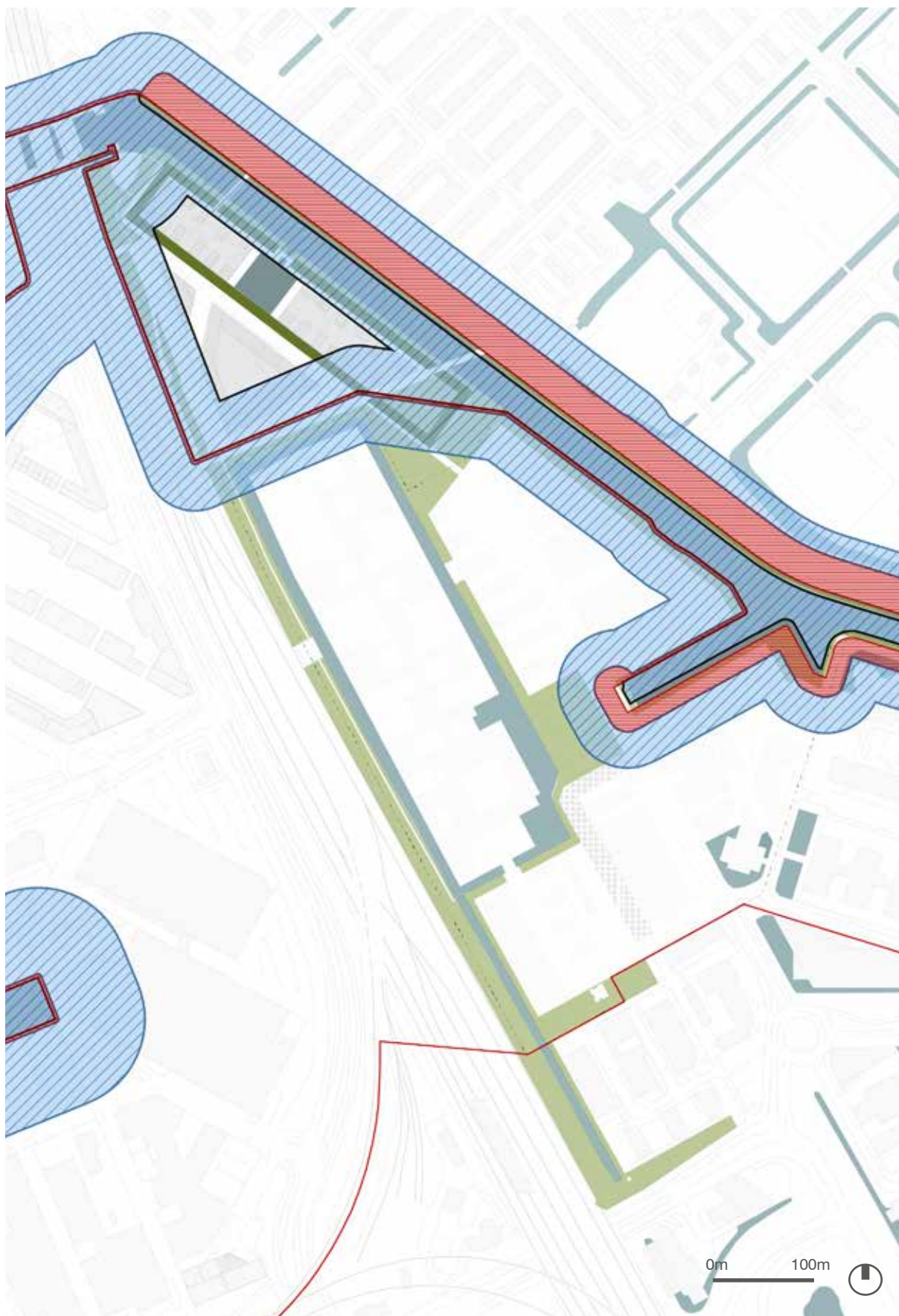
Het bestaande afvoersysteem heeft de heftige regenbuien van de laatste jaren goed doorstaan.

3.8 Bodem

PIOA is in de jaren '70 opgehoogd. Onder deze laag ligt een ingeklonken Hollandveenlaag van 0,7 tot 2,7 meter dik. Daaronder liggen achtereenvolgens een oude zeekleilaag, het Wadzandpakket en Basisveen. Vanaf NAP -12,5 tot -16 meter komt een al dan niet kleihoudende zandlaag voor. Die staat bekend als 'eerste zandlaag'. Vanaf NAP -21 meter wordt opnieuw zand aangetroffen. Deze heet 'derde zandlaag', omdat de tweede laag in Overamstel ontbreekt.

