

Spelregels Ontwikkelmogelijkheden Kantorenstrook Amstel III | 26 juni 2012 | DRO - RvH

Onderwerp	Legenda	Spelregel	Motivatatie / uitleg
Doel Spelregelkaart en spelregels			Deze spelregelkaart Ontwikkelmogelijkheden Amstel III kantoren strook met bijbehorende spelregels vormt het stedenbouwkundig ontwikkelkader voor de middellange termijn (tot 2040) voor dit transformatiegebied. Het schetst de gemeentelijke ambitie en doelen voor Amstel III en duidt voor ontwikkelaars en initiatiefnemers de aanwezige ontwikkelruimte. Het is daarmee toetsings- en beoordelingskader voor bouwinitiatieven die zich buiten de in het bestemmingsplan geboden ontwikkelruimte begeven.
Ontwikkelmogelijkheden			Doel en ambitie is geleidelijke transformatie van monofunctioneel suburbaan kantoorgebouwen milieu naar gedifferentieerd stedelijk milieu.
Uiterste grens bouwveld		Uiterste rooilijn niet overschrijden, terug liggende gevels mogelijk, grens openbare ruimte en bouwveld wel definiëren met hek/ haag uit catalogus	Doel en ambitie is stapsgewijze doorontwikkeling via toevoeging bouwvolumes van diffuse ruimte tussen solitaire gebouwen in het groen, cul-de-sacs en doodlopende starten naar een stedelijk grid met een gedefinieerde openbare ruimte en samengestelde blokken met verspringende rooilijnen op de bouwvelden. Het op orde brengen/afmaken van een vertroebelde structuur.
bouwveld		Veld waarbinnen ontwikkeld kan worden - Min. FSI=1,5 - Max. beb.%= 80 - Max. bouwhoogte= 30 m - Hoogte accenten tot 60 m onder voorwaarden mogelijk	Mogelijk maken en stimuleren intensivering door liberalisatie en verruiming bebouwingsmogelijkheden onder voorwaarden. Op deze bouwvelden tussen Holterbergweg en Hondsrugweg wordt een hogere dichtheid (80%) mogelijk gemaakt dan op de overige bouwvelden (60%) als middel om een intensiever stedelijk milieu te stimuleren.
bouwveld		Veld waarbinnen ontwikkeld kan worden - Min. FSI=1,5 - Max. beb.%= 60 - Max. bouwhoogte= 30 m - Hoogte accenten tot 60 m onder voorwaarden mogelijk Bij uitbreiding footprint op bouwveld verplichte kwaliteitsslag gelijk oppervlak onbebouwd deel kavel: omzetting van maaiveldparkeren naar hoogwaardige groene verblijfsplek; parkeren gebouwd oplossen op (vrijwillige) reductie	Mogelijk maken en stimuleren intensivering door liberalisatie en verruiming bebouwingsmogelijkheden onder voorwaarden Momenteel manifesteert dit (oostelijk) deel van de kantorenstrook zich als een groene campus: solitaire gebouwen in het groen (zomer) / op parkeervelden (rest van het jaar). Intensivering en ombuiging van dit karakter wordt mogelijk gemaakt, onder voorwaarde van een kwaliteitsslag, gevat in een spelregel. Met het bebouwingspercentage van 60% wordt voortgeborduurd op de aanwezige kwaliteit: ruimte voor groen, echter binnen een stedelijker setting van ontspannen en spontane, gevarieerde bouwblokken
bouwveld		Veld waarbinnen ontwikkeld kan worden - Min. FSI=1,5 - Max. beb.%= 60 - Max. bouwhoogte= 30 m - Hoogte accenten tot 150 m onder voorwaarden mogelijk Bij uitbreiding footprint op bouwveld verplichte kwaliteitsslag gelijk oppervlak onbebouwd deel kavel: omzetting van maaiveldparkeren naar hoogwaardige groene verblijfsplek; parkeren gebouwd oplossen op (vrijwillige) reductie	Mogelijk maken en stimuleren intensivering door liberalisatie en verruiming bebouwingsmogelijkheden onder voorwaarden Momenteel manifesteert dit (oostelijk) deel van de kantorenstrook zich als een groene campus: solitaire gebouwen in het groen (zomer) / op parkeervelden (rest van het jaar). Intensivering en ombuiging van dit karakter wordt mogelijk gemaakt, onder voorwaarde van een kwaliteitsslag, gevat in een spelregel. Met het bebouwingspercentage van 60% wordt voortgeborduurd op de aanwezige kwaliteit: ruimte voor groen, echter binnen een stedelijker setting van ontspannen en spontane, gevarieerde bouwblokken
functies		Kantoren, bedrijven, voorzieningen, wonen	Vergroten differentiatie, mono-functionaliteit doorbreken, daarmee een aantrekkelijk en levendig en aantrekkelijk stedelijk milieu stimuleren.
Parkeren		Kwantitatief: - geen verplichting reductie huidige aantallen parkeerplekken - Bij intensivering ingroei tot norm, daarna uitbreiding normatief Kwalitatief: - Bij intensivering geleidelijke omzetting van maaiveld parkeren naar gebouwd parkeren, ondergronds of in gebouwen, geen parkeerdekken Uitzondering: - Bij intensivering geen ingroei tot norm, dus uitbreiding parkeerplekken mogelijk, mits collectief opgelost in parkeergebouwen aan de randen van het gebied met dubbelgebruik voor evenementen en voorzieningen.	Bestaande rechten worden niet aangetast Bij intensivering geleidelijke ingroei naar geldende normering Kwaliteitsslag door omzetting maaiveld parkeren naar gebouwde oplossingen Uitzondering zorgt voor: - Opheffen remming intensivering door reductie parkeernorm - Beperking autobewegingen in het gebied - Meer voetgangersbewegingen door het gebied, met vergrootte slagingskans voorzieningen in plint - Stimulans dubbelgebruik en daarmee verhoging rentabiliteit exploitatie en realisatiekans kwalitatief hoogwaardige oplossingen
Bestaande bebouwing		Per mei 2012 aanwezige bebouwing	
Kavelgrens (kadastraal)		Per mei 2012 aanwezige kadastrale kavelgrenzen	
plint		Publieke programmering wenselijk, adressen en orientatie naar straat voorwaardelijk	Ambitie is hoofdnetwerk-auto stapsgewijs te transformeren van ontsluitingswegen naar stadstraten met adressen en programmering
Netwerk voetgangers		Informeel, publiek toegankelijk secundair netwerk van voetgangersroutes over bouwvelden	Optimalisatie verbindingen en verdichting en kwaliteitsslag voetgangersnetwerk
Mini park		Hoogwaardige verblijfplek, gekoppeld aan netwerk voetgangers op bouwvelden	Verblijfsmilieu creëren ipv monotone parkeervelden en kwaliteitsslag buitenruimte op kavels maken
water		Functioneel watersysteem van maat met hoogwaardige uitstraling	Deels ook op uitgegeven kavels. Uit oogpunt van waterbeheer noodzakelijk, in de beleving een Amsterdamse kernkwaliteit.



