



Bouwenvelop kavel 14-01

Centrumeiland

dd. december 2017

Inhoudsopgave

Inleiding

1	Context	5
2	Opgave en ambities	11
3	Randvoorwaarden	13
	3.1 Kavelinformatie	
	3.2 Ruimtelijke voorwaarden	
	3.3 Duurzaamheid	
	3.4 Coördinatentekening	
	3.5 Maaiveldhoogtekaart	



Huidige situatie Centrum-eiland met kavel 14-01 rechtsonder op de foto



Centrum-eiland in relatie tot de eerste fase IJburg met kavel 14-01 in rood

Inleiding

Voor u ligt de bouwvelop als onderdeel van de selectiebrochure voor de tender van kavel 14-01 op Centrameiland. In dit document worden de ruimtelijke context, ambities, uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd als ruimtelijke kader.

Hoofdstuk 1 schetst de visie op de toekomst van IJburg en Centrameiland waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt. Van de schaal van de archipel IJburg tot aan de ruimtelijke condities op blokniveau. Dit hoofdstuk is geschreven op basis van het Stedenbouwkundig Plan Centrameiland 2016. Eilandbrede ambities en uitgangspunten worden hierin toegelicht. Hoofdstuk 2 beschrijft de ruimtelijke opgave en kavelspecifieke ambities voor kavel 14-01. Hoofdstuk 3 geeft de ruimtelijke randvoorwaarden waarbinnen het plan ontwikkeld moet worden.



Centrumeiland in relatie tot IJburg eerste fase en binnenstad



1 Context

IJburg is een nieuwe stadswijk in Amsterdam en is gelegen in het IJmeer, een natuurgebied. IJburg bestaat uit zes aan elkaar geschakelde eilanden aan de oostkant van Amsterdam. Hier worden in totaal circa 18.000 woningen gebouwd voor zo'n 45.000 inwoners. De aanleg van de eilanden gebeurt in twee fasen. De ontwikkeling van de eerste fase nadert zijn voltooiing. Met de ontwikkeling van Centrumeiland is de start van de tweede fase IJburg ingeluid. Het eiland ligt aan de oostzijde van IJburg en grenst aan Haveneiland-Oost.

Centrumeiland is een versnellingslocatie uit het Actieplan Woningbouw (2015). Het eiland heeft een programma waarin zelfbouw de boventoon voert: 70% zelfbouw, 20% sociale huur en 10% is voor projectontwikkelaars bestemd. Eén van de aangewezen plekken voor een tender is het westelijke deel van Blok 14: Kavel 14-01.

Uitgangspunten Stedenbouwkundig Plan

Het Stedenbouwkundig Plan Centrumeiland beschrijft de visie op het eiland als onderdeel van de archipel IJburg. Na voltooiing van de gehele archipel ontstaat er een IJburgbaai. Gezien op de schaal van heel IJburg vormt Centrumeiland het geografische hart van IJburg. Er is inmiddels begonnen met de voorbereiding van het 'landmaken' van de laatste twee eilanden. Totdat het zand daadwerkelijk is opgespoten,

ligt Centrumeiland nog aan het einde van IJburg in plaats van centraal in de archipel. Het Stedenbouwkundig Plan Centrumeiland - uitgifte 2016 is te vinden op: www.xxx.nl

Net als bij alle andere eilanden van IJburg, wordt de ruimtelijke structuur van Centrumeiland als geheel bepaald door de relatie met het water en de plaats in de archipel. Het eiland heeft een open noordoever met een dominante positie in de IJburgbaai. Het is omringd door hoofdwegen en ligt pal in de zon en wind, waardoor het relatief kleine bebouwde gedeelte behoefte heeft aan beslotenheid en intimiteit van het woonmilieu. Contrast tussen de ruime, brede oevers en een beschut woonmilieu is dan ook kenmerkend voor de ruimtelijke structuur van Centrumeiland. Daarnaast spelen in het ontwerp de programmatische ambities een 'stedelijk milieu', 'zelfbouw', 'bewegende stad', 'duurzaamheid' en 'tijdelijkheid' een belangrijke rol.

Stedelijk woonmilieu

De grote woningbouwopgave die de komende jaren vanuit de groei van Amsterdam nodig is, maakt het noodzakelijk zorgvuldig met de nog beschikbare ruimte om te gaan. Een stedelijk milieu betekent compacte bebouwing en ruimte voor voorzieningen.



Centrumeiland in relatie tot de eerste fase IJburg

Zelfbouw

Centrumeiland is met 70 procent van de woningen bestemd voor zelfbouw een echte zelfbouwbuurt. De buurt krijgt een hoge stedelijke dichtheid met menging van functies, veel zelfbouwgroepen met een focus op collectiviteit en veel invloed van de (toekomstige) bewoners op de ontwikkeling van het eiland. Er is gekozen voor een hoge differentiatie in types en afmetingen van zelfbouwwoningen. Binnen de bouwblokken zijn er mogelijkheden voor individuele grondgebonden woningen, beneden-bovenwoningen, kleine collectieven van 3 of 4 etagewoningen en grotere collectieven. Daarnaast is er een pilot gestart voor een wooncoöperatie. Leden van een coöperatie ontwikkelen en beheren zowel voor de vrije, middeldure als sociale huursector.

Bewegende stad

Centrumeiland biedt alle kansen voor een inrichting die lichamelijke beweging stimuleert. Zowel door zijn ligging - water rondom - en aansluiting op aantrekkelijke routes in de omgeving - als door zijn hoogteprofiel en de stedenbouwkundige opzet met een hogere dichtheid. De hoogteverschillen en wisselende perspectieven in een fijnmazig stratenpatroon zorgen voor een spannende inrichting van de openbare ruimte en nodigen uit tot wandelen. Door een woonefregime voor auto's en autovrije ruimtes gekenmerkt door trappen, krijgt de openbare ruimte als verblijfsruimte en plek voor de voetganger en fietser prioriteit. Op Centrumeiland is een basisschool gepland en ruimte gereserveerd voor kinderopvang en andere kleinschalige buurtvoorzieningen. Hierdoor zijn deze voorzieningen voor de bewoners van Centrumeiland altijd op loopafstand.

Naast handvatten voor de openbare ruimte, bieden de bouwstenen van de Beweeglogica uitgangspunten op gebouwniveau. Nadruk ligt op het ontwerpen van trappen en looproutes die goed in het zicht liggen en uitnodigend zijn. Daarnaast bieden gebouwen faciliteiten die bewegen binnen het gebouw stimuleren en die bijvoorbeeld voorzien zijn van douches en fietsenstallingen.

Duurzaamheid

Vanuit mobiliteit, groen en innovatie op het gebied van energievoorziening is duurzaamheid breed geïntegreerd in het plan. Op Centrumeiland heeft de gemeente gekozen voor twee prioriteiten: een energieneutraal en rainproof eiland. In deze tender is duurzaamheid vertaald naar een gunningscriterium op basis van circulariteit.

Energieneutraal wordt uitgewerkt in een eilandbreed collectief Warmte Koude Opslag-systeem (wko). Hier

wordt op aangesloten tenzij er gekozen wordt voor een gelijkwaardig alternatief.

Door de bolling van Centrumeiland en het zandpakket dat onder het maaiveld ligt, is de verwachting dat hemelwater gemakkelijk infiltreert. Het risico van wateroverlast beperkt zich hiermee tot extreme piekbuien. Een groter risico is mogelijke verdroging van de bodem, omdat het water daardoor snel weg kan zakken. De rainproof-opgave voor Centrumeiland houdt in dat hemelwater dient te worden vastgehouden en benut voor bijvoorbeeld de groenvoorziening en het afvoeren van hemelwater in geval van extreme buien. Daarnaast is er binnen deze tender gekozen om te selecteren op circulariteit.

Tijdelijkheid

Bij de geleidelijke ontwikkeling van Centrumeiland spelen tijdelijke functies een belangrijke rol, zowel op toekomstig te bebouwen grond, als in de openbare ruimte. Ze beantwoorden aan de grote vraag naar ruimte voor tijdelijke voorzieningen in de stad en zorgen bovendien voor placemaking – het bekend maken van de nieuwe wijk nog voordat het eerste huis gebouwd is. Daarom moeten de initiatieven aansluiten bij de focus op beweging, duurzaamheid en zelfbouw.

Stedenbouwkundige opzet Centrumeiland

Binnen de archipel kent de algemene stedenbouwkundige opzet een strakke verkaveling met rechte hoeken en lijnen. Toch heeft elk eiland een eigen karakter. Haveneiland kenmerkt zich door lange doorgaande lijnen en grote stadsblokken. Centrumeiland is ook stedelijk, maar heeft een intiemer binnenmilieu. De bouwblokken verspringen ten opzichte van elkaar en variëren in grootte. Hierdoor ontstaan er geen lange doorgaande lijnen, maar pleinen, groene plekken en korte straten. Deze karakteristieke stedenbouwkundige opzet legt de nadruk op de verbindende openbare ruimte die zorgt voor samenhang.

