

# Buiksloterham

# 3D

november 2017

## Kavelregels - informatie

**Type ontwikkeling:** Middeldure huurwoningen in combinatie met niet-woonfuncties in de plint en optioneel in het bouwvolume hoek Klaprozenweg / Ridderspoorweg

**Hoofdfuncties:** Wonen en werken

**Niet-woonfuncties:** Minimaal 15% en maximaal 45% van het bruto vloeroppervlak (bvo) is bestemd voor niet-woonfuncties. Deze is onderverdeeld in 15% plintfuncties (op begane grond) en optioneel 30% werkfuncties in het bouwvolume hoek Klaprozenweg / Ridderspoorweg (zie bijlage i).

**Kavelgrootte:** 2.072m<sup>2</sup> (46,8m x 33m en 22m x 24m)

**Maximaal bouwoppervlak:** 6.200m<sup>2</sup> bvo (excl. parkeerfuncties)

**Parkeren:** Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Parkeernorm: 1pp per 125m<sup>2</sup> bvo voor wonen, bedrijven en kantoren. Parkeernorm 1pp per 100m<sup>2</sup> bvo voor overige niet-woonfuncties.

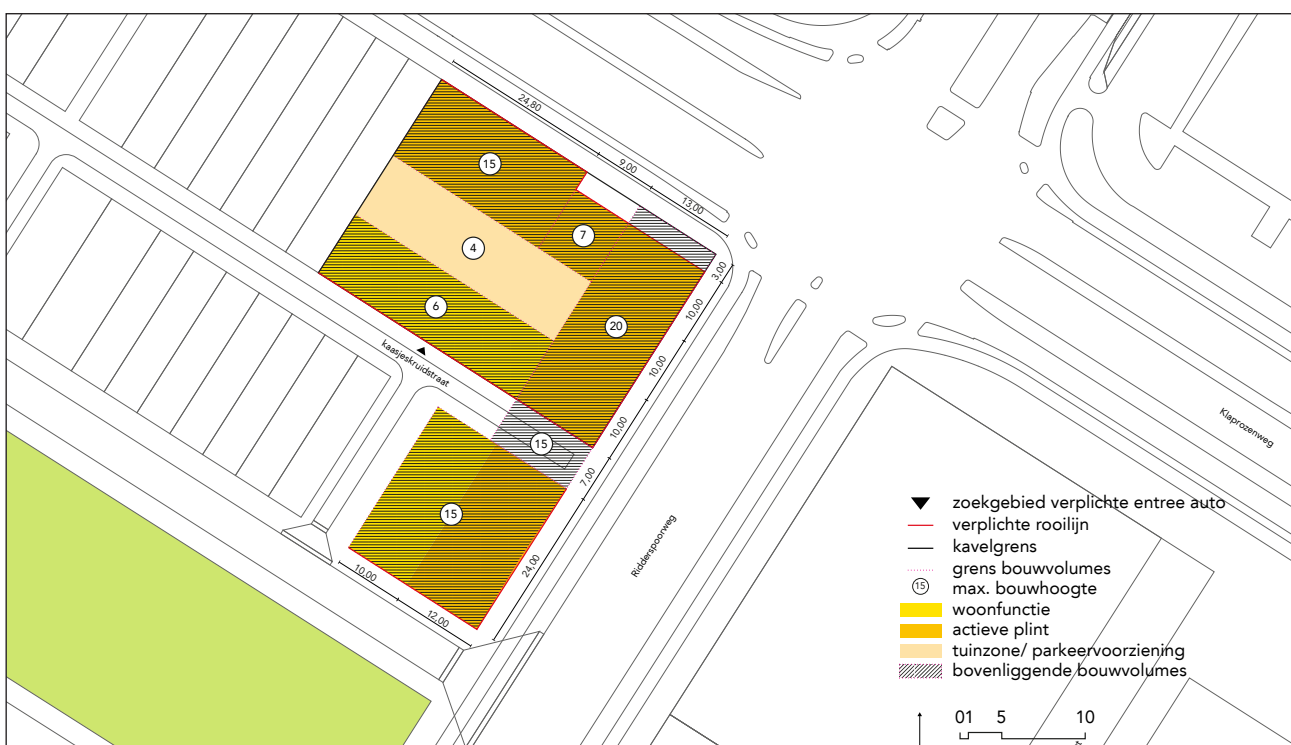
**Wat wordt geleverd:** Bouwrijpe grond, geschikt voor de functie

**Informatie:** Grond en Ontwikkeling - Gebiedsontwikkeling Noord, Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam, ontwikkeling.buiksloterham@amsterdam.nl, www.amsterdam.nl/buiksloterham

### Bijlagen:

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| a. welstand en procedure   | g. situatie ondergrond                    |
| b. coördinatentekening     | h. kabels, leidingen en nutsvoorzieningen |
| c. maaiveldhoogtekaart     | i. definitie bestemming werken            |
| d. circulair Buiksloterham | j. BLVC                                   |
| e. geluid                  | k. bestaande situatie                     |
| f. bodem en milieu         | l. 3D voorbeelduitwerking                 |