LEGENDA: Ontwikkel mogelijkheden:

- uiterste grens bouwveld
- bestaande bebouwing
- bestaande kavelgrens
- publieke programmering plint (adres en oriëntatie naar de straat)
- (informeel) netwerk voetgangers (indicatief)
- ★ mini-park: hoogwaardige verblijfsplek (indicatief)
- water

- bouwveld 1: min. FSI = 1,5
max. beb % = 80 %
max. bouwhoogte = 30 m.
hoogte accenten tot 60 m.
- bouwveld 2: min. FSI = 1,5
max. beb % = 60 %
max. bouwhoogte = 30 m.
hoogte accenten tot 60 m.
- bouwveld 3: min. FSI = 1,5
max. beb % = 60 %
max. bouwhoogte = 30 m.
hoogte accenten tot 150 m.

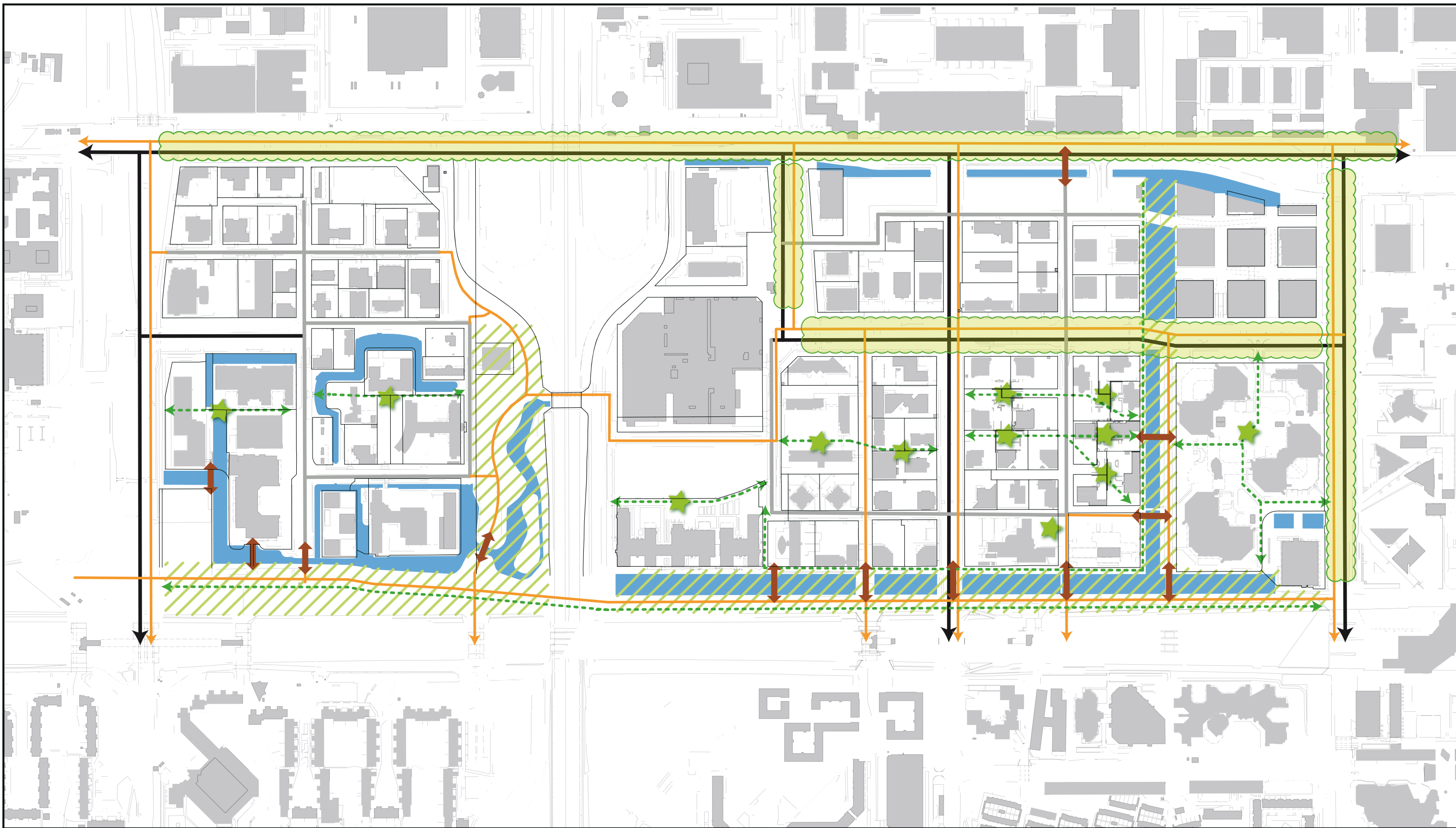
XXXX Gemeente Amsterdam
XXXX Dienst Ruimtelijke Ordening

TRES Amstel III kantoren strook
Spelregelkaart Ontwikkelmogelijkheden

Concept 26 juni 2012

0 50 100 250m

Onderwerp	Legenda	Spelregel	Motivatie / uitleg
Openbare ruimte	Doel spelregelkaart en spelregels		Deze spelregelkaart openbare ruimte Amstel III kantoren strook met bijbehorende spelregels vormt de openbare ruimte visie voor de middellange termijn (tot 2040) voor dit transformatiegebied. Het schetst de gemeentelijke ambitie en prioritering voor de openbare ruimte van Amstel III en duidt voor ontwikkelaars en initiatiefnemers de gemeentelijke verantwoordelijkheid en contramal van de intensiever en gevarieerder te bebouwen bouwvelden. Het principe de baat gaat voor de kost uit is bij realisatie leidend.
stadstraat		Inrichting 50 km/h	Met vrij liggende fietspaden
buurtstraat		Inrichting 30 km/h	Met (gefaseerd) introductie van langsparkeren voor bezoekers voorzieningen.
