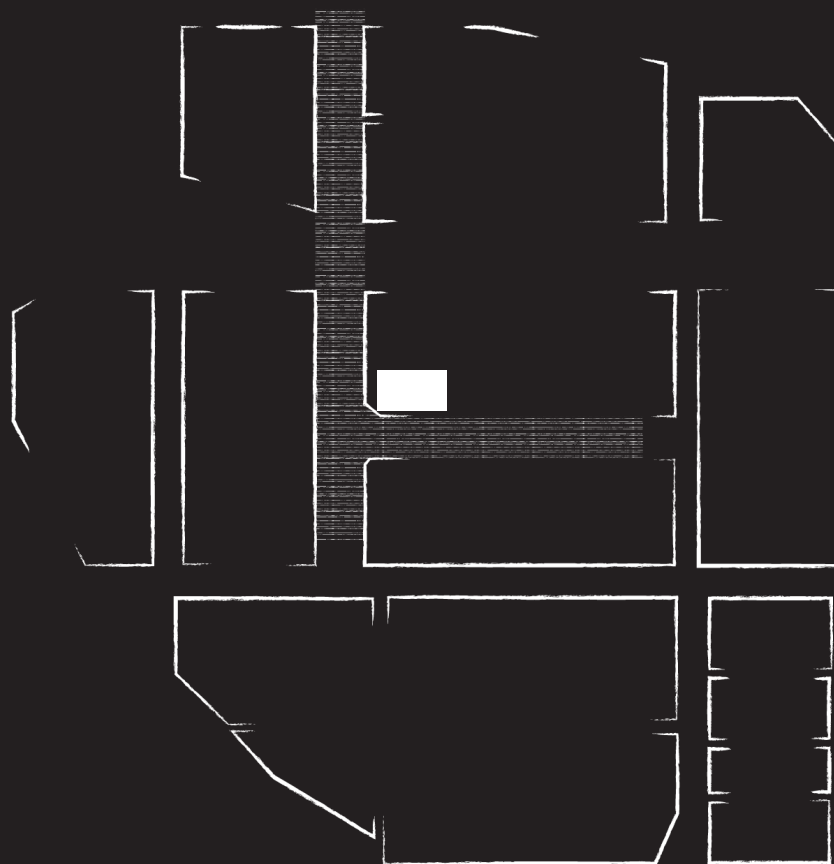




Amstel Business Park Zuid (ABPZ)

Kavelpaspoort kavel 1

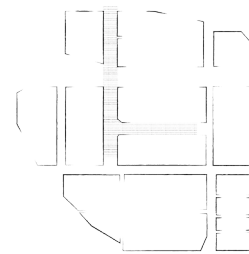
07-05-2019

AMSTEL BUSINESS PARK ZUID

mei 2019

Kavel 1

kavelnummer



Kavelinformatie

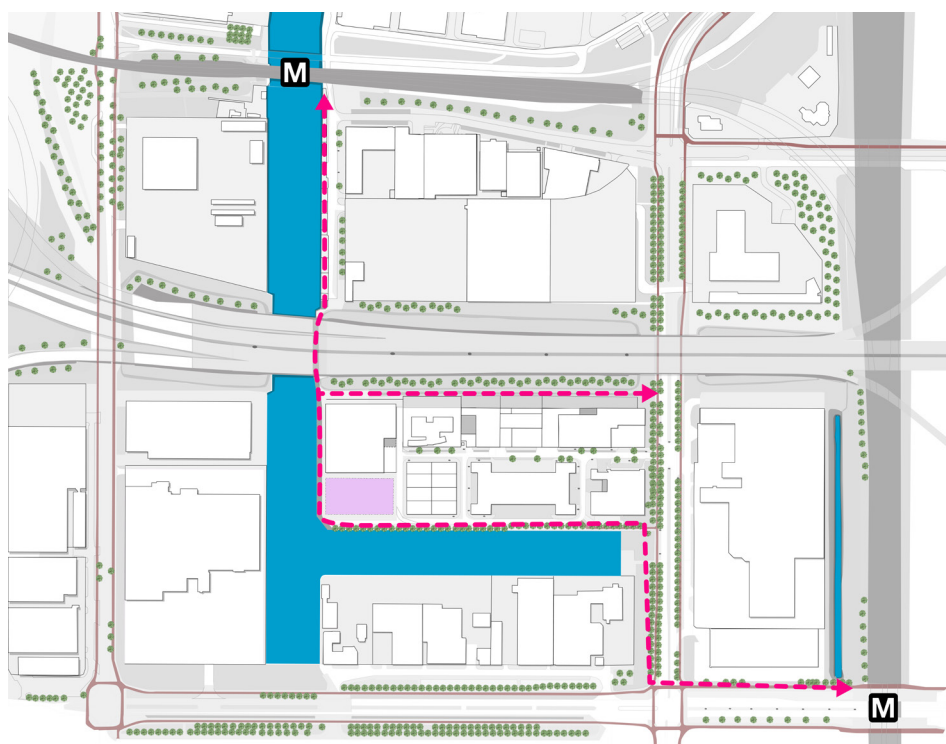
Locatie: Kavel 1 ligt in het bedrijventerrein Amstel Business Park Zuid in de gemeente Ouder-Amstel aan de Pieter Braaijweg en de Duivendrechtsevaart.

