



# Gemeente Amsterdam

# Zuidas



## Bouwenvelop A10-strook fase 1 - Kop Zuidas

28 maart 2017

Deze bouwenvelop bevat ruimtelijke uitgangspunten en voorwaarden voor de ontwikkeling van de eerste fase van de A10-strook in het deelgebied Kop Zuidas. De unieke locatie van de kavel vraagt om een zeer ambitieuze en innovatieve ontwikkeling die óók voor de omgeving een meerwaarde creëert. Essentiële onderdelen hierin zijn een dynamisch kantoorconcept, een krachtig woon- en voorzieningenprogramma, overtuigende architectuur en ambitieuze duurzaamheidsmaatregelen.

De ligging van Kop Zuidas - naast de levendige Rivierenbuurt en het groene Amstelgebied - geeft het gebied een uniek karakter. Naast deze groene en waterrijke kwaliteiten is ook de bereikbaarheid per auto en het openbaar vervoer uitstekend: de ringweg A10 en Station Amsterdam RAI liggen in de directe nabijheid, evenals de toekomstige metrohalte Europaplein van de Noord/Zuidlijn.

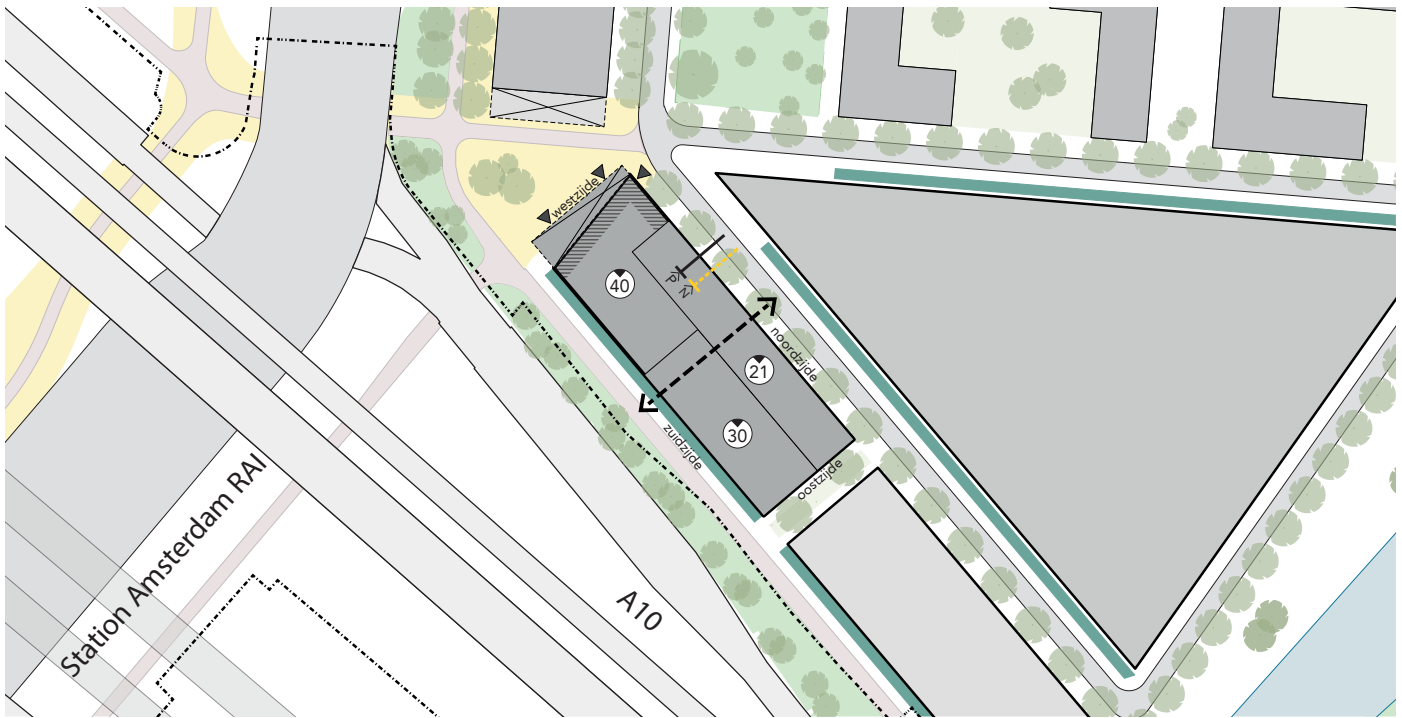
De strook langs de A10 is een van de laatste beschikbare zichtlocaties in Zuidas. De toekomstige bebouwing in deze strook bestaat uit twee gebouwen met in totaal circa 50.000 m<sup>2</sup> bvo. De strook wordt in twee fasen ontwikkeld. De eerste fase betreft een ontwikkelingsunit van max. 24.000 m<sup>2</sup> bvo. De locatie, op de hoek van de afrit A10 Zuid en de Europaboulevard vraagt om een sterk gebouw met een eigen karakter, naast het RAI Hotel en de naastgelegen kavel waar Suitsupply haar hoofdkantoor ontwikkelt.

De A10-strook krijgt een gemengde bestemming waarin ruimte voor kantoren is, met een nadrukkelijke voorkeur voor een multi-tenant concept. Minimaal

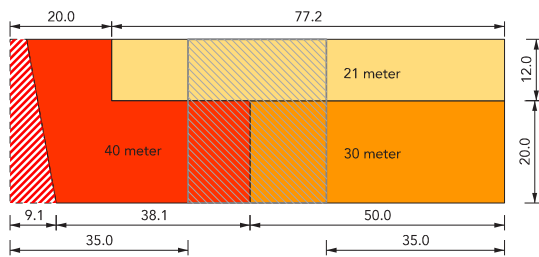
een kwart van elke fase bestaat uit wonen en voorzieningen. De verschillende functies moeten een meerwaarde voor elkaar en voor de omgeving zijn.

**Type ontwikkeling:** Een multifunctioneel gebouw, bestaande uit een onderbouw met twee hogere volumes dat een sterke identiteit en samenhang uitstraalt. Het multifunctionele karakter moet tot uiting komen in een uitdagende, creatieve menging van wonen, voorzieningen, kantoren en verblijven. Dit vraagt een innovatieve invulling van woonwerkconcepten, waardoor het gebouw meer is dan de som van de verschillende functies, zowel overdag als ook 's avonds.