Een stedelijk milieu betekent een dichte bebouwing, compacte openbare ruimte en reserveringen voor voorzieningen. Centrumeiland heeft een gemiddelde dichtheid van 100 woningen per hectare. Dit is hoog in vergelijking met IJburg eerste fase en gezien de ligging ten opzichte van de rest van de stad. Een dergelijke dichtheid is meer gangbaar op een binnenstedelijke locatie. Compacte bebouwing is voorzien in blokken variërend van 40 tot 140 woningen met bouwhoogtes van overwegend 4 tot 5 lagen.

Ruimte voor voorzieningen wordt op verschillende plekken in de plinten gereserveerd. In het binnengebied van het

eiland is plek voor kleinschalige voorzieningen. Aan de Pampuslaan is ruimte voor grotere maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Een school komt aan het centrale plein te liggen in de autovrije zone. Deze zone loopt vanaf het plein naar de oostelijke kade.

Openbare ruimte

De wijk is kleinschaliger dan we gewend zijn van IJburg eerste fase. Er zijn meer plekken met zon en luwte, waardoor de straten plezieriger zullen zijn om te verblijven. En om buiten te zijn en te bewegen. De wijk wordt stedelijk, met zoveel mogelijk groen. Waar mogelijk worden verhardingen vermeden ten gunste van groen. Het groene karakter wordt bepaald door het weefsel van groene plekken dat de wijk dooradert.

Bijzonder aan het eiland is het hoogteverschil dat ontstaat door een terp van circa 5,50 meter boven NAP. Het centrale plein met daarop de school ligt op het hoogste punt. Vanaf het plein loopt het eiland af richting de oevers. Bewoners en bezoekers oriënteren zich aan de groene plekken en het plein. Ook wordt de beleving van het omringende water en natuur tot uitgangspunt voor de relaties tussen het groen buiten en binnen de wijk. De route over het eiland wordt geaccentueerd door de hoogteverschillen. Over de lange lengte van het eiland liggen hellingen; de dwarsrichting wordt gevormd door trappen.

Pleintjes vormen samen met het centrale plein de drager van de openbare ruimte en de groenstructuur. Op het centrale plein is al een bomencarré. Op de rest van het eiland komen groene velden met voornamelijk gras, bomen en vaste

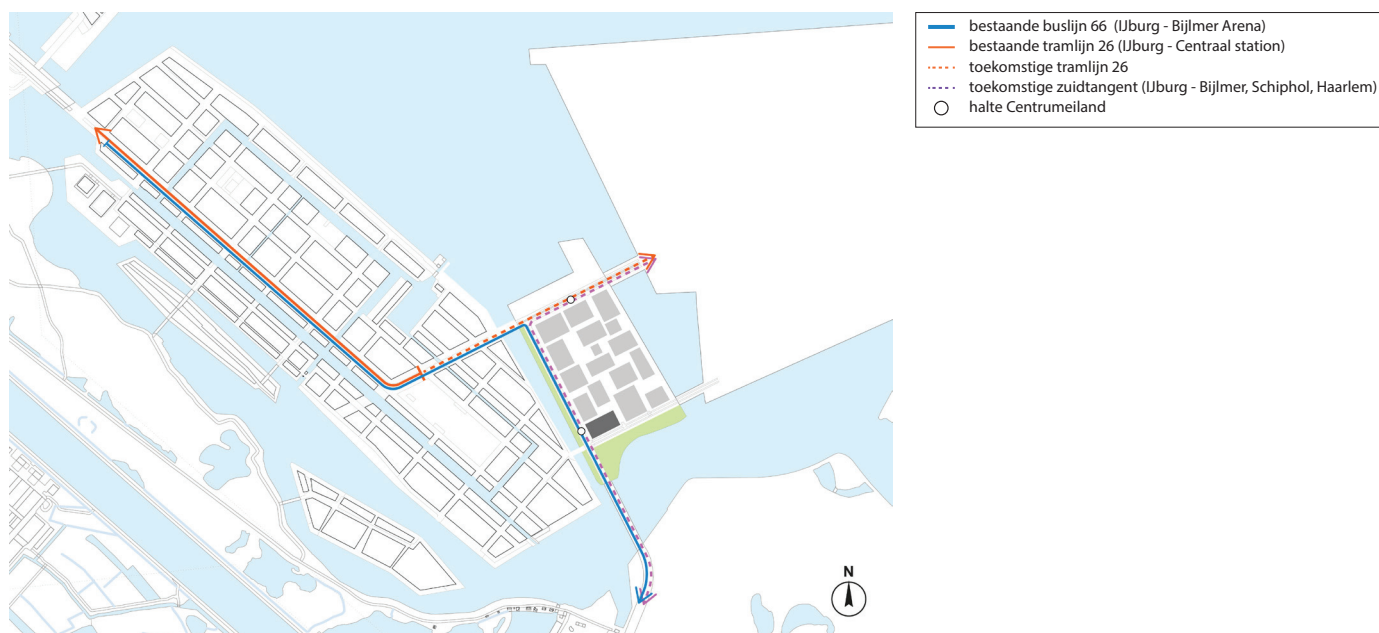
beplanting. Deze groenplekken hebben naast het voorzien in kwalitatief groen ook een speel- en waterbergfunctie. In de openbare ruimte worden de thema's voor Centrumeiland zichtbaar. Zo speelt de ruimtelijke inrichting met hoogteverschillen, stedelijke dichtheid en het autoluwe karakter in op de bewegende stad.

De groenstructuur hangt nauw samen met het thema rainproof. Om het regenwater op te vangen en in te laten zijgen is het van belang dat er op de lagere delen van het eiland voldoende groen aanwezig is. Hiervoor zijn onder andere groenplekken ingericht die als wadi functioneren. Het regenwater dient ook deels op de eigen kavel te worden opgevangen.

De openbare ruimte van het binnengebied wordt gekenmerkt door een eenduidige materialisering conform Puccini. Materialen lopen van gevel tot gevel als een tapijt van gebakken klinkers met daarop stedelijke bouwblokken.

Bereikbaarheid

De toekomstige halte voor de IJtram op de Pampuslaan met een reistijd van 20 minuten naar het Centraal Station, is een belangrijke factor in de bereikbaarheid. De lijn zal doorgetrokken worden vanaf het Haveneiland naar Strandeiland. Tot dan zal buslijn 66 (richting Zuidoost) met een halte voor kavel 14-01 op de Muiderlaan de enige OV-lijn zijn. Dit is de snelle busverbinding met Zuidoost, de Zuidtangent. Op de Pampuslaan ligt de reservering voor een tweede hoogwaardige OV-lijn tussen Zuidoost en het Middeneiland.



Connecties openbaar vervoer



Stedenbouwkundig plan Centru-meiland met kavel 14-01 op de zuidelijke hoek van het eiland

Situering kavel 14-01

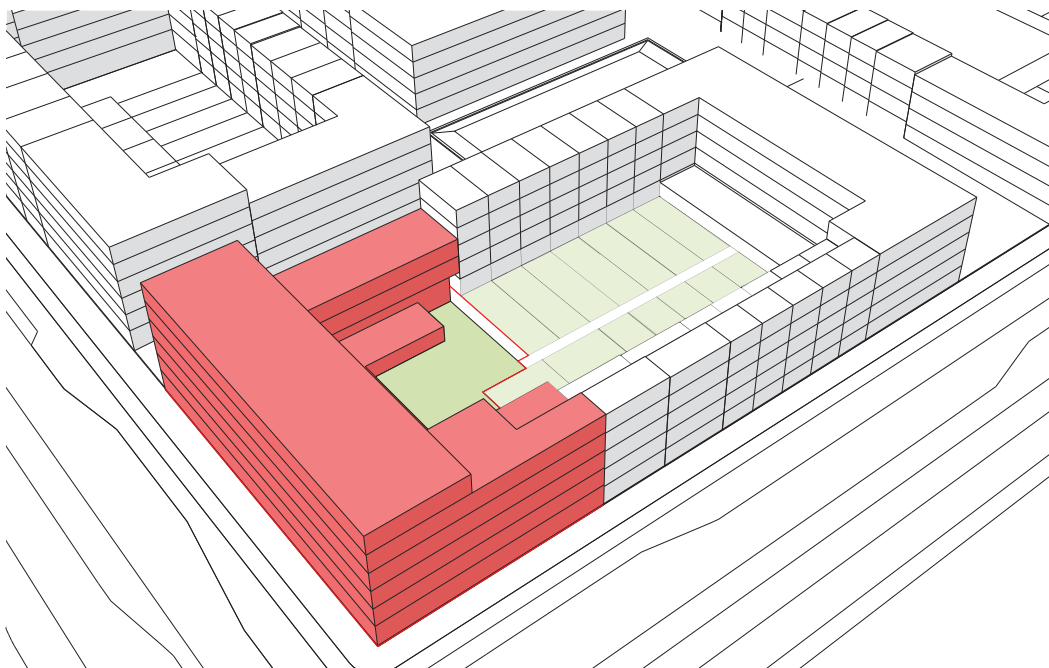
Blok 14 ligt in de prominente zuidelijke hoek van het eiland. Gelegen aan zowel de Strandlaan als de Muiderlaan, en dus de zuidelijke en westelijke oever. Voor al het verkeer dat komt vanaf de Oostelijke Ontsluiting IJburg (OOIJ) vormt Blok 14, mede de entree van IJburg en de eerste aanblik op Centrumeiland, is onderdeel van de stedelijke buitenwand van Centrumeiland.