Kavelgrootte: Circa 3000 m² (circa 75m x 40m conform de kadastrale grenzen).

Omgeving: Het bedrijventerrein rondom de Pieter Braaijweg is onderdeel van het Amstel Business Park Zuid. Het Business Park lag als werkgebied aan de rand van Amsterdam, maar woningbouw vanuit Overamstel en mogelijk van de Nieuwe Kern komen steeds dichterbij. Door deze ontwikkelingen zal het gebied eerder op het netvlies komen van initiatiefnemers en zal verkleuring plaatsvinden naar functies die meer op de stad zijn georiënteerd. Gebouwen langs de A10 profiteren van de gunstige zichtlocatie. G-star, BMW en Zuidpark laten dit al zien, zij zetten de toon voor de ambitie in dit gebied. Deze bedrijven hebben bewust gekozen voor een locatie dichtbij de stad, werknemers reizen vaak met de metro en autoshowrooms zijn meer op de stad georiënteerd. In de luwte van de zichtlocaties liggen de kleinschalige bedrijven, zij zorgen voor levendigheid in dit gebied. Juist de mix van bedrijven maakt dit bedrijventerrein aantrekkelijk: een grote diversiteit in bedrijfssectoren, diversiteit in kavelgroottes en bestaande en nieuwe gebouwen. De gunstige ligging ten opzichte van de stad en de goede bereikbaarheid per metro, auto en over water maken Amstel Business Park Zuid tot een uniek werkgebied. De Pieter Braaijweg is de enige weg die toegang geeft voor autoverkeer naar de kavel.

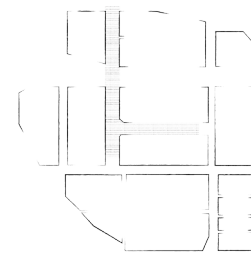
De kavel ligt tegenover de Mebin betoncentrale en wordt ervan gescheiden door de Duivendrechtsevaart. Ten noorden van kavel 1 staat de BMW-dealer/showroom, en ten oosten, ligt kavel 2. Op deze kavel ontwikkelen momenteel meerdere creatieve bedrijven hun eigen duurzame bedrijfspand.

Kavellocatie



Legenda

-  Kavel 1
-  Mogelijke toekomstige voetgangers- en fietspaden
-  Metrohalte
-  Duivendrechtsevaart



Programma

Totaal: Minimaal 17.000 en maximaal 20.000 m² BVO bovengronds bouwoppervlakte

Hotel, inclusief bijbehorende voorzieningen: 8.000 - 12.000 m² BVO

Zelfstandige Horeca (restaurant, cafe): maximaal 500 m² BVO.

Creatieve Bedrijvigheid en/of leisure: minimaal 5.000 m² maximaal 9250 m² BVO

Broedplaats: minimaal 2.500 m² maximaal 6750 m² BVO

Parkeren: totaal minimaal 103 en maximaal 177 parkeerplaatsen aanwezig op eigen (niet openbaar) terrein.