Aardkundige waarden

Zie de verkoopdocumentatie (Biedboek) van het Rijksvastgoedbedrijf voor informatie over aardkundige waarden in het plangebied.



Legger

- | | | |
|--|--|--|
|  Kernzone |  Beschermingszone |  Referentielijn |
|--|--|--|

Bodemkwaliteitskaart

Zie de verkoopdocumentatie (Biedboek) van het Rijksvastgoedbedrijf voor actuele gegevens over bodemverontreiniging in het plangebied.

Grondbalans

Moet er grond worden afgevoerd, dan is het dat streven dat bij voorkeur over water te laten gebeuren.

3.9 Cultuurhistorie

In de MER wordt aandacht besteed aan cultuurhistorie, maar dan vooral aan de landschappelijke 'onderlegger'. Die is in het plangebied grotendeels verdwenen. De gemeente heeft daarom een aanvullende waardestelling laten opstellen, waarop de Integrale Commissie haar advies heeft gebaseerd; dit is in paragraaf 2.2 uitvoerig toegelicht.

3.10 Archeologie

De noordhoek van PIOA heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Hier was in de 17^e eeuw het Buiten Solitudo gevestigd. De materiële neerslag betreft aanplantingen, ophogingslagen, sporen van bebouwing en losse vondsten en afval. Vanwege de lange gebruikperiode hebben de archeologische sporen een hoge dichtheid en een sterke onderlinge samenhang.

De archeologische verwachtingswaarde voor de rest van het plangebied is laag. Het fungeerde vooral als 'leeg' achterland van bedrijven die zich langs de Weespertrekvaart vestigden, zoals stoomhoutzagerij 'De Onrust' (1888) en de Chemische Soda Fabriek waarin later de Cinetone Studio's werden gevestigd (1932). De Bijlmerbajes vulde die leegte pas vanaf de jaren '70 in.

3.11 Vliegverkeer

Het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol bevat verschillende beperkingsgebieden. PIOA ligt binnen een dergelijk gebied; nieuwe gebouwen mogen hierdoor niet hoger dan 60 meter zijn - gemeten ten opzichte van NAP.



Jaar 2016
Afdeling 1
Nummer *
Publicatiedatum *
Ingekomen onder *
Ingekomen op *
Behandeld op *
Status *

BH

Onderwerp

motie van de raadsleden Nuijens (GroenLinks), de Heer (PvdA) en van Soest (PvdO)
bij de Nota van Uitgangspunten Penitentiaire Inrichting Over Amstel

Tekst van openbare
besluiten wordt
gepubliceerd

Aan de gemeenteraad van Amsterdam

Ondergetekende heeft de eer voor te stellen:

De raad,

Gehoord de beraadslaging over de voordracht van het college van burgemeester en
wethouders 'Nota van Uitgangspunten Penitentiaire Inrichting Over Amstel'

Overwegende:

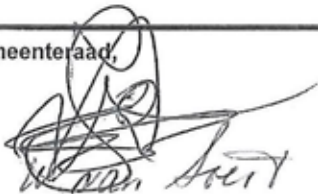
- De Nota van Uitgangspunten, het advies daarop van het Algemeen Bestuur
van de Bestuurscommissie Oost, de Nota van beantwoording daarover en de
beraadslagingen daaromtrent.

Verzoekt het college:

Na besluitvorming over de Nota van Uitgangspunten Penitentiaire Inrichting zoals
altijd haar uiteindelijke ruimtelijke afweging te maken bij vaststelling van het
bestemmingsplan, danwel de bestemmingsplannen.