De Muiderlaan is de hoofdontsluitingsweg van IJburg richting de A1 de stad uit. De Strandlaan ontsluit Centrumeiland aan de zuidzijde. Beide lanen zijn 50km wegen met als doel een vlotte doorstroming op wijkniveau van IJburg. Om die reden hebben kavels direct gelegen aan deze lanen geen directe inrit voor de auto. Inritten zijn dus altijd gesitueerd in het binnengebied van de wijk. er ontstaan hoogwaardige stedelijke gevels met kwalitatieve entrees en wonen direct aan de straat.

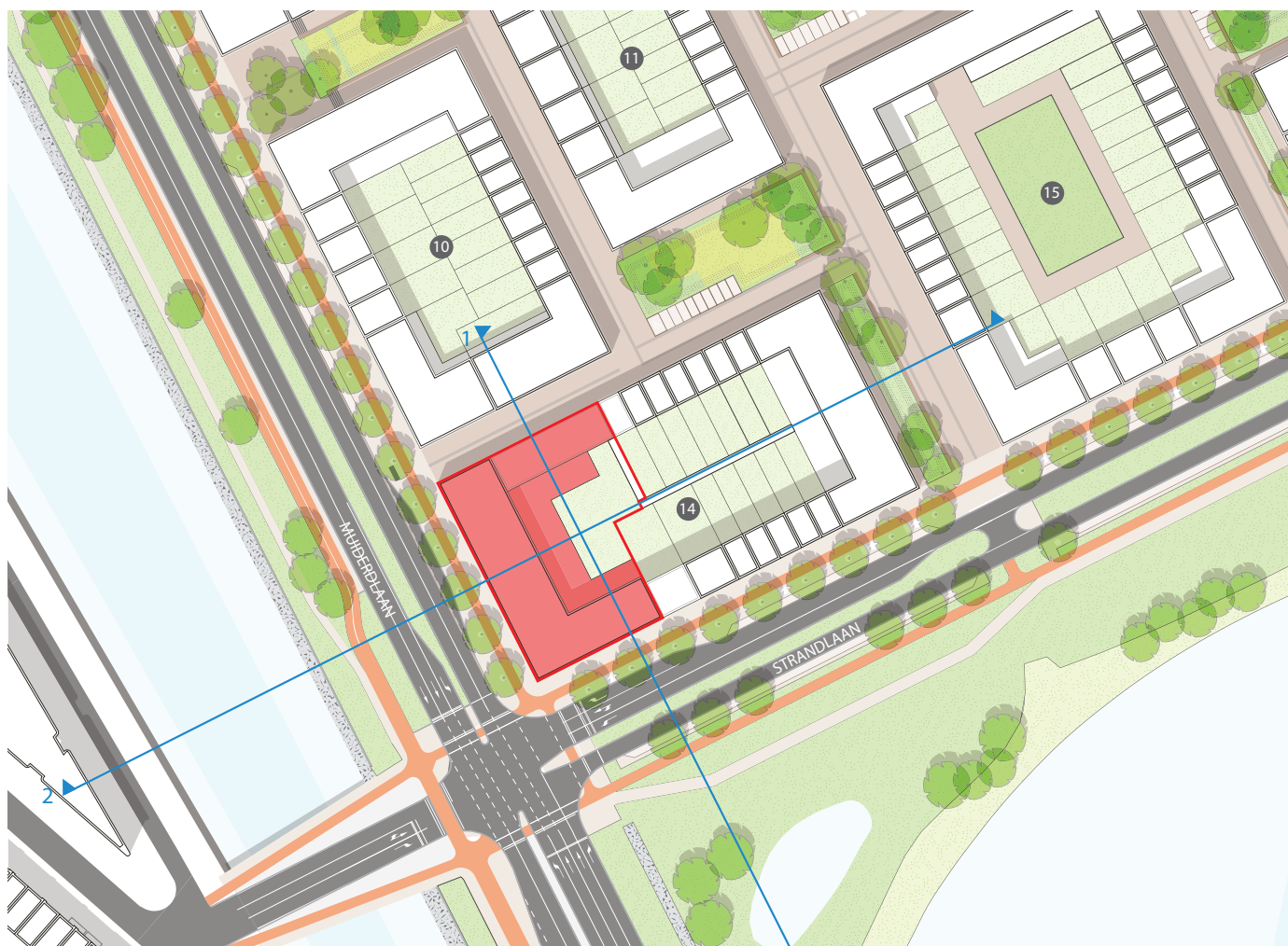
Naastgelegen bouwblokken in het binnengebied zijn de blokken 10, 11 en 15. Net als blok 14 hebben de blokken een hoge differentiatie aan type kavels. Deze blokken bestaan bijna volledig uit zelfbouw. Uitzondering hierop zijn deze tender in blok 14 en een kavel bestemd voor sociale woningbouw in blok 15. Daarnaast beschikt ieder bouwblok over meerdere zelfbouwvormen: grote bouwgroepen (CPO), kleine bouwgroepen (Samen in het Klein), individuele grondgebonden woningen (PO) en een wooncoöperatie. Tussen de blokken 10,11,14 en 15 ligt ook een groene plek met speel- en waterbergfunctie.

De kavels van blok 10 en 11 zijn reeds grotendeels in erfpacht uitgegeven. Van blok 11 gaan de eerste heipalen in 2018 de grond in. De selectieprocedure voor de zelfbouwkavels van blok 14 en 15 start in december 2017.

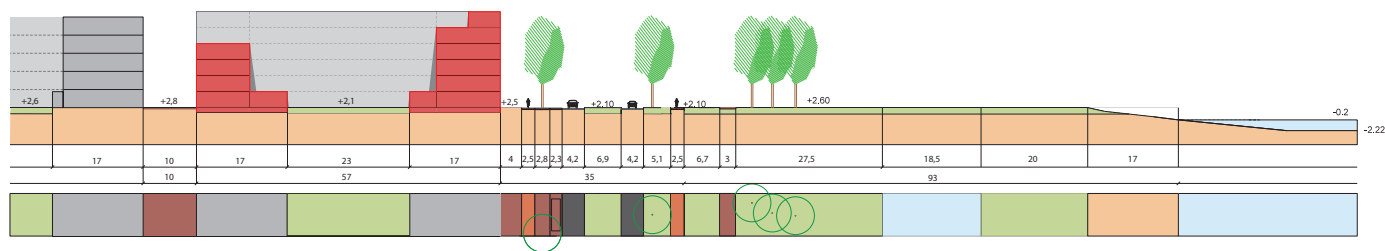
Centrumeiland ligt in een omgeving met bijzondere land- en waternatuur. Bij de ontwikkeling en inrichting wordt daarop zoveel mogelijk ingespeeld. Met name de zuidrand (doorsnede 1) biedt veel mogelijkheden. Voor de zuidelijke oever is gekozen om deze in te richten als natuurrand, in samenhang met de natuurlijke kwaliteiten van de Diemer Vijfhoek, het naast Centrumeiland gelegen Natura 2000-gebied. De oever van het eiland ligt buitendijks en biedt kansen als natuurlijke schakel tussen wijk en landschap. De kleidijken aan zowel de oostzijde als de westzijde van Centrumeiland worden uitgevoerd als grasdijken met een teen (onderkant) van gezet basalt. Door hier een bij de bodem passend bloem- en kleurrijk kruidenmengsel toe te passen, ontstaat hier een milieu dat kansrijk is voor insecten zoals bijen en vlinders. De westelijke oever (doorsnede 2) langs de Wim Noordhoekgracht/ Muiderlaan wordt ingeplant met losgeordende bomen. Langs de Muiderlaan, de Pampuslaan en de Strandlaan worden laanbomen geplant. De bomen hebben naast een ruimtelijk effect, ook een natuurlijk effect voor beschutting van kleinere vogels en insecten.



