

Centrumeiland

Blok 7

kavelregels 07-01



Bouwgroep
**SAMEN IN
HET GROOT**

Medeopdrachtgeverschap



inhoudsopgave

kavelregels	2
bijlage a - toelichting kavelregels	5
bijlage b - coördinatentekening	9
bijlage c - maaiveldhoogtekaart	10
bijlage d - verlichtingsplan	11
bijlage e - PvE gemeenschappelijk binnenterrein	12
bijlage f - duurzaamheid	14
bijlage g - afwateringsdetail	17

Kavelregels - informatie

Type ontwikkeling: Appartementencomplex (minimaal 30, maximaal 40 woningen)

Ligging: Kavel 07-01 ligt in de noordwestelijke wand van bouwblok 7. Aan de achterzijde van de kavel bevindt zich een private buitenruimte en een gemeenschappelijk terrein.

Hoofdfunctie: Wonen, werken aan huis tot maximaal 50% van het bvo per woning.

Kavelgrootte: 1.680m² (76m x 24m)-(6m x 24m)

Maximaal bruto-vloeroppervlakte: 6.000m² bvo (inclusief bergingen, eventuele parkeerplaatsen en gemeenschappelijke ruimten)

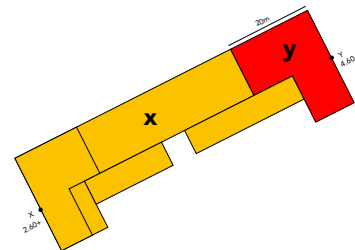
Bouwrijp: naar verwachting april 2019

Kavelprijs (obv eeuwigdurende erfpacht): jaarlijkse canon € 81.718,76 of eeuwigdurend vooruitbetaling canon € 3.419.195,- (afkoopsom) excl. BTW, thans 21% € 718.030,95*

Informatie: www.amsterdam.nl/zelfbouw, zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl

Bijlagen:

- toelichting op de kavelregels
- coördinatentekening
- maaiveldhoogtekaart
- verlichtingsplan
- PvE gemeenschappelijk terrein
- duurzaamheid
- afwateringsdetail