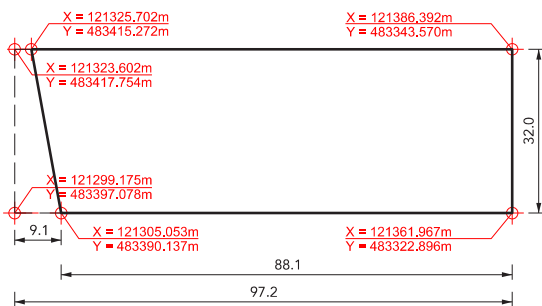
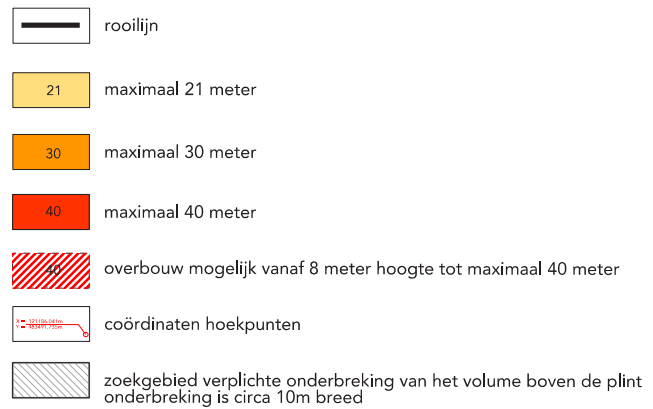
**Interactie met omgeving:** De gemeente hecht veel belang aan kwalitatief hoogwaardige en levendige plintinvullingen met een aantrekkelijk straatbeeld zowel naar de toekomstige woonbuurt aan de noordzijde en de langzaam verkeerroute langs de A10. Aan de westzijde, op de 'kop' zijn publieksfuncties vereist.



afb 1. Stedenbouwkundige uitgangspunten



afb 2. Bouwhoogtes (bovenaanzicht)



afb 3. Kavelafmetingen en coördinaten

## Bouwregels

**Kavelgrootte:** 2.912 m<sup>2</sup>

**Bouwooppervlak:** maximaal 24.000 m<sup>2</sup> bvo

**Bouwrijpe levering:** eind 2018

**Kavel:** De kavel en het uitgeefbaar gebied zijn gedefinieerd door de coördinaten. De maaiveldhoogte Kop Zuidas bij de A10-strook eerste fase moet worden afgestemd met de gemeente. Het perceel mag 100% worden bebouwd.

**Ontsluiting:** Kop Zuidas is voor auto's bereikbaar via de Maaslandstraat aan de Europaboulevard. De inpan-dige in- en uitrit van de parkeergarage dient aan de noordzijde te liggen. Minimaal 15 meter en maximaal 40 meter van de noordelijke hoek van het gebouw, zodat de woonstraat niet teveel wordt belast. De kavel grenst aan het Hoofdnet Fiets.

**Bouwhoogte:** De bouwhoogte van de twee bouwde-len is inclusief opbouwen ed. maximaal resp. 40 meter en 30 meter met een setback aan de noordzijde i.v.m. de lichttoetreding naar de aansluitende woonbuurt. I.v.m. de functie als geluidsbuffer naar het wonen is een minimale hoogte van ca. 30 meter vereist in de A10-strook. Het verbindende bouwdeel is max. 10 meter hoog en de tussenruimte is 10 meter breed. Aan de westkant is een overbouw mogelijk vanaf een hoogte van minimaal 8 meter (zie plankkaart). De bruto verdiepingshoogte boven de plint is minimaal 3,30 meter.

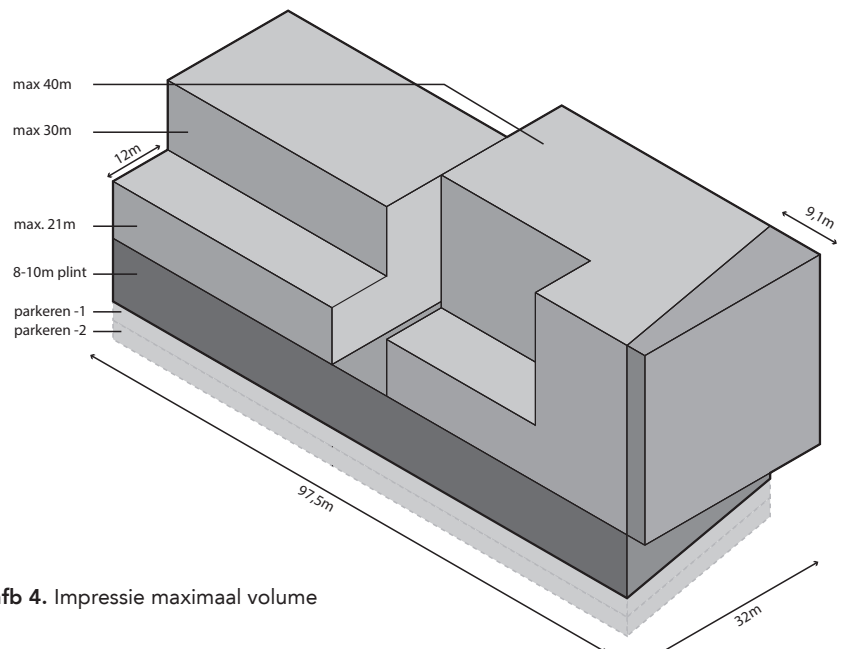
**Programma:** Voor minimaal 25% moet de bebouwing bestaan uit voorzieningen en/of wonen. Voor kantoren, bij voorkeur multi-tenant, geldt een maximum van 75% van het gerealiseerde vloerooppervlak. Voor wonen wordt gestreefd naar een gemengd woonmilieu. Hierbij moet rekening gehouden worden met een sterke geluidbelasting op de gevel langs de A10 en Europaboulevard.

De locatie leent zich ook goed voor voorzieningen, bij voorkeur maatschappelijke- en/of culturele functies. Grootschalige voorzieningen met een grote verkeers-aantrekkende werking zijn niet gewenst.

Voorzieningen zijn maximaal 250 m<sup>2</sup> bvo. Op de westzijde is in de plint één horecavoorziening (café, restaurant - met uitzondering van fastfood) tot maximaal 500m<sup>2</sup> bvo mogelijk. Grootschalige maatschappelijke- en/of culturele functies zijn mogelijk tot een gezamenlijke oppervlakte van 1.500m<sup>2</sup> bvo. Gezien de locatie van de kavel zijn 'gevoelige bestemmingen' zoals opgenomen in het Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteitseisen en in de Amsterdamse Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit uitgesloten.

**Plint:** De plint heeft een architectonische hoogte van 8 tot 10 meter. De begane grondlaag is minimaal 4 meter netto hoog en is flexibel indeelbaar. De begane grondlaag van het complex is intermediair tussen woningen, voorzieningen en kantoren in het gebouw enerzijds en de woonstraat en de snelwegafrit anderzijds. Op de kop van het blok, aansluitend op de belangrijkste routes voor langzaam verkeer naar de RAI en het station RAI, bevinden zich de entree en publieksfuncties zoals horecavoorzieningen en winkels. In aansluiting naar de woonbuurt moet ingezet worden op kleinschalige functies.