Het lid van de gemeenteraad,

J.W. Nuijens
C. de Heer
W. van Soest



B9

Jaar
Afdeling
Nummer
Publicatiedatum
Ingekomen op
Ingekomen in
Te behandelen op

2016
1

Onderwerp

Motie van het raadslid Vink (D66) c.s. inzake de Nota van Uitgangspunten voor de verkoop van de Penitenciaire Inrichting Overamstel en de voormalige cipierswoningen als onderdeel daarvan

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden hebben de eer voor te stellen:

De raad,

Gehoord de discussie over vaststellen van de Nota van Uitgangspunten en selectiecriteria verkoop Penitenciaire Inrichting Overamstel en uitwerking van de spooronderdoorgang Verlengde Amstelstroomlaan

Constaterende dat:

- het terrein van de huidige Bijlmerbajes nu nog in bezit is van het Rijk, maar na het tijdelijke gebruik voor asielzoekers, beschikbaar komt voor een nieuwe Amsterdamse woonwijk in het stadsdeel Oost;
- het gebied op relatief korte termijn een flinke bijdrage kan leveren aan de noodzakelijke (ruimte voor) nieuwe woningen in Amsterdam;
- het Rijk bij de verkoop van de Bijlmerbajes een koper selecteert voor 50% op basis van kwaliteit, en voor 50% op basis van prijs;
- de bestuurscommissie van stadsdeel Oost expliciet adviseert de voormalige cipierswoningen (c.q. het 'Bajesdorp') te behouden en onderdeel te maken van de nieuwe woonwijk;
- in de Nota van Uitgangspunten de kernwaarden staan samengevat en de cipierswoningen niet apart zijn aangeduid als kernwaarde om te behouden.

Overwegende dat:

- niet alleen hoofdgebouw, binnenplaats en voorplein, maar ook de gracht, voormalige cipierswoningen en directiewoning een tastbare, fysieke relatie leggen met de geschiedenis van deze locatie en daarmee erfgoedwaarde hebben en bijdragen aan de eigen identiteit van het gebied;
 - de afgelopen jaren hebben laten zien dat de voormalige cipierswoningen zich goed lenen voor een creatieve vrijplaats en dat de woningen daarmee niet alleen in fysiek, maar ook in sociaal opzicht kunnen bijdragen aan de aantrekkelijkheid, het stedelijke karakter en de vitaliteit van de nieuwe woonwijk;
 - de gemeenteraad de gewenste ruimtelijke inrichting en daarbij horende ruimtelijke randvoorwaarden vaststelt voor gebiedsontwikkelingen in de stad.
- Voorts overwegende dat:

-
- er voor de selectie van een koper vijf kwaliteitscriteria zijn opgenomen in de Nota van Uitgangspunten, w.o. 'creatieve interpretatie van erfgoedwaarde' en 'een stedelijk en dynamisch programma';
 - niet alleen hoofdgebouw, binnenplaats en voorplein, maar ook de gracht, voormalige cipierswoningen en directiewoning wezenlijk zijn voor deze beide criteria en de beoordeling van voorstellen wat betreft deze beide criteria.

Spreekt uit:

- De aan de Nota van Uitgangspunten gekoppelde kwaliteitscriteria expliciet te willen gebruiken bij de selectie van voorstellen voor de gebiedsontwikkeling en daarbij - in lijn met de overwegingen in deze motie - extra gewicht toe te kennen aan de criteria 'erfgoedwaarde' en 'Stedelijk dynamisch programma';
- De voormalige cipierswoningen c.q. het 'Bajesdorp' te willen behouden als onderdeel van de nieuwe woonwijk op de locatie van de huidige Bijlmerbajes;
- Het beoogde aantal woningen voor het gehele gebied, zoals verwoord in de Nota van Uitgangspunten, overeind te willen houden.

Verzoekt het college van burgemeester en wethouders:

- I. Zich ervoor in te zetten de voormalige cipierswoningen te behouden;
- II. Vanuit die inzet bij de selectie van een koper voor het gebied extra nadruk te (laten) leggen op de criteria 'erfgoedwaarde' en 'stedelijk dynamisch programma' binnen het huidig gestelde tijdspad voor start verkoop en ontwikkeling.

De leden van de gemeenteraad,

B.L. Vink (D66)
N.T. Bakker (SP)

The image shows two handwritten signatures in black ink. The top signature is more fluid and cursive, while the bottom signature is more structured and blocky. Both are written over a light background.

Colofon

Titel

Nota van Uitgangspunten Herontwikkeling PIOA Amsterdam

Opdrachtgever

Grond & Ontwikkeling / Gemeente Amsterdam

Onderzoek & ontwerp

Ruimte & Duurzaamheid / Gemeente Amsterdam

Met bijdragen van

Rijksvastgoedbedrijf

SITE urban development

Redactie

WeLoveTheCity

Versie

14 juli 2016