## ▼ Kavelkaart



# Buiksloterham

# 3D

november 2017

## Kavelregels - bouwregels

**Bouwworm:** Kavel 3D ligt aan de kruising van de Ridderspoorweg en de Klaprozenweg. Langs deze wegen is er een stedelijke wand bestemd voor niet-woonfuncties. Het volume is een poortgebouw doordat een openbare straat voor voetgangers en fietsers het volume doorbreekt bij de Ridderspoorweg. De volumes gesitueerd aan de Klaprozenweg volgen voor wat betreft de bouwhoogtes de vorm van de aanliggende zelfbouwkavels. De bouwvolumes zijn tevens bereikbaar via de Kaasjeskruidstraat.

**Stedelijke wand:** Ter plaatse van de aanduiding 'verplichte rooilijn' (zie kavelkaart) is bouwen voor alle verdiepingen in de rooilijn verplicht. De begane grond ter plaatse van deze aanduiding is bestemd voor niet-woonfuncties. De bruto hoogte van de begane grondlaag is hier minimaal 3,50 meter vanaf maaiveldpeil in een zone die ten minste 10 meter diep is vanaf de rooilijn. Parkeerfuncties zijn in deze zone niet toegestaan. In de verplichte rooilijn liggen de (hoofd)ingangen naar de woningen, voorzieningen, medische functies en/of werkfuncties.

**Bouwhoogte:** Voor de maximale bouwhoogtes wordt verwezen naar de kavelkaart. De minimum bouwhoogte voor het volume aan de Ridderspoorweg is 9m vanaf maaiveldpeil. De hoogte van de onderdoorgang is 4,5 meter. Mits hiervoor vergunning wordt verleend mag de maximale bouwhoogte met 1 m worden overschreden (binnenplanse ontheffing uit bestemmingsplan; voor bijvoorbeeld een dakterras of hogere dakrand, dit ter beoordeling van de vergunningverlener). Het hoogteverschil tussen het maaiveld op de Klaprozenweg en de Kaasjeskruidstraat moet in het ontwerp worden opgelost.

**Parkeren:** Aan de zuidwestzijde van het blok aan de Kaasjeskruidstraat moeten de entree en uitgang voor de parkeervoorziening worden gerealiseerd. De onderdoorgang naar de Ridderspoorweg is niet toegankelijk voor autoverkeer. Parkeren van (bak-)fietsen, scooter, brommers, cana's, etc. dienen eveneens op eigen terrein opgelost te worden door een goed bereik- en bruikbare fietsparkeervoorziening met voldoende ruimte te realiseren.

**Welstand:** Het welstandsbeleid van de gemeente Amsterdam is van toepassing (zie bijlage a).

**Duurzaamheid:** De inschrijver kent en onderschrijft de duurzame en circulaire ambities van Buiksloterham en neemt deze mee bij de opzet en uitvoering van de ontwikkeling van de kavel. Zie voor meer informatie bijlage d Circulair Buiksloterham en selectiebrochure.

**Geluid:** Langs de Klaprozenweg is deels sprake van een dove gevel, langs de Ridderspoorweg is sprake van hogere grenswaarden (zie bijlage e)

**Bodem:** De locatie is geschikt voor de beoogde bestemming (zie bijlage f).

**Ondergrond:** Voor de situatie in de ondergrond wordt verwezen naar bijlage g en h.

**Stadswarmte:** Voor de kavel geldt een aansluitplicht op het stadswarmtenet. De aansluiting op stadswarmte wordt via de Kaasjeskruidstraat gerealiseerd. Een aansluiting op aardgas is niet mogelijk. Ook de toepassing van conventionele koel- of verwarmingsinstallaties zoals HR ketels, elektrische boilers en conventionele koelmachines is niet toegestaan. In verband met de luchtkwaliteit wordt de toepassing van biomassa voor energieopwekking voor deze kavel niet toegestaan. De inschrijver kan een vrijstelling aanvragen voor de aansluitplicht op stadswarmte indien de gerealiseerde EPC gelijk of kleiner is dan 0,00 (conform NEN 7120). Voor de inschrijving wordt de toepassing van de EMG (NEN 7125) - onderdeel duurzame energieopwekking op afstand - uitgesloten. Uitgangspunt in de berekening van de EPC is dat de duurzame energie op de locatie/perceel wordt opgewekt.

**BLVC:** Vanwege de beperkte beschikbare ruimte voor de bouwplaatsinrichting en bouwlogistiek wordt extra aandacht gevraagd voor de BLVC (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) (zie bijlage j). In verband met de nabijheid van de Heldringschool voor speciaal onderwijs voor kinderen tot 12 jaar is hindervrij heien een belangrijk aandachtspunt.