**Parkeren:** Parkeren is op eigen terrein, geheel inpan-dig en ondergronds. Bij de in- en uitrit is inpan-dig een vlak stuk van minimaal 6 meter vereist tot de slagboom. Parkeernorm kantoren is max. 1 pp per 250 m<sup>2</sup> bvo (incl. bezoekersparkeren). Voor woningen is de norm maximaal 1 pp per woning (geldt niet voor zgn. campuscontractwoningen, hiervoor geldt max. 0,2 pp per 1 woning), voor voorzieningen is maatwerk vereist. Aanvullend hierop dienen in de ondergrondse parkeergarage minimaal 50 en maximaal 100 parkeer-plaatsen openbaar toegankelijk te zijn voor bezoekers van woningen en voorzieningen in Kop Zuidas. Houd rekening met elektrische oplaadpunten en met uitbreidingsmogelijkheden hiervan voor de toekomst. Niet alleen qua ruimte maar ook qua voeding (benodigde leidingwerk).



afb 4. Impressie maximaal volume



afb 5. Omgeving A10 strook in de eindsituatie

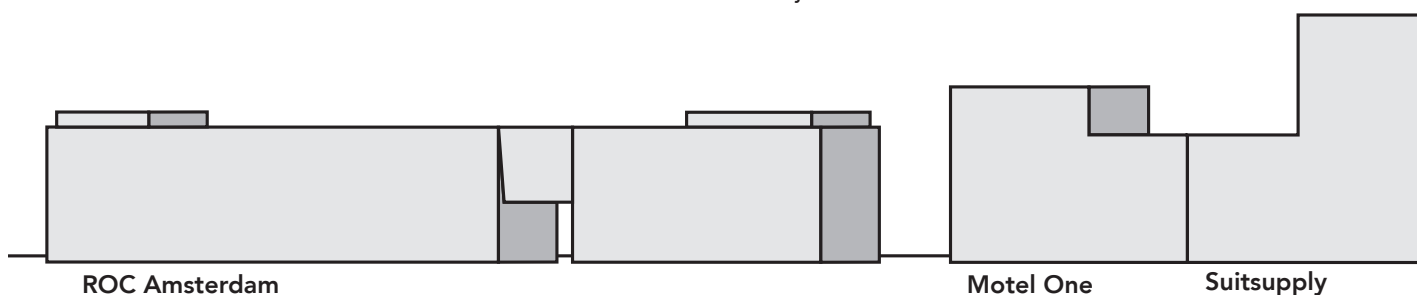
Het parkeren voor fietsen moet inpandig en gebruiksvriendelijke opgelost worden. Dit betekent dat de ruimte makkelijk toegankelijk moet zijn, bij voorkeur gelijkvloers met omliggende openbare ruimte. Mocht er gekozen worden voor een niet gelijkvloerse oplossing, dan moeten in ieder geval een ruime entree en inpandige doorgang (minimaal 1,8 meter breed en een maximale helling of trap met goot van 1:6) worden gerealiseerd om gebruik te stimuleren. Bij het ontwerp van de stalling moet ook ruimte gecreëerd worden voor bijzondere modellen zoals bakfietsen, fietsen met kratjes/kinderstoeltjes en elektrische fietsen (minimaal 5% van het totaal aantal parkeerplekken).

Voor de stalling van gemotoriseerde tweewielers moet minimaal 5% van het totaal aantal parkeerplekken worden opgenomen. Voor kantoren en voorzieningen is de norm minimaal 2 pp per 100 m<sup>2</sup> bvo, voor woningen geldt de Bouwbrief nr. 2015-130 (zie bijlage).

Aan de oostzijde moet de doorkoppeling van de parkeergarage naar de volgende fase technisch en fysiek voorbereid en uitgevoerd worden zodat er een toegankelijke parkeergarage onder de gehele A10 strook mogelijk is. U dient hiervoor in geval van doorkoppeling met de toekomstige erfpachter van de tweede fase een erfdiensbaarheid te vestigen.

**Nutsvoorzieningen:** Er is geen stadswarmte op Kop Zuidas. Op de kavel moet inpandig een Algemeen Voedingpunt voor de netbeheerder elektriciteit Liander worden gerealiseerd in overleg met Liander en de gemeente Amsterdam.

De aansluitingen op het Kabels- en Leidingennetwerk van de nutsbedrijven vindt plaats aan de noordzijde, behalve HWA aan de zuidzijde (op de groene beek). Regenwater van het trottoir en van de aangrenzende daken wordt in deze strook opgevangen en filtreert naar het grondwater of wordt afgevoerd naar het open water. Al het hemelwater moet worden opgevangen en op meerdere locaties (h.o.h. afstand van 6 tot 8m) verspreid aangeboden worden aan de groene beek aan de zuidzijde van het kavel.



afb 6. Aanzicht Kop Zuidas, kijkend van west naar oost

**Afvalinzameling:** Afvalinzameling voor kantoren en voorzieningen vindt inpandig plaats. De inpandige locatie moet voldoende groot zijn voor het opstellen van alle benodigde containers en goed toegankelijk zijn voor het ophalen/ verzamelen van het afval. Voor bedrijfsafval dienen bedrijven en instellingen zelfstandig een contract af sluiten. Voor huishoudelijk afval van woningen zijn in de openbare ruimte ondergrondse vuilcontainers opgenomen.

## Ontwikkeling Kop Zuidas en omgeving

Door veranderende marktomstandigheden zal een deel van Kop Zuidas anders ontwikkeld worden dan in 2009 was voorzien. Voor de zuidelijke punt van Kop Zuidas wordt een nieuwe ontwikkelstrategie opgezet die uitgaat van een gewijzigde ruimtelijke verkaveling en van een programma met meer wonen. Hierin wordt de strook langs de A10 als eerste ontwikkeld, waarna het binnengebied volgt met ruimte voor circa 450 woningen. De verkaveling voor dit middengebied is voorlopig en zal in een latere fase zijn definitieve vorm en invulling krijgen.

De identiteit, het eigen karakter van Kop Zuidas wordt gevonden bij de groene ligging aan de Zuidelijke Wandelweg naast Zorgvlied en dicht bij de Amstel, met een verkaveling in het groen. Straten met forse bomen, groene randen bij de margestroken rond de blokken en op bijzondere plekken ruimte voor een karakteristieke buurtboom. De architectonische ambitie is het realiseren van een buurt die ruimte biedt voor een levendige invulling met voorzieningen en veel wooncomfort.

In 2018-2027 wordt het project Zuidasdok uitgevoerd. Hierbij wordt een deel van de A10 ondertunneld, wordt de A10 opgedeeld in een doorgaande weg en parallelbanen voor bestemmingsverkeer en wordt station Zuid uitgebreid. Na oplevering van de kavel zullen er langs de A10 nog bouwactiviteiten van Zuidasdok mogelijk zijn.