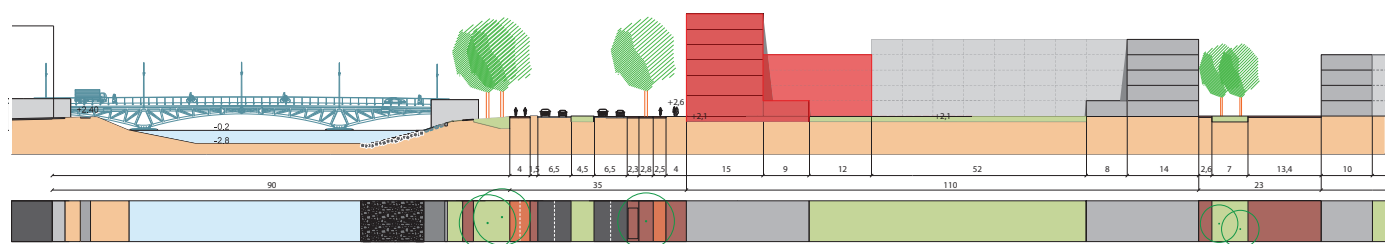
3D kavel 14-01 en omgeving



Situering blok 14 met kavel 14-01 op de zuidelijke hoek van Centrumeland



Doorsnede 1



Doorsnede 2

2 Opgave en ambities

Centrumeiland wordt een intieme stadswijk opgebouwd uit blokken met een veelheid aan kavels, grotendeels zelfbouw. Blokken hebben een stedelijke uitstraling aan de buitenzijde, en een rustige en luwe binnenzijde, volgens de principes van het gesloten bouwblok. De bouwblokken hebben een hoge differentiatie in korrelgrootte en bestaan uit een mix van individuele grondgebonden woningen, kleine en middelgrote appartementengebouwen, wooncoöperaties, sociale woningbouw en vrije sectorhuur. Iedere kavel is uniek, met als gevolg dat geen enkele kavel er nadrukkelijk uitspringt. Samenhang ontstaat vanuit de sterke compositie van de bouwblokken, de hoge differentiatie van de kavels en de nadruk op de verbindende openbare ruimte.

De kavel

Kavel 14-01 manifesteert zich nadrukkelijk op 3 schaalniveau's.

- Op de **stedelijke schaal**, IJburg, vanwege zijn entreefunctie. Het is het eerste gebouw tezamen met De Witte Kaap dat men aanschouwt bij het binnenrijden van IJburg. De eerste aanblik op een bijzondere stadswijk, een markante locatie.
- Op de **schaal van de wijk**, het Centrumeiland, vanwege de positie op de hoek van de Muiderlaan en Strandlaan. De buitenrand, waar kavel 14-01 als hoekkavel een nadrukkelijke rol heeft, vormt een strakke en stoere omlijsting van Centrumeiland en beschermt hierdoor het intieme en autoluwe binnengebied van de omliggende drukke ontsluitingswegen. Tegelijkertijd geeft de buitenrand door zijn kleinschalige verkaveling, het (zelfbouw)karakter van Centrumeiland weer, zowel in ruimtelijk-typologische als programmatische zin. Kavel 14-01 heeft een bijzondere rol in deze gevelwand door zijn positionering op de hoek en niet-woonprogramma in de plint, een anker van de wijk.
- Op de **schaal van het bouwblok**, blok 14, vanwege zijn functie als bouwsteen binnen het geheel. Het plan van Centrumeiland bestaat uit 16 bouwblokken. De zorgvuldige compositie van bouwblokken bepaalt de fijnmazige structuur van het binnengebied van Centrumeiland. Per blok is er een hoge differentiatie aan type kavels en ontwikkelaars. Tezamen vormen de kavels een blok, een eenheid. De kracht van het blok zit in de samenhang van het geheel. Kavel 14-01 is onderdeel van bouwblok 14. Goede integratie van het gebouw binnen het geheel van bouwblok 14, bekeken zowel vanaf de stedelijke buitenkant als de rustige binnenkant van het bouwblok is een belangrijke kwaliteit. De vormgeving van de onbebouwde ruimte

op de kavel en de gevel aan de binnenkant van het bouwblok moet hieraan bijdragen. Vanuit dit oogpunt is een zorgvuldige behouden architectuur gewenst.

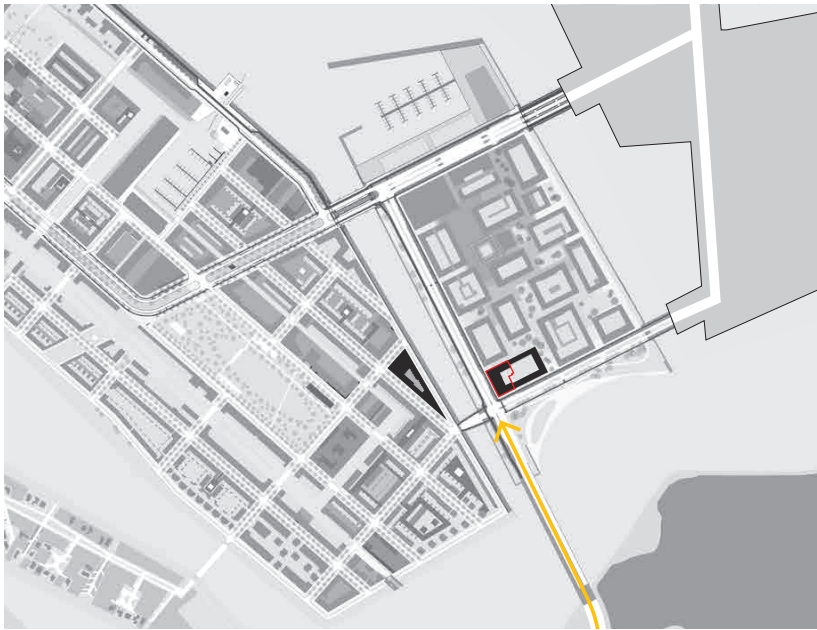
Duurzaamheid

Duurzaamheid, in het bijzonder 'circulairiteit', speelt een nadrukkelijke rol in deze tender. Vanuit esthetisch oogpunt is het belangrijk dat maatregelen ten behoeve van duurzaamheid op een zorgvuldige manier worden verwerkt in het ontwerp en dus niet als een noodzakelijke eis worden opgeplakt. Symbiose in esthetiek, techniek en gebruik.

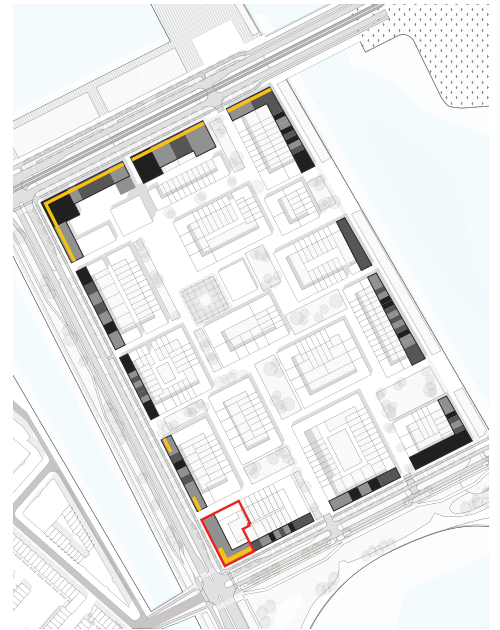
Opgave

Er wordt gevraagd naar een architectonische uitwerking en visie op deze geschreven opgave met als beoogde uitkomst een gebouw als anker van de wijk waarin de verschillende schaalniveaus een plek krijgen. Een stevig volume en een zorgvuldige architectuur passend binnen het gedifferentieerde karakter van het bouwblok en de wijk. Daartegenover de ambitie om vorm te geven aan een waardige entree van IJburg en de wijk. Op afstand en van dichtbij interessant, zowel architectonisch als programmatisch. Een gebouw als inspirator voor de toekomstige ontwikkelingen op Centrumeiland, leidend tot een toonaangevend voorbeeld voor stedelijk en duurzaam bouwen in de 21e eeuw.