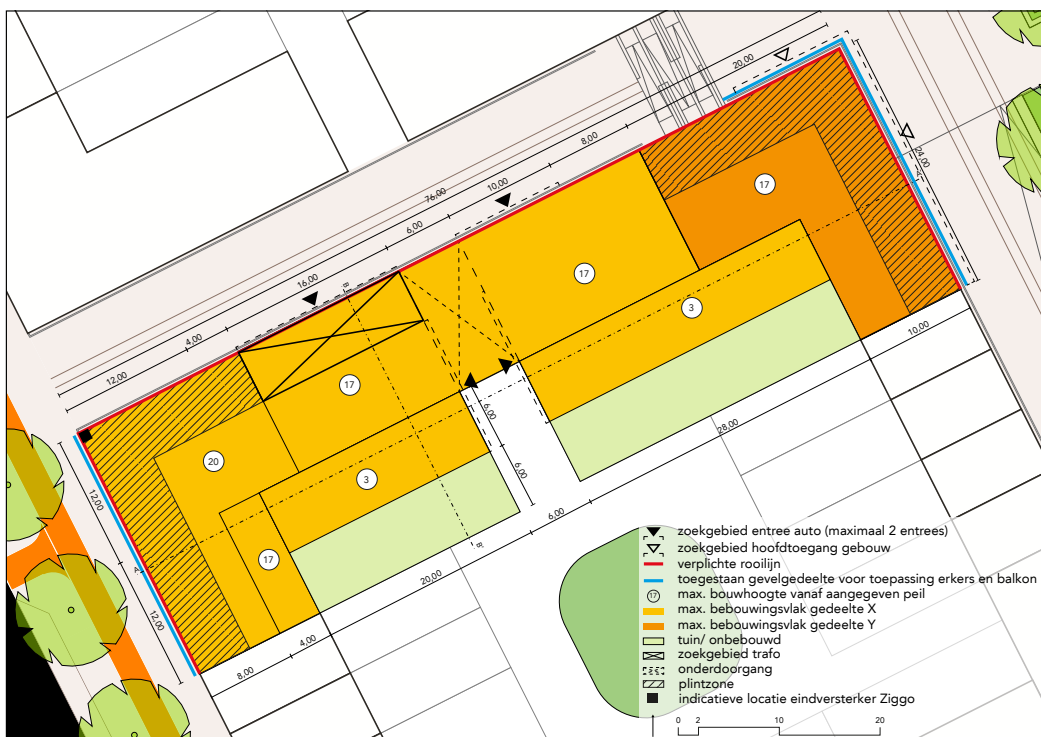


opdeling kavel 07-01 in bouwvlak X en Y

*In dit document is ter indicatie gebruik gemaakt v.h. canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht in 2018 (2,39%). Het moment van uw inschrijving is bepalend voor het bij uitgifte geldende canonpercentage. Zie ook: "Selectiebrochure Mede-opdrachtgeverschap Kavel 7-01 Centrumeiland" voor meer informatie.

** Kavel 07-01 is opgedeeld in een X en een Y-gedeelte, dit heeft te maken met verschillende aanliggende maaiveldpeilhoogtes, aangegeven hoogtes ter plaatse van X (zie tekeningen) worden gerekend vanaf 2,60+NAP, ter plaatse van Y vanaf 4,60+NAP. Voor de exacte maaiveldpeilhoogtes zie bijlage c.

▼ Kavelkaart



Kavelregels - bouwregels

Parkeren: Parkeren (o.a. auto en fiets) dient in pandig te worden opgelost. U bent niet verplicht parkeerplaatsen te realiseren. Parkeervergunningen in de openbare ruimte worden niet verleend. Entrees (max. 2) van de autoparkeervoorziening dienen te liggen binnen de zoekgebieden (zie kavelkaart) en hebben een maximale breedte van 6,00m per entree. De opstelruimte van de gecombineerde in- en uitrit valt binnen de rooilijn zodat gebruikers van de openbare ruimte hier geen hinder van ondervinden.

Bebouwingsgrens: Gevel bouwvolume tot 12,00m (bouwdeel X) of 14,00m (bouwdeel Y) hoogte vanaf peil*** verplicht op de rooilijn. Ondergeschikte uitkragende bouwonderdelen als balkons en erkers - daar waar aangeduid op de kavelkaart - zijn toegestaan vanaf 4,20m hoogte tov peil. Deze bouwonderdelen mogen maximaal 1,00m uitkragen tov de rooilijn en liggen minimaal 0,50m vanaf de zijdelingse kavelgrens (buurgrens), zodat er minimaal 1,00m tussen deze bouwonderdelen van naastgelegen kavels zit. Terugliggende bouwonderdelen als loggia's en nissen zijn toegestaan vanaf de eerste verdieping.

Onderdoorgang: In de bebouwing wordt een onderdoorgang gerealiseerd (zie kavelkaart) die het binnenterrein met de openbare ruimte verbindt. Deze heeft een minimale vrije hoogte van 5,00m, is afsluitbaar met een hek van minimaal 2,00m hoog en is auto, fiets- en rolstoeltoegankelijk (zie bijlage e).

Begane grond: In de plintzone (zie afbeeldingen) gelden drie eisen: vloerpeil begane grond max 1,00m hoogte tov aangegeven peilhoogtes; bruto hoogte van begane grond is minimaal 4,00m tpv bouwvlak X en 3,50m tpv bouwvlak Y; parkeerplekken (o.a. auto, scooter, fiets) en bergingen zijn niet toegestaan.

Bouwhoogte: Bouwhoogte langs de Muiderlaan is minimaal 14,00m en maximaal 20,00m vanaf peil. Voor het overige bouwvolume geldt een hoogte van minimaal 12,00 en maximaal 17,00 meter. Voor bouwvlak X wordt gerekend vanaf peil 2,60 +NAP, voor bouwvlak Y wordt gerekend vanaf peil 4.60+NAP. Aan de achterzijde is een uitbouw toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3,00m gerekend vanaf 2,60+NAP. Souterrains zijn toegestaan.