Op 1 september is de bouw gestart van het RAI Hotel. Dit hotel met 650 kamers en voorzieningen opent medio 2019. Naar verwachting rijdt in 2018 de Noord/Zuidlijn, met een halte op het Europaplein. Aansluitend aan Motel One langs de Europaboulevard wordt de bouw van het hoofdkantoor van Suitsupply met winkel en horeca voorbereid.

## Gebouw- en Beeldkwaliteit

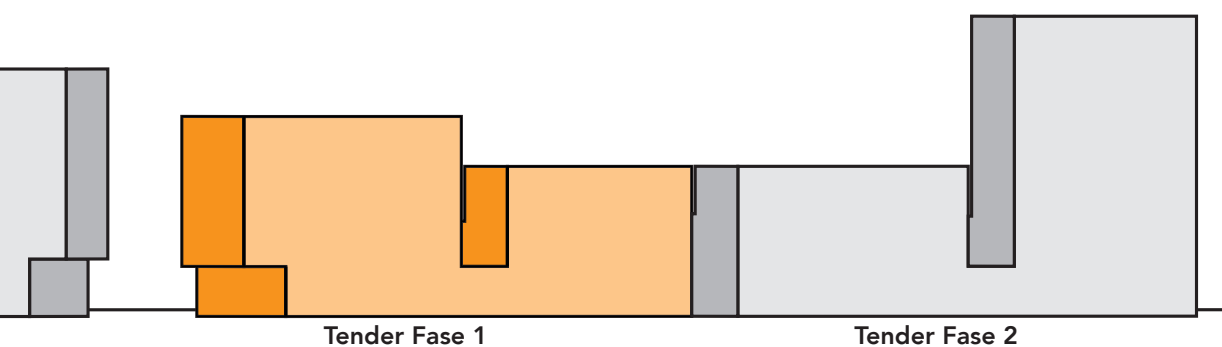
In de reeks van gebouwen aan de A10 en de Europaboulevard is de A10-strook geleed in meerdere eenheden. Enerzijds om de licht- en luchttoetreding naar de achterliggende woonbuurt te garanderen (inclusief set-back), anderzijds om de lengte aan de A10-zijde te breken. Een hoogte aan de westzijde tot maximaal 40 meter benadrukt de overgang naar de Europaboulevard.

Aan de A10-zijde richt het gebouw zich nadrukkelijk op de snelweg. Aan de noordzijde moet het gebouw in karakter en architectuur aansluiten bij de sfeer van de aansluitende woonbuurt.

Van belang is hoe het gebouw zich in de plint richt op de openbare ruimte. (Hoofd-) entrees zitten aan de noordzijde, aan de straat tussen gebouw en toekomstige woningen, en aan de open (plein) ruimte in de westzijde met ruimtes en functies die een levendige uitstraling hebben. Aan de zuidzijde grenst het gebouw aan een groen gebied met een doorgaand fiets- en voetpad naar de Amstel. Ook hier is een transparante, aantrekkelijke en levendige uitstraling gewenst.

Het mixed-use karakter van het gebouw kan goed tot uiting komen in de beeldtaal en de architectuur van het gebouw. Structureel en architectonisch wordt geen horizontaal geleed gebouw nagestreefd maar verticaal- of raster geleed. De verschillende gebouwfuncties tonen zich expressief. Toegankelijkheid en gebruik van daken en (bijzondere) buitenruimtes moet een vanzelfsprekend onderdeel zijn van het ontwerp. Balkons/erkers (m.u.v. de westzijde ter plaatse van de toegestane overbouw), kunnen vanaf de 3e bouwlaag tot maximaal 1 meter buiten de rooilijn en zijn architectonisch volwaardig onderdeel van de gevelcompositie van het gebouw.

Technische voorzieningen op het dak vormen een integraal onderdeel van het daklandschap en sluiten in verschijningsvorm aan bij de architectuur van het gebouw (aan het zicht onttrokken).

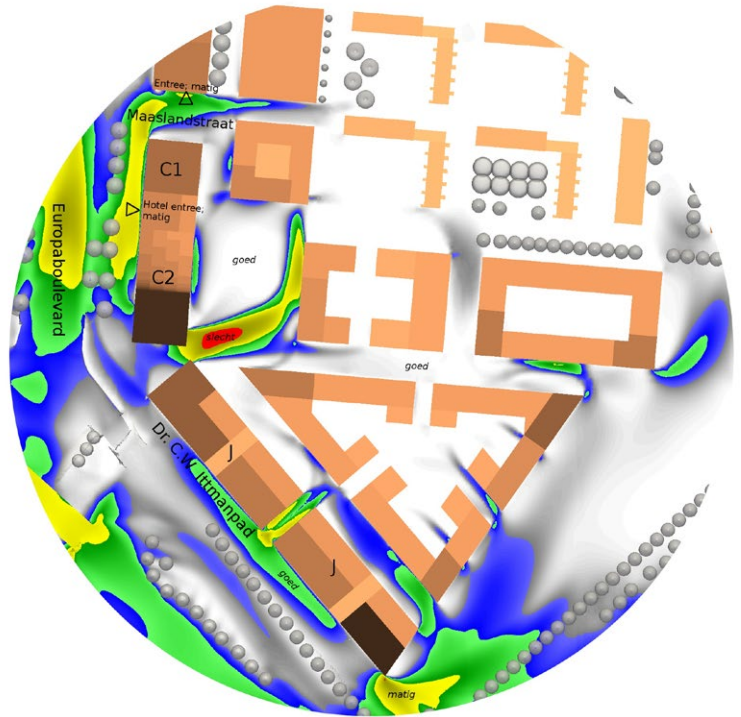


## Openbare ruimte

De aansluitende openbare ruimte wordt door de gemeente ingericht volgens de door de gemeente vastgestelde Puccini-methode. Daar waar ruimte is wordt ingezet op groen en op een zichtbare opvang van hemelwaterafvoer. Aan de zuidzijde wordt grenzend aan het gebouw een watervertragende groenstrook aangebracht. Hemelwater van de openbare ruimte en van de aangrenzende daken wordt hierin opgevangen en vertraagd afgevoerd naar het grondwater en naar het open water. Aan de oostzijde tussen de kavels van fase 1 en fase 2 komt een autovrije ruimte met een groen karakter. De open ruimte aan de westzijde van de kavel wordt het entreegebied van Kop Zuidas, hier komen belangrijke langzaam verkeersstromen samen. De straat aan de woonzijde heeft een asymmetrisch profiel met aan de zijde van de kavel een rij bomen. Bezoekersparkeren wordt opgelost in de parkeergarage, tussen de bomen komen enkele parkeerplekken voor laden en lossen, en voor invalide parkeren en (beperkt) laad- en los voorzieningen.