Netwerk fiets		Netwerk van vrij liggende fietspaden	Optimalisatie van verbindingen met omliggende buurten en in het gebied voor fietsers
brug		LV-brug, onderdeel van netwerk	Netwerk fijnmaziger maken, verbinden en ontsluiten gebied voor langzaam verkeer
Netwerk voetgangers		Informeel, publiek toegankelijk secundair netwerk van voetgangersroutes over bouwvelden	Optimalisatie verbindingen en verdichting en kwaliteitsslag voetgangersnetwerk
Mini park		Hoogwaardige verblijfplek, gekoppeld aan netwerk voetgangers op bouwvelden	Verblijfsmilieu creëren ipv monotone parkeervelden en kwaliteitsslag buitenruimte op kavels maken
Park		Groene publieke ruimte, hoogwaardige inrichting met verbindende LV-routes en verblijfs- en gebruikskwaliteit	Grote maat in plaats van versnippering
water		Functioneel watersysteem van maat met hoogwaardige uitstraling	Deels ook op uitgegeven kavels. Uit oogpunt van waterbeheer noodzakelijk, in de beleving een Amsterdamse kernkwaliteit.
Groene laan		Laanbeplanting met bomen van maat met gunstige groeiomstandigheden	Omvorming van functionele infrabundels naar aantrekkelijke groene lanen met verblijfs- en belevingskwaliteit



LEGENDA: Openbare ruimte:

- stadsstraat - hoofdnet
- buurtstraat - secundair
- netwerk fiets
- ↔ langzaam verkeersbrug
- (informeel) netwerk voetgangers (indicatief)

- water
- park
- groene laan
- mini-park: hoogwaardige verblijfsplek (indicatief)

✕ Gemeente Amsterdam
✕ Dienst Ruimtelijke Ordening
✕

TRES Amstel III kantoren strook
Spelregelkaart Openbare ruimte