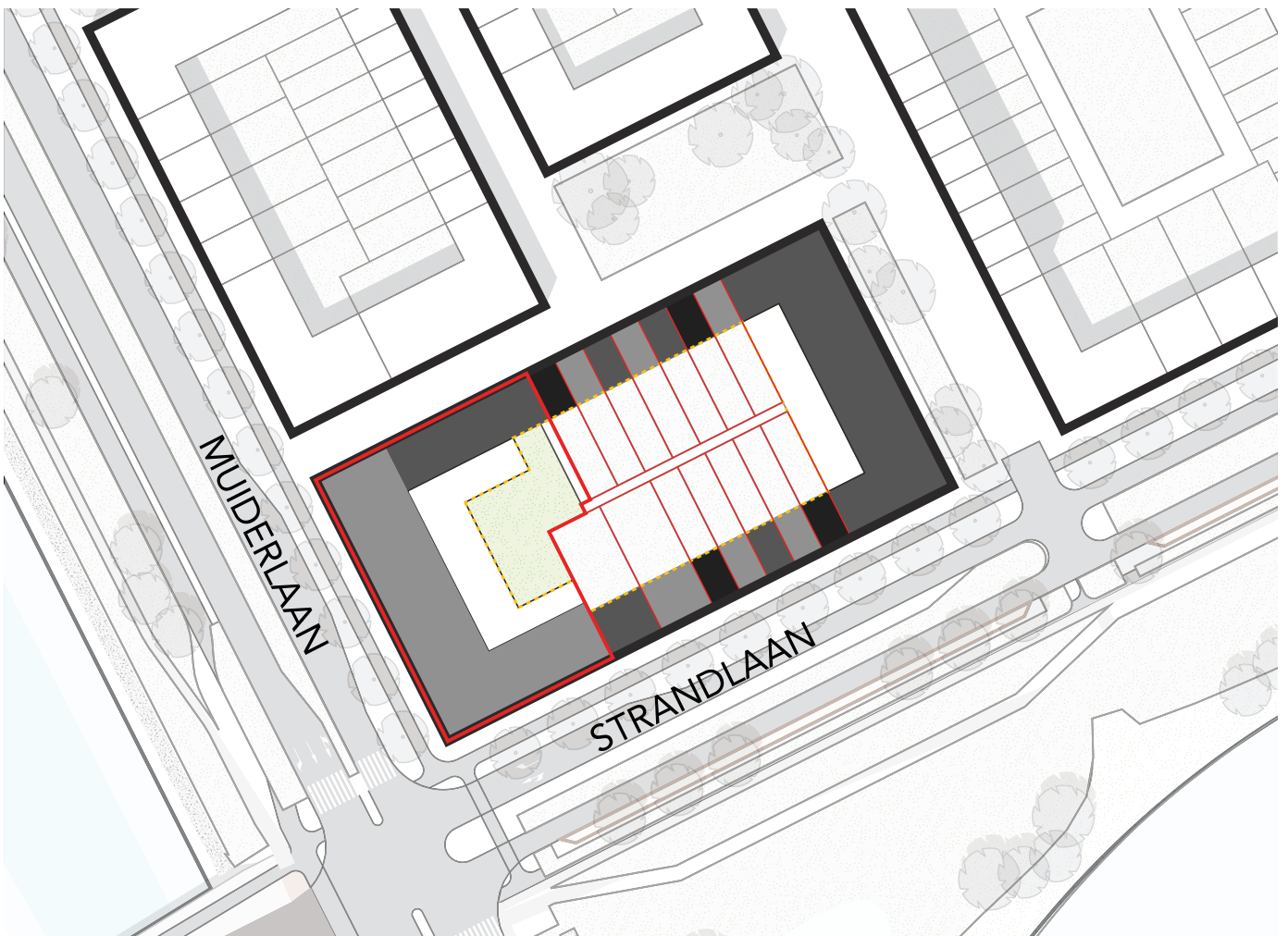
1. Gebouw geeft vorm aan de entree van IJburg: hoge kwaliteit van architectuur, stedelijke uitstraling, uitnodigende entree en duurzame materialisering.
2. In de volumes is zowel het sterk stedelijke als het gedifferentieerde karakter van het eiland herkenbaar.
3. Essentieel is een heldere relatie en goede aansluiting tussen de ruimte(s) voor niet-woonfunctie(s) in de plint en de openbare ruimte door openheid richting de straat en transparantie in de gevel, zodanig dat de functie(s) ruimtelijk en programmatisch bijdraagt aan de levendigheid van de wijk. Ditzelfde geldt voor de hoofdentree van het gebouw, deze is duidelijk zichtbaar, nodigt uit en voorziet in een soepele overgang van openbare ruimte naar gebouw.
4. Gevel aan de binnenkant van het blok en de inrichting van het onbebouwde deel van de kavel dragen bij aan de woonkwaliteit binnenin blok 14.
5. Vereiste duurzaamheidsvoorzieningen en overige technische installaties worden goed en kwalitatief geïntegreerd in de architectuur en zijn niet zichtbaar vanuit de omgeving.



Stedelijke schaal



Schaal van de wijk



Schaal van het blok

3 Randvoorwaarden

3.1 Kavelinformatie

Type ontwikkeling: Woonprogramma inclusief niet-woonprogramma in de plint

Ligging: Kavel 14-01 beslaat de gehele zuidwestelijke kop van gesloten bouwblok 14. Aan de binnenzijde van de kavel bevindt zich een private buitenruimte.

Kavelgrootte: circa 2335m², maximaal te bebouwen kaveldeel is circa 1903m²

Maximaal bouwoppervlak: 7500m² (inclusief parkeren en bergingen)

Minimaal bouwoppervlak: 6700m² (inclusief parkeren en bergingen)

Wat wordt geleverd: Bouwrijpe grond

Informatie: www.amsterdam.nl/centrumeiland, selectiesijburg.oga@amsterdam.nl

▼ Kavelkaart



3.2 Ruimtelijke voorwaarden

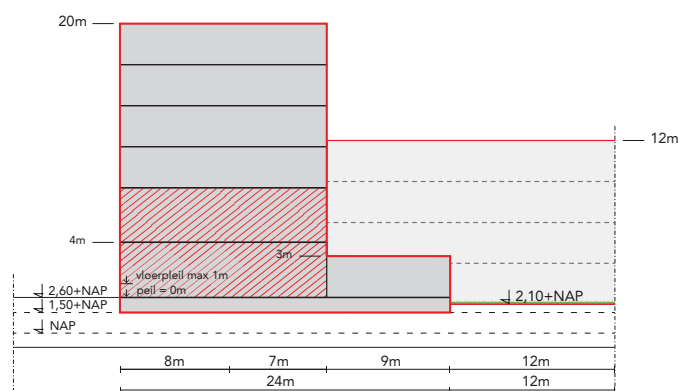
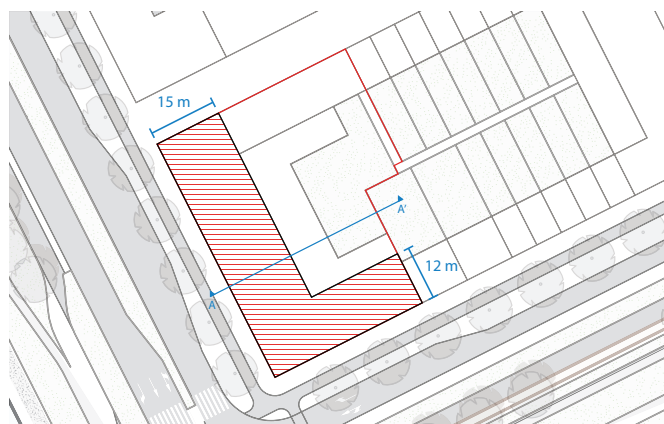
Programma

Het programma bestaat uit woonprogramma (min. 5700m² bvo - max. 6750m² bvo) en niet-woonprogramma (min. 750m² - max. 1000m² bvo). Het niet-woonprogramma is alleen toegestaan in de eerste twee bouwlagen van de volumes langs de Muiderlaan en/of Strandlaan. De volgende bestemmingen zijn conform het uitwerkingsplan mogelijk:

- maatschappelijke functies
- bedrijven
- kleinschalige kantoren
- dienstverlening

In de erfpachtovereenkomst zullen de bestemmingen/ functies worden aangepast naar het erfpachtbeleid van de gemeente Amsterdam.

Voor het woonprogramma (overal mogelijk) geldt dat er zowel ruimte moet worden geboden aan middeldure huur als vrije sector huurwoningen. Er zijn minimaal 46 en maximaal 60 woningen toegestaan waarvan minimaal de helft middeldure huurwoningen zijn en de gemiddelde woninggrootte is ten minste 55 m² gbo. Zie selectiebrochure voor definitie middeldure huurwoning.



 zoekgebied niet-woonprogramma

Bouwvolume

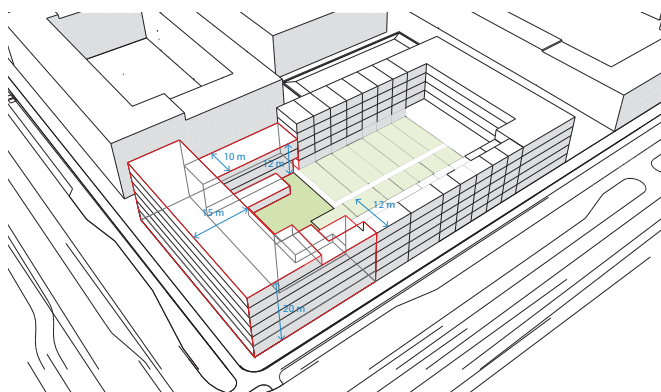
Het bruto vloeroppervlak wordt gerealiseerd binnen de contouren zoals hieronder aangegeven. Stedenbouwkundige overwegingen leiden ertoe dat maximaal toegestane bouwhoogtes binnen het kavel variëren. Deze hoogtes worden gemeten vanaf het bepaalde 'peil'*

Voor het volume gelden er verschillende minimale bouwhoogtes voor wat betreft bouwen in de rooilijn. Deze staan af te lezen in de kavelkaart. Een deel van de plint mag overigens wel terugliggen, meer informatie hierover onder het kopje 'plintzone'.

Maximale bouwdiepte voor het gehele bouwvlak is tot 1,50+NAP. De tuin ligt op 2,10+NAP.

*definitie peil:

- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.



Plint

De plintzone heeft een horizontale diepte van 8 meter gerekend vanuit de rooilijn, het betreft enkel de eerste bouwlaag gerekend vanaf peil. Volgens het uitwerkingsplan mag er tot een diepte van 1,50+NAP gebouwd worden.

In de plintzone wordt er in ieder geval ruimte voor niet-woonprogramma ontworpen. Deze ruimte(s) zijn sterk gerelateerd aan de openbare ruimte door transparantie, openheid richting de straat en duidelijke entree(s) en leveren een bijdrage aan levendigheid in de plint.