## Windhinder

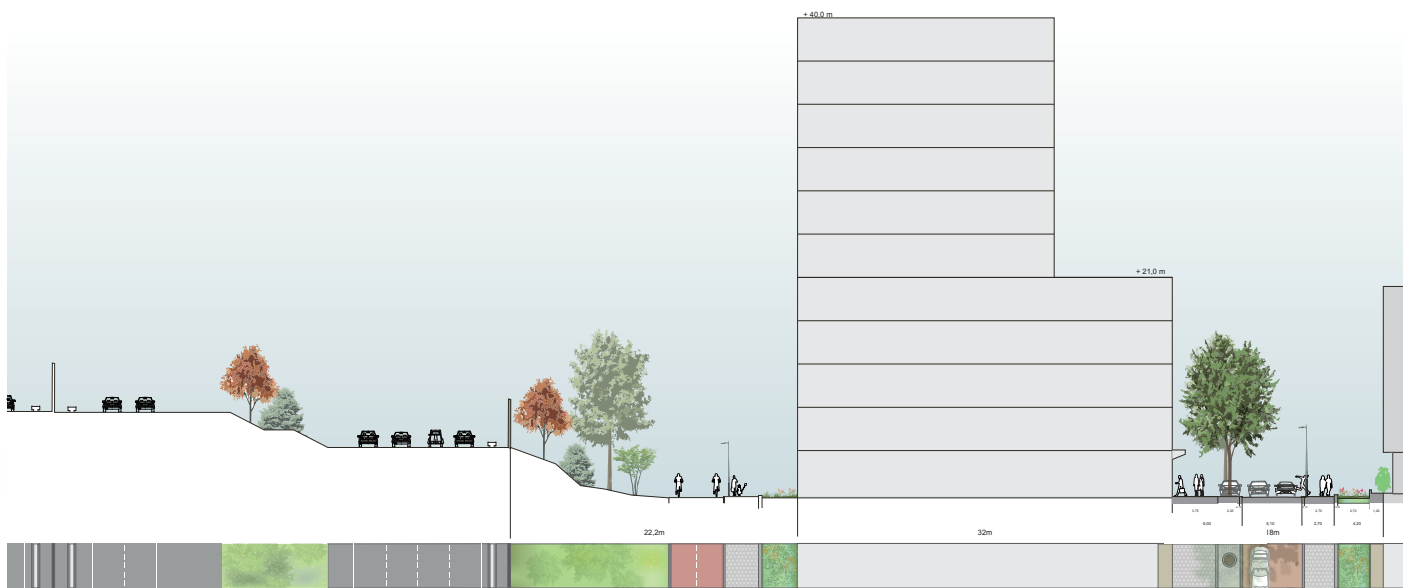
Voor gebouwen hoger dan 30 meter is in de VO-fase van het ontwerp een windhinderstudie vereist volgens NEN 8100. Aan de open (plein) ruimte aan de westzijde van het gebouw is 'goed' voor 'slentergebied' vereist. Voor de overige zijden van het gebouw moet de studie aantonen dat voor de categorie 'loopgebied' goed wordt gehaald. Indien uit de windhinderstudie blijkt dat maatregelen nodig zijn om deze categorieën te halen moeten deze in het ontwerp worden verwerkt. Er wordt maximale inzet van het gebouwontwerp gevraagd om negatieve invloed van het windklimaat op het plein te beperken.



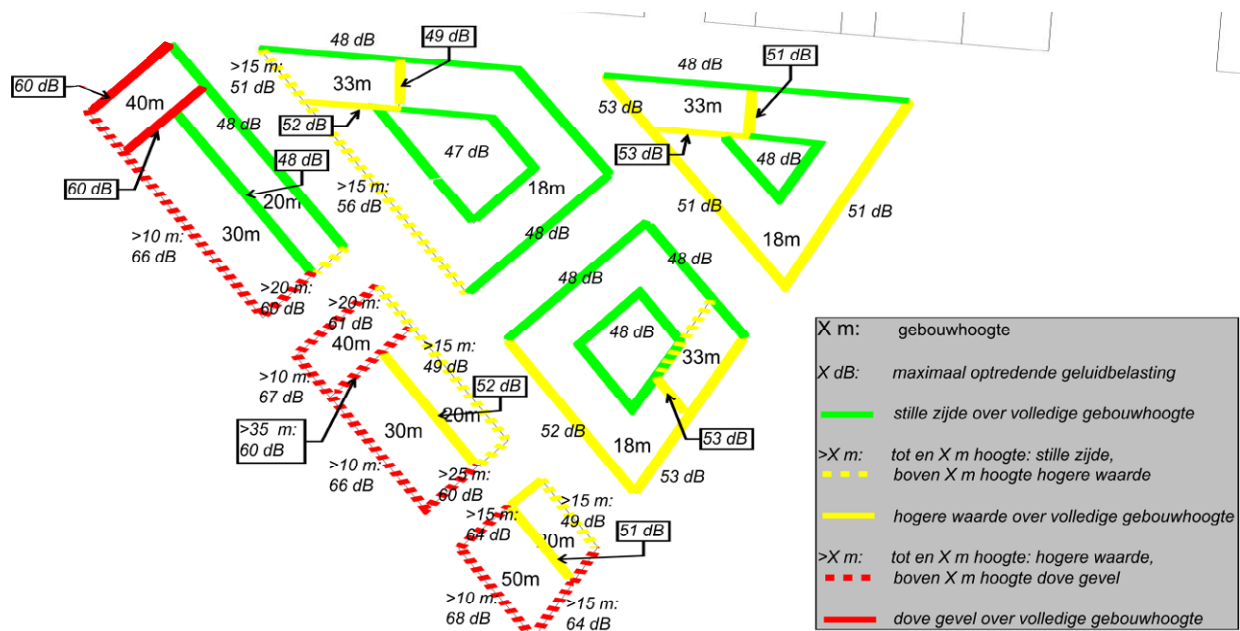
	0-2,5	2,5-5	5-10	10-20	≥20
hinderkans	0-2,5	2,5-5	5-10	10-20	≥20
loop	goed	goed	goed	matig	slecht
slenter	goed	goed	matig	slecht	slecht



afb 7. Het te verwachten windklimaat in de geplande bebouwingssituatie



afb 8. Profiel



afb 9. Dove geves (rood), hogere waarden en stille zijden (groen), op basis van een proefverkaveling

## Geluid

Ten behoeve van woningbouw (en andere geluidgevoelige bestemmingen) is vooruitlopend op het Tracébesluit (TB) Zuidasdok aanwijzing als ontwikkelingsgebied Crisis- en herstelwet verkregen. Daarmee kan vooruitlopend op het TB worden gerekend met de toekomstige geluidbelastingen op de gevels van de te ontwikkelen woningen.