Fiets- en brommerparkeren: maximaal 208 parkeerplaatsen o.b.v. norm, aanwezig op eigen (niet openbaar) terrein.

- Hotel: 0.2 per kamer
- Broedplaatsen/bedrijven: 1,45 per 100 m²
- Horeca: 10 per 100 m² BVO

Bouwregels

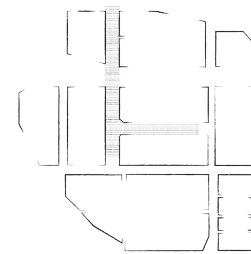
Architectuur en materialisering: Dit is een multifunctioneel gebouw met aandacht voor de omgeving, dat zorgt voor levendigheid aan de Pieter Braaijweg en activeert deze mooie plek aan het water. De combinatie met creatieve bedrijvigheid en broedplaats maakt het een bijzonder hotel. De architectuur van de verschillende volumes van het gebouwcomplex laat duidelijk de functie zien die zij herbergen. Het hotelvolume heeft een duidelijke hoteluitstraling en het broedplaatsvolume is duidelijk te onderscheiden als broedplaats. De materialisering van de gebouwen moet dit ondersteunen. Samenhang in de gebouw-volumes wordt verkregen door de opbouw van plint en toren.

De architectuur van het gebouw reageert op zijn context: het is open aan de kade, en het is aantrekkelijk en vriendelijk op verschillende schaalniveaus (wijk, straat, voordeur). Langs de waterkant moet er activiteit zijn door het maken van voorzieningenplinten.

Er is een aantrekkelijke plint met een grote opening van bijvoorbeeld glas naar de openbare ruimte van de kade, op de westelijke en/of zuidelijke gevels. Transparante gevels op begane grond dragen bij aan de sociale veiligheid. Minimaal 50% van de gevel op de begane grond is transparant. Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven. Luifels, inbraakwerende voorzieningen, buitenruimten, het toepassen van licht en andere elementen vormen integraal onderdeel van de architectuur. Het 'aanlichten' van (delen van) het gebouw dient zoals gebruikelijk in de rest van de stad plaats te vinden conform Lichtbeleid Amsterdam 2017-2022.

Parkeren is geïntegreerd in het gebouw. De bevoorradings- en opslagruimte zijn geïntegreerd in het gebouw en bevinden zich aan de noordzijde van het pand in de tussenstraat.

Buitenruimten en oplossingen voor te hoge geluidswaarden zijn geïntegreerd in het totaalbeeld van het gebouw. Materialen zijn echte materialen die aantrekkelijk verouderen.



Rooilijnen: De rooilijnen volgen de contouren van het blok zoals aangegeven in de tekening.

De voorgevelrooilijnen kunnen incidenteel inspringen in de plint. Dit is ondergeschikt aan het totale gevelvlak.

70% van de plint dient in de rooilijn te liggen.

Volume en bouwhoogte: Het bouwvolume bestaat uit 2 delen: een horizontaal en een verticaal. De bouwhoogte van het oostelijk horizontale bouwvlak is minimaal 9 meter en maximaal 15 meter.

Het hoogteaccent ligt aan de westzijde van het bouwplot, ligt 10 meter terug ten opzichte van de westelijke rooilijn en is minimaal 40 en maximaal 57 meter hoog.

Het torenvolume ligt binnen een rechthoek van 24 x 40meter; 10 meter vanaf de westelijke rooilijn.

De toren mag wel of niet uitgelijnd worden met de zuidelijke rooilijn. Als het niet uitgelijnd is, zijn er set-backs van minimaal 5m. Als de toren uitgelijnd met de rooilijn is, dan heeft het hele gebouw een superplint [zie schema "Plinttypen" op pagina 8, Beeldkwaliteitsplan Pieter Braaijweg kavel 1).