De hoofdentree bevindt zich ook in de plintzone, heeft een prominente positie, is uitnodigend van karakter en faciliteert in een soepele overgang van gebouw naar openbare ruimte.

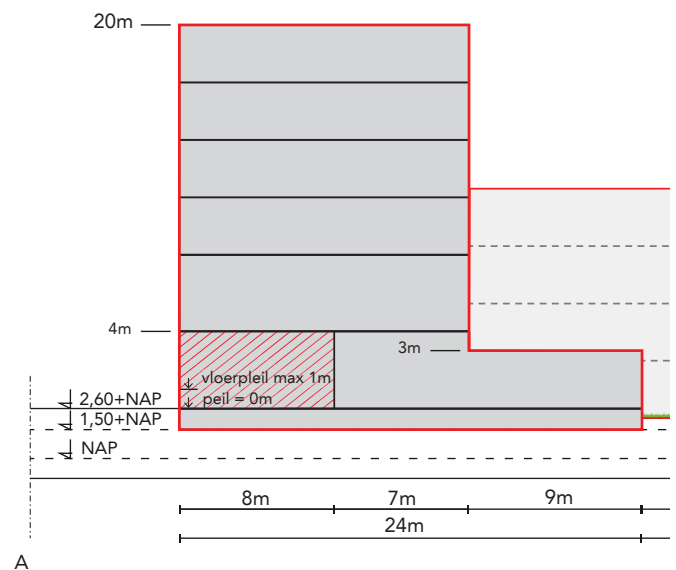
Bij uitzondering mag ter plaatse van de aanduiding plintzone de plint (eerste bouwlaag) maximaal 2 meter terugliggen ten opzichte van de rooilijn.



 plintzone

Ter plaatse van de aanduiding plintzone gelden drie eisen:

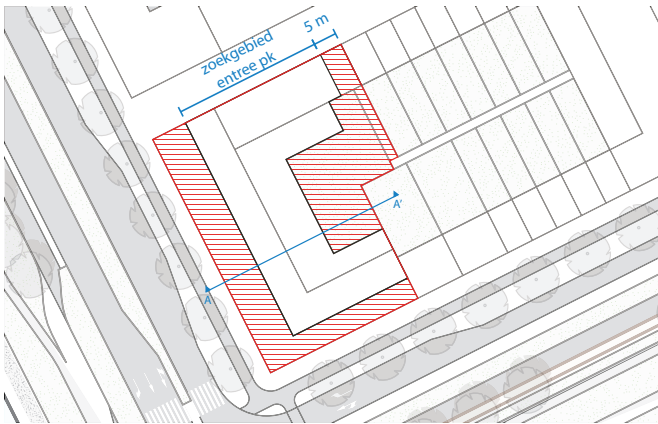
- De begane grondvloer ligt maximaal 1 meter boven peil. Een verdiepte vloer ten opzichte van peil is toegestaan, doch minimaal 75% van de begane grondvloer in de plintzone ligt op of boven peil. Een goede toegankelijkheid voor mindervaliden via de hoofdentree(s) vanaf de openbare weg moet te allen tijde worden gegarandeerd.
- Er geldt een minimale vrije hoogte voor de eerste bouwlaag van 4 meter. Bij voorkeur hoger, zodat (publiekstoegankelijke) niet-woonfuncties goed aan de straat kunnen worden gesitueerd.
- Grote blinde gevelpartijen langs de Muiderlaan en Strandlaan zijn niet gewenst want gaan ten koste van de levendigheid en sociale controle. Bergingen, technische ruimtes en (fiets-)parkeervoorzieningen zijn hier niet toegestaan.



Parkeren

(Fiets)-parkeren dient inpassend te worden opgelost binnen het bouwvolume. Het mag overal behalve in de aanduiding plintzone en in de tuin. Voor middeldure huurwoningen geldt geen minimumnorm, wel een maximum van 1 parkeerplaats per woning. Voor vrije sector huurwoningen geldt een minimum van 0,6 parkeerplaats per woning en een maximum van 1. Voor niet-woonprogramma is de norm 1 parkeerplek per 125m² bruto vloeroppervlak. Bezoekers parkeren op straat. Parkeervergunningen in de openbare ruimte worden niet verleend.

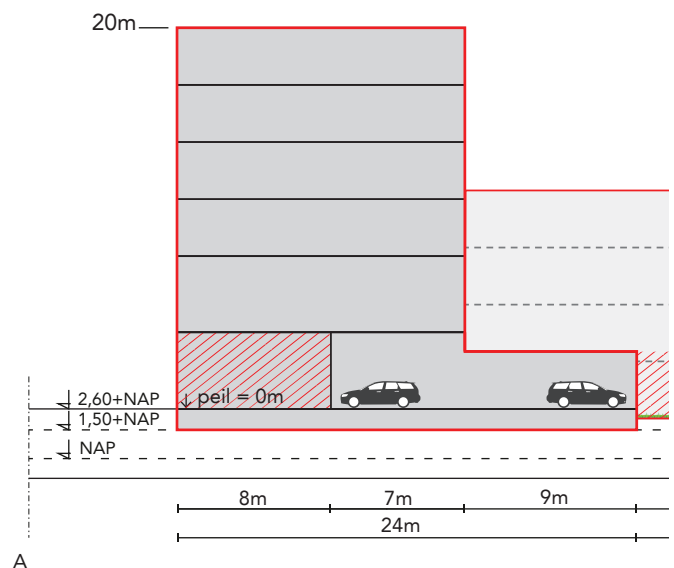
Entree van de autoparkeervoorziening ligt binnen het zoekgebied (zie afbeelding). De hellingbaan inclusief vlakstand is 5,00 meter (max. 3%). Deze entree heeft een maximale breedte van 6,00 meter en mag maximaal 0,50 meter terugliggen ten opzichte van de rooilijn. De opstelruimte van de gecombineerde in- en uitrit valt binnen de rooilijn zodat weggebruikers hier geen hinder van ondervinden.



 parkeren niet toegestaan

In de openbare ruimte is het niet toegestaan objecten (slagbomen, paaltjes et cetera) te plaatsen ten behoeve van de parkeervoorziening, zodat het gebruik van de openbare ruimte niet wordt belemmerd.

De aanwezigheid van voldoende fietsparkeerplaatsen is essentieel. In de openbare ruimte wordt niet voorzien in fietsparkeerplekken voor de bewoners. Faciliteer genoeg ruimte voor het stallen van fietsen binnenin het gebouw. Er moet minimaal worden voorzien in 3 à 4 fietsparkeerplekken per woning (volgens Bouwbrief 2015 'Gemeenschappelijke fietsenberging bij een woongebouw'). Voorkeur wordt gegeven aan een gezamenlijke fietsenstalling die comfortabel, sociaal veilig, toegankelijk, zichtbaar en goed bereikbaar vanuit de openbare ruimte is. Een bakfiets heeft uiteraard een groter ruimtebeslag, houd daar rekening mee. Dubbellaags fietsparkeren is een goede optie, wel wordt er aanbevolen om per woning minimaal 2 plekken in een laag fietsenrek beschikbaar te maken.

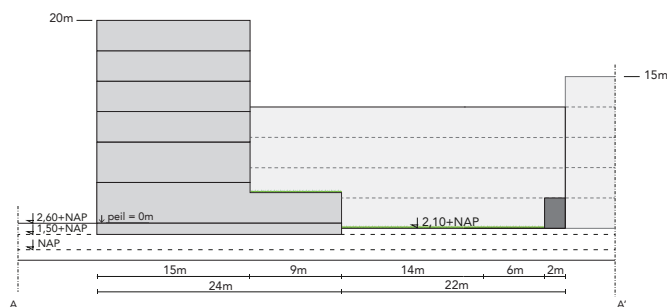
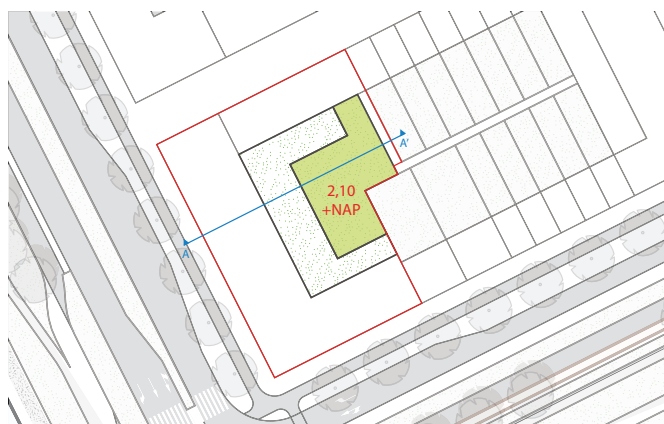


Binnentuin

Aan de binnenzijde van het blok bevindt zich een private autovrije tuin op het oosten. De tuin ligt net als de rest van de binnentuinen van bouwblok 14 op een hoogte van 2,10+NAP. Het dak van de lage uitbouw aan de achterzijde van het gebouw (volume B) dient als terras en/ of tuin hoogwaardig ingericht te worden. In verband met de rainproof-opgave op Centru-meiland ligt er een eis dat ter plaatse van de tuin de grond dusdanig dient te worden ingericht dat het te allen tijde mogelijk is om per uur 60 liter hemelwater per vierkante meter grondoppervlak van de gehele bijbehorende kavel in de bodem te infiltreren (zie 3.3 'Duurzaamheid' en het Uitwerkingsplan). De erfafscheidingen zijn onderdeel van het ontwerp (VO en DO), zijn kwalitatief hoogwaardig en vormen een consistente eenheid met het gebouw.