Vooruitlopend op het nieuwe nog vast te stellen bestemmingsplan voor Kop Zuidas is een verkennend geluidsonderzoek gedaan naar de geluidbelasting op de gevels (zie afbeelding 9). Hierbij is er van uitgegaan dat gebruik gemaakt kan worden van de situatie dat de geluidsmaatregelen in het kader van de aanleg van Zuidasdok volgens het vastgestelde TB gerealiseerd zijn. Aanvullend akoestisch onderzoek is, afhankelijk van de invulling van de kavel, mogelijk noodzakelijk voor het bestemmingsplan.

De kwalitatieve uitdaging is woningen te ontwerpen met minimaal één te openen raam, en dusdanige geluidreducerende maatregelen toe te passen dat het vrije uitzicht niet wordt belemmerd.

## Juridisch- planologische context

De gewenste ontwikkeling van de zuidpunt van Kop Zuidas past niet in het huidige bestemmingsplan Kop Zuidas. Voor de ontwikkeling zal daarom het bestemmingsplan herzien moeten worden. Selectie zal onder voorbehoud van een onherroepelijk bestemmingsplan Kop Zuidas plaatsvinden.

Naast het nog op te stellen bestemmingsplan is ook de Welstandsnota Zuidas uit december 2011 een formeel kader voor de toetsing van bouwplannen. Zuidas kent een supervisieprocedure, zie bijlage. Naast het verkrijgen van een omgevingsvergunning is er ook andere wet- en regelgeving waar rekening mee gehouden moet worden zoals onder andere de WBR, Bouwbesluit en Bouwbrieven gemeente Amsterdam (deze opsomming van vergunningen en andere publieksrechtelijke toestemmingen is niet uitputtend).

## Duurzaamheid

Duurzaamheid en circulariteit zijn brede begrippen, met daarbinnen diverse thema's zoals energie, slim omgaan met grondstoffen, hergebruik van materialen, klimaatbestendigheid, groen en duurzame mobiliteit. De ontwikkelaar wordt uitgedaagd om deze zo breed mogelijk in te vullen. Onderstaand is een aantal uitgangspunten vastgelegd die de gemeente in ieder geval terug wil zien.

## Duurzame energie

Bij het ontwerp voor kantoren en voorzieningen zijn energieneutraal bouwen (EPC <0,15) en een BREEAM Excellent certificering (of gelijkwaardig alternatief) de uitgangspunten. Voor woningen wordt de eis gesteld dat score op GPR gebouw niveau 8 (of gelijkwaardig alternatief) gehaald moet worden.

In Kop Zuidas ligt geen stadswarmte- en koudenetwerk. Er zal geen mogelijkheid zijn tot aansluiting op het gasnet. Bronnen en leidingen ten behoeve van WKO worden gerealiseerd binnen de erfpachtgrenzen. In overleg met de gemeente wordt bepaald waar deze, op basis van het masterplan, ingepast kunnen worden. Om energieneutraal te kunnen bouwen kunnen zonnepanelen worden toegepast. Daar waar dit botst met de verplichting tot 50 meter hoogte daken groen in te richten gaat groen voor.

### **Circulair bouwen en Materialen**

Een relatief nieuwe ambitie van de gemeente Amsterdam binnen duurzaamheid is circulariteit. Een circulair gebouw is een gebouw dat ontworpen, ontwikkeld, beheerd en gebruikt wordt volgens het systeem van de circulaire economie en waarbij het voorkomen van grondstofuitputting centraal staat. Het doel is zo min mogelijk nieuwe grondstoffen te gebruiken en, daar waar producten, grondstoffen en/of systemen worden ingezet, deze zo lang mogelijk hoogwaardig in de keten te houden. Het gaat hierbij nadrukkelijk om de hele levenscyclus van een gebouw, tot het einde van de functionele levensduur. Binnen circulariteit kunnen twee aspecten worden onderscheiden: de toegepaste materialen en het ontwerp van het gebouw.

Materialen moeten zoveel mogelijk hergebruikt kunnen worden en toegepaste materialen dienen een zo laag mogelijke milieu-impact te hebben. De mate van circulair materiaalgebruik kan bijvoorbeeld blijken uit een materialenpaspoort en het percentage herbruikbaar materiaal.

Het slim ontwerpen van gebouwen is belangrijk om gebouwen een lange levensduur te kunnen geven en circulariteit in de gebruiksfase vorm te geven. Het gaat hierbij om een modulaire en flexibele aanpak, waardoor gebouwen kunnen worden aangepast op nieuwe gebruikers en andere toepassingen.

### **Waterprestatie**

Opgaven voor de stad ten aanzien van extremere neerslag en klimaatverandering vragen ook om een bijdrage op particulier terrein. Bij het ontwerpen van gebouwen moet het vasthouden en vertragen van hemelwater worden meegenomen (zie ook: [www.rainproof.nl](http://www.rainproof.nl)). Voor nieuwbouw is de eis dat de minimale waterberging op de kavel de totale oppervlakte x 60 mm per 24 uur bedraagt en dat de afvoercapaciteit maximaal 0,9 mm/uur (21,6 mm/dag) is. De afvoer van hemelwater moet in verbinding staan met de watervertragende groenstrook.

### **Groen en Groene daken**

Het ontwikkelen van groen op kavels, gevels en daken is een van de speerpunten op de Zuidas. In alle gevallen gaat het om hoogwaardig groen. Dit betekent dat het groen aantrekkelijk moet zijn, moet bijdragen aan de biodiversiteit en bruikbaar en toegankelijk moet zijn.

Daken in Zuidas worden ingezet voor groene daken en leefruimte, waar mogelijk in combinatie met waterberging en energieopwekking. Op daken tot een hoogte van 50 meter is een intensieve dakbegroeiing verplicht. Het uitgangspunt voor een intensieve dakbegroeiing is een grondlaag met voldoende dikte.

### **Duurzame mobiliteit**

Zuidas wil het autogebruik in Zuidas terugbrengen. Ontwikkelaars worden gestimuleerd om duurzame mobiliteitsoplossingen aan te bieden als onderdeel van nieuwbouw. Denk hierbij aan schone auto-deelconcepten en het stimuleren van fietsgebruik.

Parkeergarages moeten zijn voorzien van voldoende oplaadpunten voor elektrisch vervoer.

### **Kabels en Leidingen/ondergronds bouwen**

K&L zijn aanwezig rondom het kavel. Het kavel is bouwrijp vrijgemaakt tenminste 2m rondom de erfrens/kavelgrens. Vóór de bouw dient te allen tijde via een klicmelding exacte kennis te worden opgehaald over de exacte ligging van kabels en leidingen buiten de kavel. Ook dient de bouw tijdig aangemeld te worden bij het coördinatiestelsel: <http://www.amsterdam.nl/gemeente/organisaties/organisaties/sites/coördinatiestelsel/5>.

K&L beheerders kunnen n.a.v. de aanmelding randvoorwaarden stellen t.a.v. de uitvoeringsmethode van de bouw.

Vanwege de ligging van de distributienetten dienen de aansluitingen te worden aangeboden aan de noordzijde van de kavel.