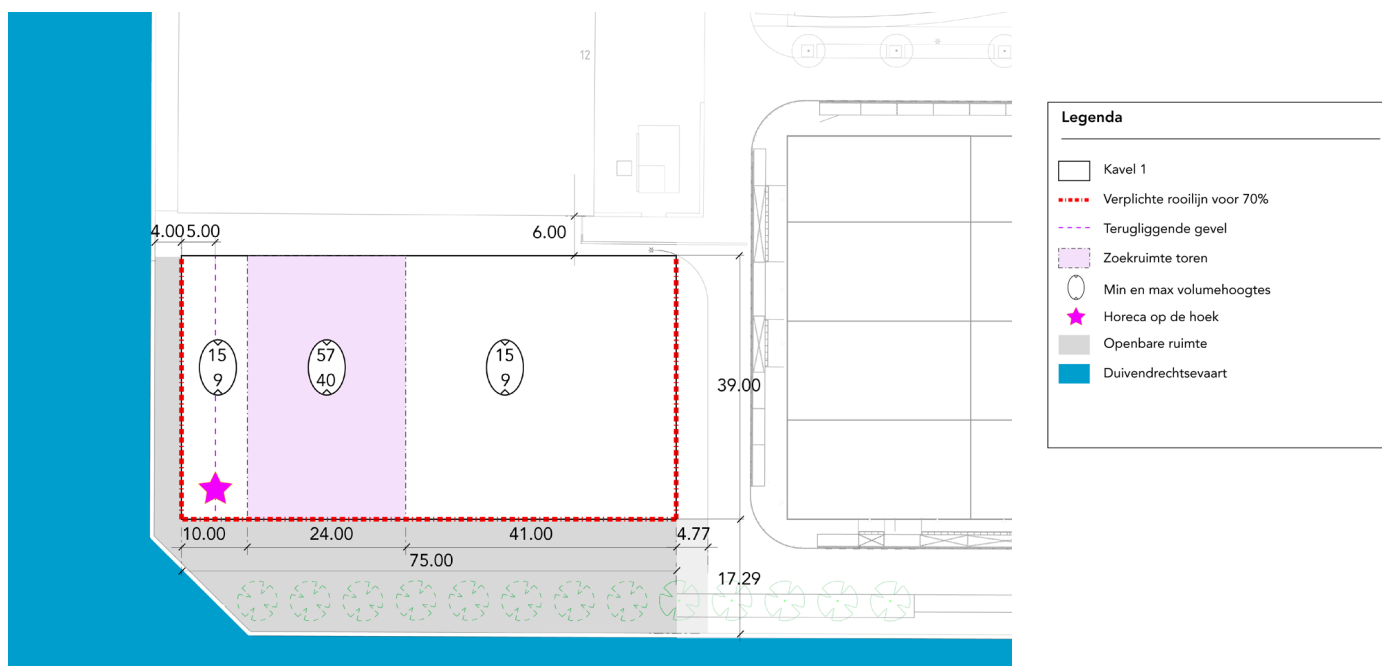
Alle hoogtes zijn gemeten t.o.v. het maaiveld, met uitzondering van de maximale hoogte van 57m. Deze is gemeten vanaf NAP. Maaiveld ligt op circa 0,60 +NAP.

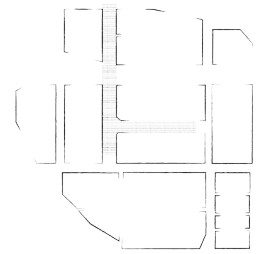
Footprint: Maximaal 3000 m² inclusief parkeren en fietsenstalling. De footprint van de toren is maximaal 800m².

Ontsluiting (entrees): De entrees liggen aan het oost, zuid en westzijde van het gebouw. Aan de noordzijde komt een servicestraat ten behoeve van laden en lossen en parkeren. De entree van de parkeergarage is uitsluitend toegestaan aan de noordzijde van het gebouw ten zuiden van de BMW kavel, of aan de noordoostelijke hoek van het gebouw, aan de Pieter de Braaijweg .

De breedte van de service straat is ten minste 6 meter.

Kavelkaart 1. Bouwhoogte en volume





Plinten: De verdiepingshoogte van de begane grond is overal minimaal 4,5 meter. Aan de west-, zuid en oostzijde van het gebouw zijn de plinten actieve gevels op begane grond, waar minimaal 50% is transparant (glas: streven is zo laag mogelijke reflectiegraad en zo transparant mogelijk), waarbij een ruimtelijke/programmatische relatie wordt gemaakt tussen binnen en buiten. De diversiteit van programma en zijn entrees is over de drie gevels verdeeld.