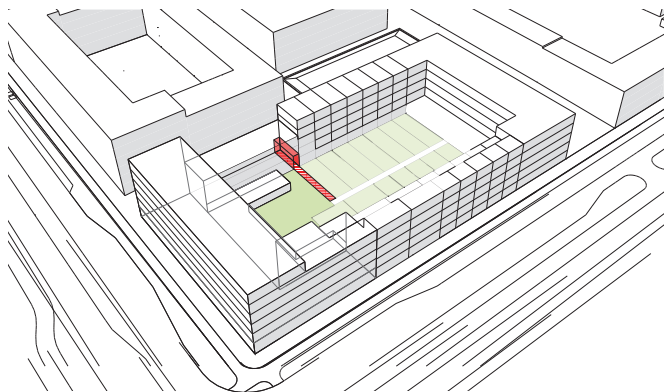
Daken en buitenruimtes

De dakverdieping moet als een architectonische eenheid worden vormgegeven: de woonruimtes, terrassen en technische installaties vormen een samenhangend geheel. Het gehele dakoppervlak dient als terras, tuin en/of intensief vegetatiedak (al dan niet in combinatie met zonnepanelen) uitgevoerd te worden. Ook hier gelden eisen met betrekking tot de rainproof-opgave, deze staan vermeld in paragraaf '3.3 Duurzaamheid - Rainproof'.



Poortgebouw/recht van overpad

Er moet verplicht een overbouwde doorgang en achterpad worden gerealiseerd ten behoeve van de bereikbaarheid van achterzijde van de percelen voor fietsers en voetgangers. Deze is niet toegankelijk voor autoverkeer. De onderdoorgang heeft een minimale vrije hoogte van 3,50 meter. Op het aangeduide deel bevindt zich het recht van overpad met een minimale breedte van 2 meter voor kavel 14-01.



 overpad

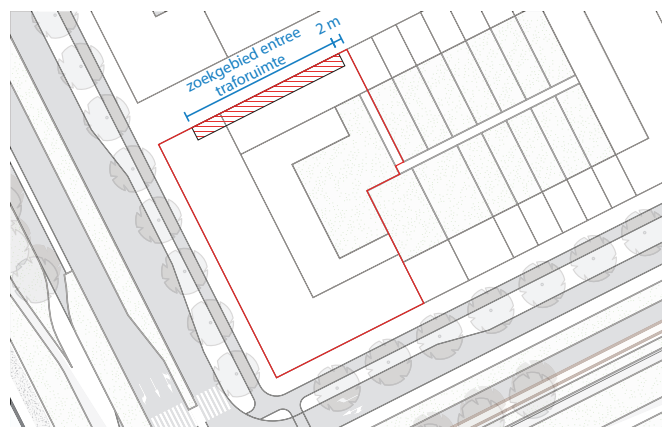
Traforuimte

Er komt een transformatorruimte in het gebouw. Deze valt binnen het aangeduide vlak op de onderstaande afbeelding. Dit gaat in overleg met Liander.

Voor de aanleg van in pandige algemene voedingspunten (AVP), die onder beheer van Liander komen, dient rekening gehouden te worden met het Programma van Eisen (PvE) in pandige laag- en middenspanningsruimte en magnetische velden die ontstaan rondom AVP's. Deze magnetische velden hebben invloed op de leefomgeving en ruimtebeslag rondom de AVP. De afmetingen van de AVP zijn er in 2 varianten, een standaard en een Amsterdams model (incl. voorziening OV).

Door de tijd heen kan informatie hieromtrent achterhaald zijn, zorg dus dat u beschikt over de meest actuele versies. Het PvE, de informatie over magnetische velden en de afmetingen van de AVP's kunt u opvragen bij Liander.

Bij de voorbereidingen dient u te allen tijde Liander vroegtijdig te betrekken.



 zoekgebied locatie traforuimte

Openbare verlichting

Gezien de dichtheid van de bebouwing op Centrum-eiland is er gekozen voor hang- en wandarmaturen. Deze armaturen hangen in een vast ritme om goede en evenredige verlichting te garanderen. De hangarmaturen hangen aan spankabels welke met inbouwankers aan de gevel zijn bevestigd. Kavel 14-01 krijgt aan de noordgevel te maken met muurankers voor de bevestiging van spandraden. Te zijner tijd dient te worden afgestemd tussen de architect en het Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam over de juiste plaatsing van de aansluitkasten en bevestiging van de spankabels aan de gevel aan de hand van gevelaanzichten en stramienlijnen.

Vrijvallende gevels

Door het gelijktijdig uitgeven van de kavels in deze strook en de gelijke afspraken met alle nieuwe zelfbouwers over de termijnen wordt er op aangestuurd dat alle zelfbouwers rond hetzelfde moment starten met de bouw. De ervaring leert dat dit niet altijd lukt. Hierdoor kan de situatie ontstaan dat een nieuwe woning een tijd lang geen aansluitend buurpand heeft waardoor een tijdelijke buitengevel ontstaat (z.g. wachtgevel). In dat geval dient u rekening te houden met maatregelen voor de tijdelijke extra isolatie van de zijgevel. Ook kan het zo zijn dat door een variatie in terugliggende bouwvolumes ten opzichte van de directe burens een vrijvallende gevel ontstaat. Dus een zijgevel die als permanente buitengevel fungeert. De kosten voor wachtgevels en vrijvallende zijgevels zijn voor rekening van de eigenaar van de woning achter de betreffende gevel.

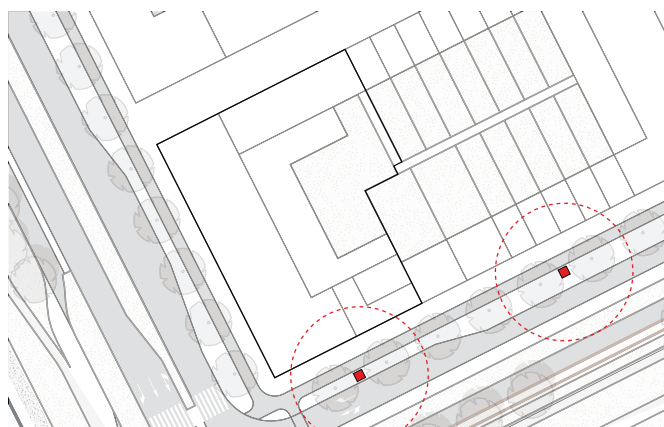


— hangarmaturen

Trillingsarm heien

De gemeente Amsterdam heeft een concessie voor een collectief warmte-koudeopslagsysteem verleend. Eteck heeft deze concessie gewonnen en draagt zorg voor de aanleg en exploitatie van een WKO-systeem dat voorziet in duurzame warmte en koude voor het gehele Centrum-eiland. Naar verwachting zal begin 2018 worden gestart met de aanleg, zodat het WKO-systeem gereed is op het moment van de oplevering van de eerste woningen. Het WKO-systeem heeft op sommige plekken gevolgen voor de manier waarop er op de kavels gebouwd kan worden. Kavels die (deels) binnen een straal van 15 meter rondom reeds gerealiseerde grondwaterputten van het WKO-systeem liggen, zijn verplicht trillingsarm bebouwd te worden. Bij het aanbrengen (en eventueel verwijderen) van funderingsconstructies wordt gebruik gemaakt van trillingsarme funderingstechnieken. Dat betekent dat

traditioneel heien en/of trillen van palen (heipalen en/of vibropalen) niet toelaatbaar is. Hiervoor bestaan goede alternatieve systemen. Dit om te voorkomen dat er zandafslag plaatsvindt in de reeds gerealiseerde WKO-bronnen. Bespreek met Eteck wanneer u gaat funderen en welke funderingsmethode u gebruikt. Kosten omtrent deze eis worden niet vergoed door gemeente of derden.



 locaties trillingsarm heien

Geluid

De vigerende publiekrechtelijke situatie m.b.t. geluid is als volgt: blok 14 grenst aan de toekomstige Strandlaan/Muiderlaan. Bij de ontwikkeling van uw woning dient u aan de aangrenzende zijden rekening te houden met geluidsbelasting op de gevel. Op grond van het uitgevoerde akoestisch onderzoek is sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels aan de Strandlaan/Muiderlaan. Daarom zijn, ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan IJburg 2, zogenaamde 'hogere waarden' vastgesteld. Een akoestisch dove gevel is voor deze woningen niet verplicht. Op grond van het beleid van de gemeente Amsterdam is het echter wel zo dat bij iedere woning waarvoor een hogere waarde is verleend deze moet beschikken over een stille zijde. Dit geldt voor kavel 14-01. Voor deze kavels zijn in het bestemmingsplan hogere waarden verleend (58dB). Via deze link kunt u het Amsterdams geluidsbeleid downloaden:

Via deze link kunt u het Amsterdams geluidsbeleid downloaden:

https://www.amsterdam.nl/publish/pages/697480/1_amsterdams_geluidbeleid_2016_hogere_waarde_wet_geluidhinder.pdf

Zie 5.2. voor verdere toelichting over stille zijdes.