Technische ruimten en voorzieningen ten behoeve van energie en nutsvoorzieningen, zoals schakelkasten, algemeen voedingspunten, transformatoren, verdeelstations, ontluchtingsputten, vetvangers en olieafscidders en overige voorzieningen dienen bij voorkeur ondergronds te worden opgelost en mogen geen negatieve invloed op het gevelbeeld hebben.

### **Bouwlogistiek**

Voor de bouw van het kavel moet een BLVC (bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) plan worden opgesteld passend binnen het BLVC kaders van Zuidas dat hierbij wordt meegegeven. Rekening moet worden gehouden met de bereikbaarheid/doorstroming van de omliggende wegen en (hoofdnet) fietsroutes in alle bouwfasen.

De ontwikkeling en uitvoering van Zuidasdok grenst direct aan de kavel. Voor de uitvoering en bouwlogistiek is nadere afstemming met Zuidasdok vereist. Ditzelfde geldt voor de naastgelegen kavel C2, waarop Suit Supply haar hoofdkantoor ontwikkelt en waarvan de uitvoering volgens de huidige planning overlap heeft met de realisatie van de A10-strook. Ten aanzien van geluidshinder en trillingen stelt de Zuidas nadere eisen; zie BLVC-kader Zuidas.

## Bijlage 1: Protocol Supervisie

### SUPERVISIEPROCEDURE ZUIDAS GEMEENTE AMSTERDAM 2016 STEDENBOUW EN ARCHITECTUUR

Het doel van dit document is om alle partijen die betrokken zijn bij het ontwerpproces in Zuidas op de hoogte te brengen van de geldende Supervisieprocedure ten aanzien van stedenbouw en architectuur.

Organisatie Supervisieprocedure Zuidas Het Supervisieoverleg is het platform waar ingediende ontwerpen van gebouwen in Zuidas door de Supervisor worden beoordeeld en formeel van een advies voorzien. De Supervisor wordt aangesteld door en adviseert aan de directeur Zuidas Amsterdam. De Supervisor toetst de ingediende ontwerpen aan de vastgestelde Welstandsnota Zuidas van 2011 en de Welstandsnota Amsterdam 'de schoonheid van Amsterdam'. Elke ontwerpfase van architectenkeuze tot en met de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt afgerond met een advies van het Supervisieoverleg. Met deze procedure wordt nagestreefd dat elke aanvraag omgevingsvergunning in Zuidas is voorzien van een advies van de Supervisor. Dit advies dient ter ondersteuning van de behandeling van de definitieve aanvraag omgevingsvergunning in de Commissie Welstand en Monumenten van de Gemeente Amsterdam. De projectmanager van het desbetreffende deelgebied brengt uiterlijk 1 week voor het Supervisieoverleg een agendapunt met schriftelijke toelichting in bij de secretaris en kan de verantwoordelijke stedenbouwkundige, ontwerper openbare ruimte of kunstenaar meenemen naar het overleg. De betrokken opdrachtgever en architect worden tevens uitgenodigd. Het Supervisieoverleg Zuidas vindt één keer per twee weken plaats op dinsdag tussen 13.00 en 17.00 uur.

Fasen Supervisieprocedure Zuidas Hierna volgt een beschrijving van elke ontwerpfase voor stedenbouw en architectuur en een indicatie van de tijd die met elke fase gemoeid is.

1. **Architectenselectie** Voorafgaand aan de architectenselectie is het noodzakelijk dat de opdrachtgever zijn ambities vertaalt in een projectdefinitie. Deze projectdefinitie is een duidelijke, scherpe formulering van het beoogd cultureel en betekenisvol te ontwikkelen object. Dit is niet een programma van eisen maar de boodschap hoe het object zich maatschappelijk wenst te tonen, te presenteren, hoe het object onder andere wenst deel te nemen aan de realisatie van de collectiviteit tussen de private en openbare ruimte in Zuidas. Een goede projectdefinitie is van belang voor de Supervisor om de opdrachtgevers te kunnen adviseren bij de architectenkeuze. Het is noodzakelijk goede architecten van zeer hoog niveau voor te stellen, die passen binnen de gezamenlijk geformuleerde ambitie. Dit voorkomt dat er in een later stadium van het ontwerpproces veel inspanning geleverd moet worden om de vereiste kwaliteit in het ontwerp te behouden. De projectdefinities en voorstellen worden in het Supervisieoverleg besproken en afgewogen. De Supervisor geeft een advies aan de opdrachtgever / Zuidas over de keuze voor een architect of ontwerper. Het is van belang dat de opdrachtgever dit advies meeweegt in zijn uiteindelijke keuze voor een architect of ontwerper. Agendastukken moeten 1 week voor het Supervisieoverleg worden aangeleverd bij de secretaris. Toetsing tot advies: minimaal 2 weken
2. **Schetsontwerp (SO)** Het SO kan worden voorgelegd aan de Supervisor in het Supervisieoverleg ter advisering. Agendastukken moeten 1 week voor het Supervisieoverleg worden aangeleverd bij de secretaris. Toetsing tot advies: minimaal 2 weken
3. **Voorlopig Ontwerp (VO)** Het VO wordt voorgelegd aan de Supervisor in het Supervisieoverleg ter advisering. Het advies dient te worden meegenomen in de uitwerking van het definitief ontwerp of er kan een gewijzigd voorlopig ontwerp worden opgesteld. Het door de Supervisor goedgekeurde VO wordt door de ontwerper met Welstand besproken. Agendastukken moeten 1 week voor het Supervisieoverleg worden aangeleverd bij de secretaris. Toetsing tot advies: minimaal 2 weken
4. **Definitief Ontwerp (DO)** Het DO wordt voorgelegd aan de Supervisor in het Supervisieoverleg ter advisering. Het advies dient te worden meegenomen in de aanvraag omgevingsvergunning. Agendastukken moeten 1 week voor het Supervisieoverleg worden aangeleverd bij de secretaris. Toetsing tot advies: minimaal 2 weken
5. **Aanvraag omgevingsvergunning** Vóór indiening van de aanvraag omgevingsvergunning bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (ODNZKG) door de opdrachtgever dient de Supervisor in het Supervisieoverleg een finaal advies te geven op de aanvraag omgevingsvergunning. De opdrachtgever dient hiertoe een overzicht aan te leveren aan de Supervisor van de in de aanvraag omgevingsvergunning verwerkte aanpassingen naar aanleiding van het DO advies van de Supervisor. Het advies van de Supervisor dient ten behoeve van de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning door de Commissie voor Welstand en Monumenten Amsterdam. Als het nodig wordt geacht geeft de ontwerper aan de leden van de Commissie voor Welstand en Monumenten een toelichting op de aanvraag omgevingsvergunning. De Commissieleden beslissen of de aanvraag omgevingsvergunning voor wat betreft de welstandsaspecten akkoord is of moet worden aangehouden. Agendastukken moeten 1 week voor het Supervisieoverleg worden aangeleverd bij de secretaris. Toetsing tot advies: minimaal 2 weken