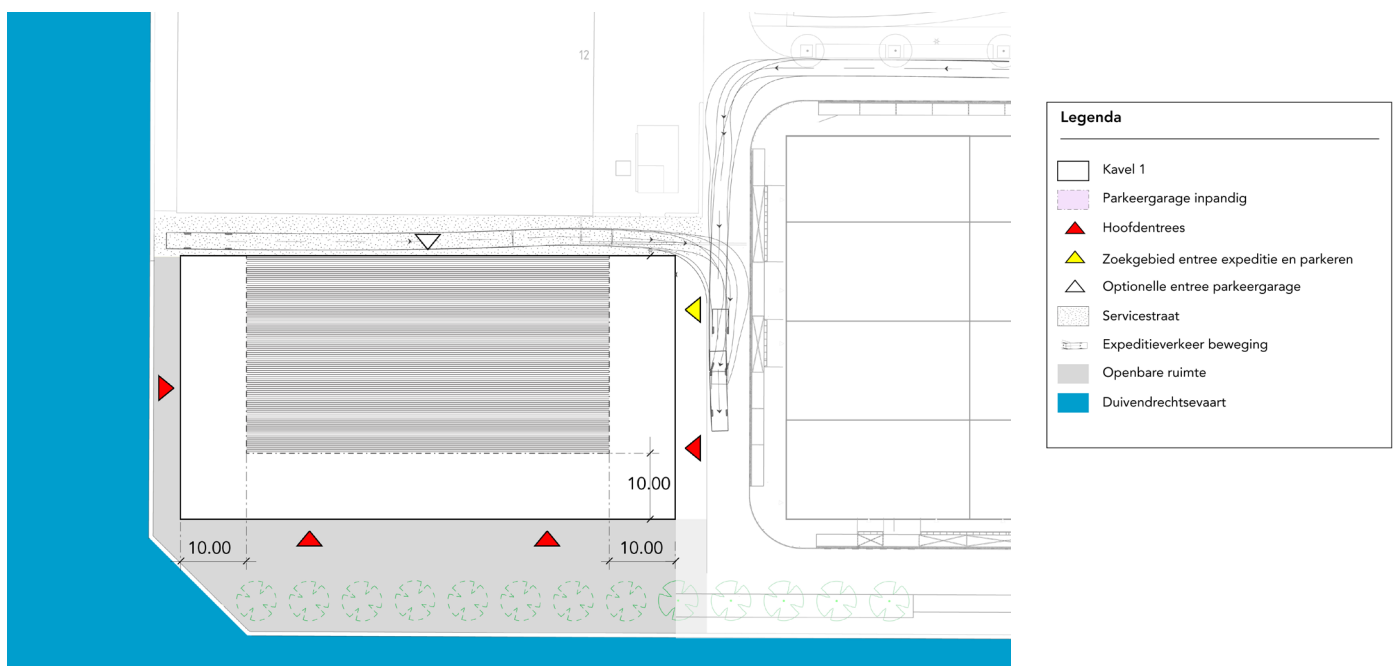
Luifels zijn in het kavelpaspoort toegestaan en wenselijk aan de zijdes van het water (zuid en westzijde).

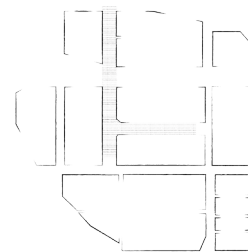
Aan het waterzijde zal een terugliggende gevel komen waarmee meer ruimte wordt gecreëerd langs het water.

Parkeerruimtes: Parkeren vindt plaats op eigen terrein binnen en/of onder het bouwvlak. Uitgangspunt is dat het half verdiept en/of bovengronds parkeren 10 meter terug ligt ten opzichte van de voorgevelrooilijn (met uitzondering van de noordgevel). De verdiepingshoogte is voldoende om het parkeergebouw in de toekomst te kunnen transformeren naar andere bestemmingen. De entree van de parkeergarage dient te worden gelegen aan het achterstraatje, op de noordgevel, of (optioneel) aan de oostzijde. Hellingbanen worden intern opgelost. De inrit van de parkeergarage en expeditie dient in het bouwvolume te worden opgenomen. Dit vindt plaats aan de noordzijde van de kavel zoals aangegeven op de bouw regelkaart. Ten behoeve van de verkeersveiligheid moet voor het uitrijden van de parkeergarage inpandig een vlakstand aanwezig zijn van minimaal 5 meter lengte, welke direct aansluit op de openbare ruimte.