Indien het publiekrechtelijk kader wijzigt, zijn alle eventuele gevolgen hiervan (bijvoorbeeld aanpassingen aan het gebouw of de gevel) volledig voor rekening en risico van de inschrijver/optienemer/ontwikkelaar.

Welstand en Ruimtelijke kwaliteit

De regels in deze bouwenvelop hebben betrekking op de ruimtelijke uitgangspunten en dus de ruimtelijke kwaliteit. Deze hebben als doel de kwaliteit van de openbare ruimte (aansluiting op de begane grond, rooilijn, bouwhoogtes) en kwaliteit van de binnenruimte van het blok (open, onbebouwd, groen, binnenterrein, bezonning, inkijk en privacy) te waarborgen. Bovendien, de kleinschalige parcellering van de bouwblokken, inherent aan zelfbouw, geeft deze buurt zijn typische karakter waarin de individualiteit van ieder pand naar voren komt.

Bij de omgevingsvergunning wordt het bouwplan getoetst aan het Welstandskader 'De Schoonheid van Amsterdam', onderdeel IJburg, met aandacht voor het specifieke karakter van Centrumeiland. De vaste IJburg-eis dat materialen worden toegepast die mooi verouderen is ook hier van kracht.

In het Stedenbouwkundig Plan Centrumeiland worden aanvullend aanbevelingen gegeven, zie hieronder.

- Integratie van alle gewenste voorzieningen in de architectuur van elk pand, met accent op energieneutraal en rainproof;
- Inzet op het gebied van energieopwekking en woningisolatie;
- Zonnecellen kunnen ook in gevels worden opgenomen;
- Warmte kan worden opgewekt door terrasafscheidings;
- Zonnepanelen kunnen in het dak worden geïntegreerd of als pergola beschutting bieden op een dakterras;
- Gras- of sedumdaken dragen bij aan het klimaat, helpen de afvoer van regenwater te vertragen en zijn prettig voor het uitzicht vanaf een hoger gelegen verdieping
- Aansluiting van het huis of pand op het openbaar gebied, denk een stadse voorgevel die beschutting biedt en verwelkomt, waarvan het materiaalgebruik mooi veroudert
- Gesloten binnenhoven bieden privacy binnenshuis.

3.3 Duurzaamheid

Rainproof

Het regent vaker harder. Door de toenemende bebouwing en bestrating in de stad stroomt het hemelwater moeilijker weg. De gemeente Amsterdam wil slimmer omgaan met de inrichting van de stad in relatie tot het hemelwater. De rainproof-opgave voor Centrum-eiland is hoofdzakelijk:

- Het vasthouden en benutten van hemelwater voor bijvoorbeeld de groenvoorziening, dakterrassen en tuinen;
- Het afvoeren van hemelwater in geval van extreme buien

De ambitie is dat er bij een extreme bui van 60 mm in een uur (oftewel 60 liter per m² in een uur) geen schade aan huizen en infrastructuur mag optreden. Het is daarom van belang dat alle partijen in zowel de openbare ruimte als op privaat terrein regenbestendige maatregelen nemen. Zo maken we de stad Rainproof.

Centrum-eiland is in feite een terp van opgespoten zand. Het onderliggende zandpakket van Centrum-eiland zorgt er voor dat regenwater gemakkelijk in de bodem wegzakt. Om het grondwater niet te laag te laten worden is het wenselijk om het hemelwater dat op het eiland valt in de ondergrond te brengen. De gemeente zal daarom geen klassiek hemelwaterriool aanbrengen, maar het hemelwater in de openbare ruimte (straten, pleinen en groen) verwerken. Het hemelwater wordt via de straten naar groene wadi's geleid. Vervolgens kan het daar infiltreren in de zandbodem. De terp-vorm biedt ook een unieke mogelijkheid om het hemelwater te sturen en lokaal te verwerken.

Dat er geen hemelwaterriool wordt aangebracht heeft gevolgen voor de kaveleigenaren van Centrum-eiland. Zij moeten het hemelwater, tot op een bepaald niveau, op eigen terrein verwerken. Kaveleigenaren zijn middels het uitwerkingsplan daartoe verplicht.

Daarbij zijn de volgende spelregels van kracht:

- Kavels (inclusief daken) hebben minimaal 60 L/m² waterverwerkingsscapaciteit. Deze norm kan door middel van waterberging, hergebruik en/of infiltratie worden bereikt.
- Hemelwater op daken dat niet wordt hergebruikt of lokaal verwerkt mag - via een geknepen afvoer - aangeboden worden op straatniveau (bovengronds) aan de openbare ruimte met een maximaal debiet van 2,5 L/m²/uur.
- Als er in 24 uur meer hemelwater valt dan 60 L/m², dan mag de perceelegeenar het overschot aan water van de daken (>60 L/m²) op straat niveau aanbieden. De gemeente heeft de zorgplicht om dit overschot aan hemelwater te ontvangen, af te voeren en te verwerken.
- De wijze van afvoeren van het regenwater van het dak

op de openbare ruimte moet in nadere afstemming met de Gemeente Amsterdam

Bovengenoemde maatregelen van gemeente én bewoners zorgen samen voor een Rainproof Centrum-eiland. Zie voor concrete zelfbouw maatregelen de infographic Rainproof Gebouw en de infographic Rainproof Tuin of kijk op www.rainproof.nl. U krijgt bij het ondertekenen van uw erfpachtaanbieding een inspiratiebrochure over hoe u deze maatregelen kunt verwerken in het ontwerp van uw woning en tuin.

WKO

De gemeente Amsterdam heeft de ambitie om Centrum-eiland energieneutraal te realiseren. Met energieneutraal wordt bedoeld dat de energie voor woningen en voorzieningen hernieuwbaar en lokaal opgewekt wordt. Voor de levering van warmte en koude is daarom gekozen voor de aanleg van een systeem dat is gebaseerd op energie uit de bodem van Centrum-eiland. Dit systeem wordt warmte- en koudeopslag (WKO) genoemd. De gemeente Amsterdam heeft een concessieovereenkomst gesloten met Eteck Energiebedrijven B.V. voor de levering van warmte en koude voor het hele Centrum-eiland via een grootschalige WKO. De gemeente is voornemens om een warmteplan in de eerste helft van 2018 vast te stellen, waardoor inschrijver/ontwikkelaar verplicht is om aan te sluiten op de WKO van voornoemde exploitant (welke contractueel gehouden is aan maximum tarieven voor aansluit- en leveringsvoorwaarden).

Het Bouwbesluit biedt op basis van het in het warmteplan opgenomen gelijkwaardigheids criterium de mogelijkheid voor de inschrijver/ontwikkelaar om met een gelijkwaardig alternatief te komen voor de energievoorziening. Het alternatief dient ten opzichte van de WKO, minimaal dezelfde prestaties te leveren op het gebied van energiezuinigheid en bescherming van het milieu. Er komt op het Centrum-eiland geen aardgasnet en geen stadswarmte van Nuon. De toepassing van gesloten bodemlussen is niet toegestaan.

Voor alle informatie met betrekking tot de WKO kunt u contact opnemen met:

Eteck Energiebedrijven B.V.

e-mail: klantzaken@eteck.nl

telefoonnummer: 085-0218000

Indien op Centrum-eiland of een deel daarvan geen WKO-systeem wordt gerealiseerd zal de gemeente u hierover informeren en zal zij eenzijdig gerechtigd zijn de bijzondere bepalingen van de erfpachtvoorwaarden aan te passen zonder dat u enig recht kan doen gelden.

Circulair bouwen

Kavel 14-01 is aangewezen als pilot voor circulair bouwen. Het betekent dat ontwikkelende partijen worden uitgedaagd verder te gaan dan de bestaande normen voor duurzaamheid middels een visie en plan op het gebied van circulariteit. Dit betreft technische eisen, zoals toegelicht in de selectiebrochure, maar daarnaast wordt circulariteit beoordeeld op integratie binnen de architectuur van het gebouw (zie hoofdstuk 2).

Natuurinclusief bouwen

In de bouwblokken stimuleert de gemeente zelfbouwers natuurinclusief te bouwen. Denk aan bijenvriendelijke inrichtingen, zaadmengsels voor insecten en inbouwopties voor kasten voor vleermuizen en vogels.

Klimaatneutraal bouwen

Amsterdam stimuleert klimaatneutraal bouwen. Informatie over klimaatneutraal bouwen, over de subsidie en over de premie vindt u op www.amsterdam.nl/zelfbouw.

3.4 Coördinatentekening



3.5 Maaiveldhoogtekaart