# Gemeente Amsterdam

# Bouwbrief

## Regels en afspraken bouwen en wonen Amsterdam

### Gemeenschappelijke fietsenberging bij een woongebouw

Het Bouwbesluit stelt in artikel 4.31, lid 1, voor woningen een individuele fietsenberging verplicht van 5 m<sup>2</sup>. In deze Bouwbrief wordt toegelicht hoe een gemeenschappelijke fietsenberging in combinatie met een inpandige berging zodanig kan worden ingericht dat dit als gelijkwaardig aan een individuele fietsenberging conform het Bouwbesluit wordt beschouwd door de gemeente Amsterdam. Een aantal aspecten is hierbij van belang: het aantal fietsplekken per woning, de eisen aan de inpandige berging in de woning, de bereikbaarheid en het beheer van de gemeenschappelijke fietsenberging.

Als aan de onderstaande eisen wordt voldaan wordt het plan op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit door de gemeente Amsterdam als gelijkwaardig beschouwd. Dit sluit overigens niet uit dat ook andere oplossingen mogelijk zijn.

#### Aantal fietsplekken

Het aantal fietsplekken per woning moet voldoen aan het onderstaande schema. Het is toegestaan om dubbele fietsenrekken toe te passen. Er dienen echter wel altijd twee plekken per woning in een laag rek beschikbaar te zijn.

Gebruiksoppervlakte woning (m <sup>2</sup> )	Aantal plekken in fietsrek	Benodigde interne berging (m <sup>2</sup> )
< 50	2	n.v.t.
>50 - < 75	3	2,7
>75 - <100	4	2,7
>100	5	2,7
>125	6	2,7

#### Berging in de woning

Aangezien de toelichting van het Bouwbesluit stelt dat een fietsenberging ook bedoeld is voor het opbergen van spullen, moet er een berging van 2,7 m<sup>2</sup> in de woning te worden gerealiseerd.

Voor deze ruimte geldt dat:

- De berging in één ruimte moet worden gerealiseerd.
- Binnen het oppervlak van 2,7 m<sup>2</sup> het oppervlak dat een warmwatertoestel, een ruimteverwarmingstoestel of een andere gebouwgebonden installatie inneemt niet mag worden meegerekend.

#### Makkelijke bereikbaarheid

Fietsenbergingen conform het Bouwbesluit worden in de stedelijke omgeving meestal gesitueerd onder het maaiveld, waarbij men lange gangen en meerdere deuren door moet om deze te bereiken. De slechte bereikbaarheid van deze bergingen is vaak reden voor bewoners om hun fietsen buiten te parkeren. Een makkelijker bereikbare gemeenschappelijke fietsenberging is dan een meerwaarde en een compensatie voor het feit dat bewoners geen privé fietsenberging hebben. De makkelijke bereikbaarheid is daarom een voorwaarde voor het toestaan van de gemeenschappelijke fietsenberging.

De bereikbaarheid is een samenspel van een aantal factoren. Bij een bouwplan waarbij men aanspraak wil maken op deze gelijkwaardigheid dient er bij de aanvraag omgevingsvergunning een onderbouwing te worden gevoegd ten aanzien van de bereikbaarheid. Onderstaande aspecten dienen hierbij in ieder geval aan de orde te komen. Per aspect is aangegeven of het de bereikbaarheid positief of negatief beïnvloedt.

Nummer 2015-130  
maart 2015

#### Informatie

**Susanne Ritsma**  
Technische beleidsadviseur  
Omgevingsdienst  
Noordzeekanaalgebied  
telefoon 020 5678808  
[susanne.ritsma@odnzk.nl](mailto:susanne.ritsma@odnzk.nl)

#### Colofon

De Bouwbrief is een uitgave van de Gemeente Amsterdam en de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

#### Redactieadres

Margit Assenberg  
Omgevingsdienst  
Noordzeekanaalgebied  
telefoon 023-5678019  
[margit.assenberg@odnzk.nl](mailto:margit.assenberg@odnzk.nl)

#### Bouwbrief

Voor aan- of afmeldingen van de bouwbrief en voor het bouwbrief-archief gaat u naar [www.amsterdam.nl/bouwbrief](http://www.amsterdam.nl/bouwbrief)

#### Disclaimer

[www.amsterdam.nl/bouwbrief](http://www.amsterdam.nl/bouwbrief)

# Bouwbrief

Bereikbaarheidsaspect	Negatief of positief
Fietsenberging bereikbaar via 1 deur	+
Fietsenberging bereikbaar via meer dan 1 deur	-
Elektronische sloten op de deuren naar de fietsenberging	+
Fietsenberging gelegen op maaiveld niveau	+
Fietsenberging gelegen onder of boven maaiveld (laag -1 of laag +1)	-
Hoogteverschil wordt overbrugd door hellingbaan	+
Hoogteverschil wordt overbrugd door een lift die geschikt is voor het meenemen van fietsen	+
Hoogteverschil wordt overbrugd door trap, maar met elektrische ondersteuning voor de fiets	+
Hoogteverschil wordt overbrugd door trap met fietsgoten	-
Loopafstand van de toegangsdeur van het woongebouw, naar de fietsenstalling en daarna naar de entreehal of het stijgpunt onder deze entreehal < 25 meter	+
Loopafstand van de toegangsdeur van het woongebouw, naar de fietsenstalling en daarna naar de entreehal of het stijgpunt onder deze entreehal > 25	-
Ruimte voor/ tussen de fietsplaatsen > 2 m	+
Ruimte voor/tussen de fietsplaatsen < 2 m	-

## Beheer

Bij een gemeenschappelijke fietsenberging is een goed beheer van belang. Er worden de volgende eisen gesteld:

- In overleg met een notaris moet worden gekeken hoe privaatrechtelijk wordt vastgelegd dat ieder appartement het aantal plekken krijgt toegewezen conform het eerste schema van deze Bouwbrief. Tevens moeten er afspraken over gebruik en beheer in het huishoudelijke reglement worden opgenomen.
- De fietsplekken moeten worden genummerd met de huisnummers van de woningen waartoe ze behoren. De toegewezen plekken van een woning liggen bij elkaar en er zijn per woning ten minste 2 plekken in een laag rek.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient te worden aangegeven op welke wijze er aan bovenstaande wordt voldaan.



Gemeente  
Amsterdam

Zuidas

informatie: [www.amsterdam.nl/zuidas](http://www.amsterdam.nl/zuidas)  
contactpersoon: Frank Karssing | tel: (+31) 6 2293 3246 | email: [f.e.karssing@amsterdam.nl](mailto:f.e.karssing@amsterdam.nl)