Fiets- en brommerparkeren voor werknemers en bezoekers van zowel het hotel als de overige voorzieningen dient inpandig en gebruiksvriendelijk opgelost worden. Dit betekent dat de ruimte makkelijk toegankelijk moet zijn.

Kavelkaart 2. Entrees en logistiek





Verblijfsgebied aan de openbare ruimte: Aan de zuid en westzijde van het bouwblok komt een autovrij verblijfsgebied. Deze ruimte ligt goed op de zon en maakt gebruik van de ligging aan het water. Langs het water ligt een route voor langzaam verkeer richting de Spaklerweg en metrostation Van der Madeweg. Een route langs het water richting het noordelijk gelegen metrostation Overamstel onder de A10 door heeft hoge prioriteit en wordt onderzocht.

Het gebied krijgt een vriendelijke groene uitstraling waarbij door middel van een brede steiger de relatie met het water wordt versterkt.

De inrichting van de buitenruimte op maaiveld niveau wordt in samenwerking met de gemeenten (Amsterdam en Ouder-Amstel) vormgegeven met de bebouwde omgeving. Het ontwerp van de buitenruimte is onderdeel van de uitwerking van het plan openbare ruimte dat voor Amstel Business Park Zuid als uitgangspunt dient.

Overgang openbaar/ privé:

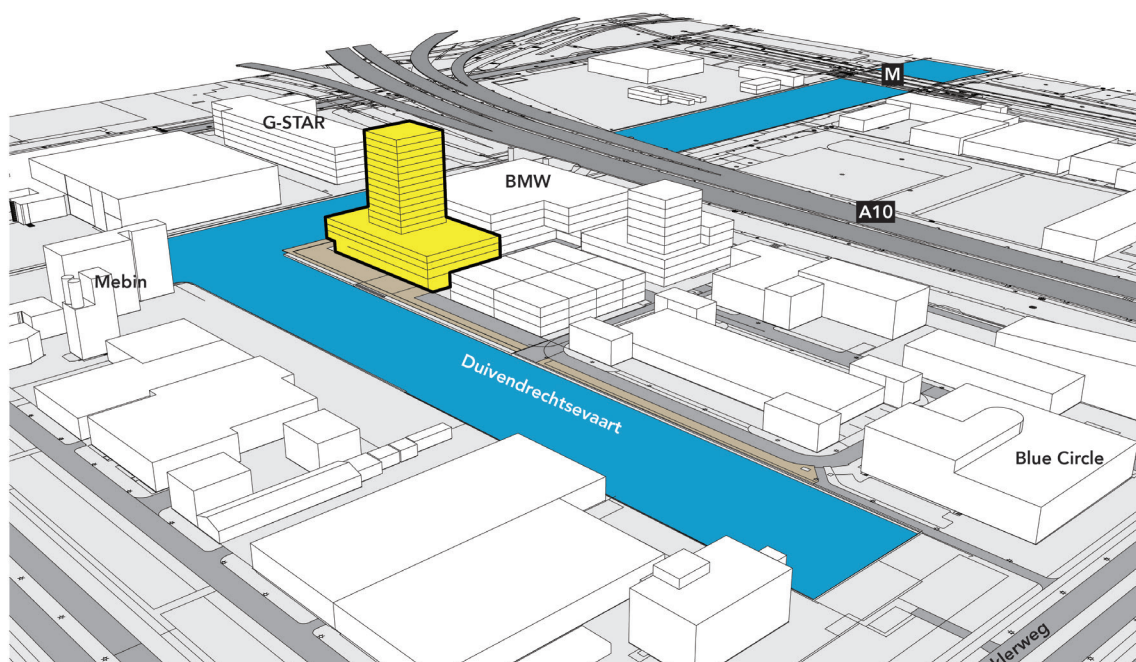
De overgang van de bebouwing en de openbare ruimte is gelijkvloers of met trappen. In de openbare ruimte worden geen obstakels (hekken, slagbomen, etc.) geplaatst om het gebouw te laten functioneren.

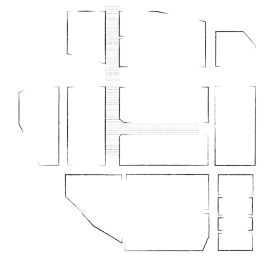
Daken: De daklaag dient als architectonische eenheid te worden vormgegeven; de verblijfsruimtes, terrassen, kapvormen en technische installaties dienen een samenhangend geheel te vormen. Als er een dakterras komt, zijn positie dient afgestemd te worden met de schaduw van de toren.

Alle dakvlakken dienen benut te worden en een positieve bijdrage leveren aan de duurzaamheidsopgaven binnen het gebied. Dit kan op verschillende manieren. Denk hierbij aan regenopvang ten dienste van rainproof, energie opwekken met zonnepanelen en bijvoorbeeld daktuinen die de biodiversiteit vergroten.

Losstaande technische installaties, zoals telecommasten, dienen minimaal 3 meter terug te springen ten opzichte van de rooilijn en mogen maximaal 3 meter hoog zijn.

Kavel 3D





Duurzaam en toekomstgericht bouwen: Minimale waterberging op de kavel is de totale kaveloppervlakte x 60mm per 24 uur en wordt hemelwater in minimaal 24 uur afgevoerd met een constant debiet (ca. 2,5 mm/uur). Groen op daken en gevels toevoegen (eventueel in combinatie met zonnepanelen) i.v.m. waterberging, hittestress, rainproof en zelf energie opwekken.

Aardgasloos

Voor deze kavel wordt als uitgangspunt BREEAM excellent gehanteerd.

Geluid: Er dient rekening te worden gehouden met de hoge geluidsbelasting, van de A10 en betoncentrale, op alle gevels. De hoogste geluidsbelasting is te verwachten in het hoogteaccent. Ook als deze geen geluidsgevoelige functies zijn, het moet wel gezorgd worden voor een prettig binnenklimaat. Het gebouwcomplex moet aan de Wet Geluidhinder voldoen.

Natuurinclusief bouwen: Hieronder vallen onder meer het maken van nestkasten voor gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen in gevels. Bij de planvorming en voor het ontwerp dient nog contact te worden opgenomen met een ecooloog binnen de gemeente Amsterdam (Ruimte en Duurzaamheid) of binnen de gemeente Ouder-Amstel. Op de Amsterdamse website staat een handreiking voor natuurinclusief bouwen met allerlei voorschriften ten behoeve van de plaatsing van nestkasten, bijenhôtels of groene gevels.

Afvalinzameling: Inpandige ruimtes of ruimte aan de servicestraat, voor de tijdelijke opslag restafval, papier & karton, plastic & drankkartons, glas, textiel, en grof afval. Deze ruimtes zijn toegankelijk voor alle inzamelaars van de verschillende programmaonderdelen. Als mogelijk, afvalinzameling coördineren met andere gebouwen.

Erfafscheidingen: Hekwerken zijn niet toegestaan.

De erfafscheidingen zijn onderdeel van het ontwerp (VO en DO), zijn kwalitatief hoogwaardig en vormen een consistente eenheid met het gebouw. Erfafscheidingen in de vorm van willekeurige haagjes, hedra, 'Herashekw' e.d. zijn niet toegestaan, omdat dit geen consistente eenheid met het gebouw vormt. De uitstraling en het aanzicht van niet aan het zicht onttrokken onbebouwde ruimte is gelijk aan de vormgeving en uitstraling van de overige delen van het gebouwcomplex.

Technische installaties: Eventueel benodigde trafo's en objecten t.b.v. andere energiesystemen of dataverkeer dienen inpandig te worden opgelost. Voor zover deze vanuit de openbare ruimte benaderbaar moeten zijn, worden ze in de gevel geplaatst.

Nutsvoorzieningen: Mogelijke nutsvoorzieningen zoals datakasten of verdeelstations worden inpandig opgelost.