Hoofdentree: De hoofdentree bevindt zich binnen het zoekgebied welke staat aangegeven op de kavelkaart.

Gemeenschappelijk binnenterrein: De erfpachters van blok 7 krijgen een aandeel toebedeeld van de in erfpacht uitgegeven gemeenschappelijke binnentuin (zie bijlage e).

Welstand: Welstandsnota 'Schoonheid van Amsterdam 2016' is van toepassing.

Verlichting: Tbv hangende straatverlichting krijgt u te maken met muurankers voor de bevestiging van spandraden, inbouw-aansluitkasten en in de gevel verwerkte mantelbuizen voor het omhoog voeren van voedingskabels (zie bijlage d). Afstemming met het Ingenieursbureau Amsterdam voor de juiste plaatsing en goede bevestiging is noodzakelijk.

Hemelwaterafvoer: Hemelwaterafvoer dient achter de erfgrs binnen de rooilijn te worden opgenomen.

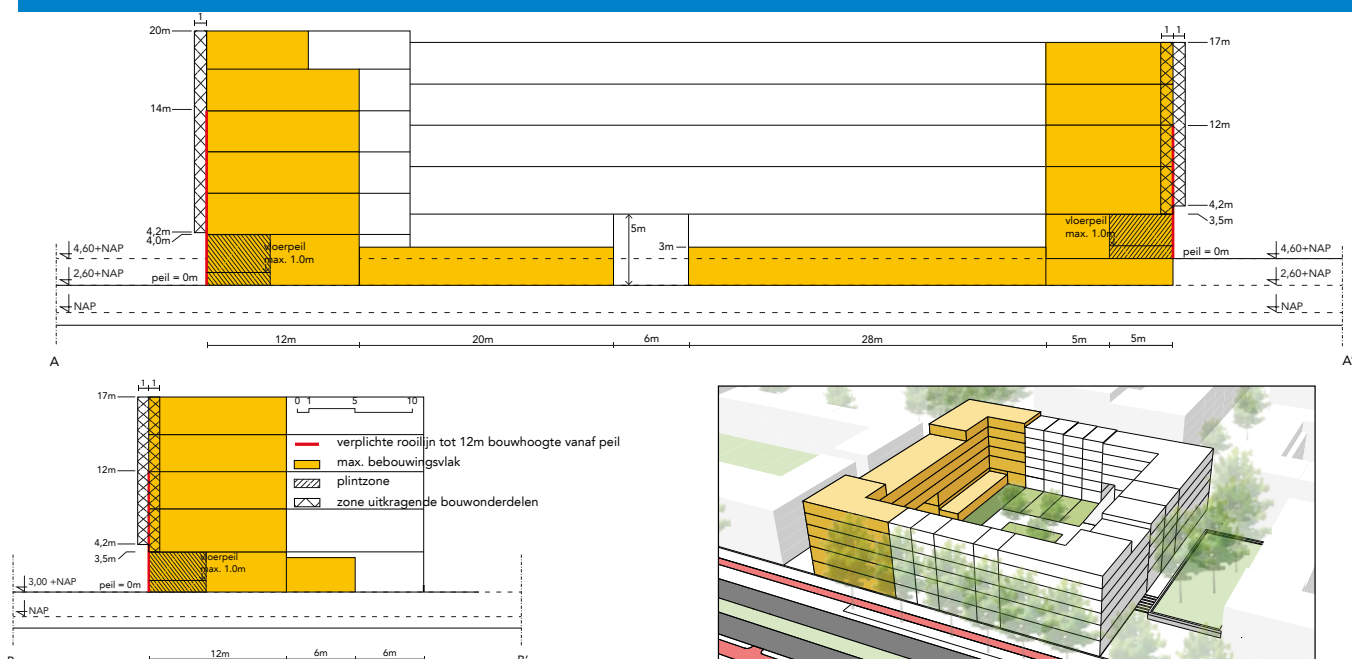
Rainproof: Hemelwater op de eigen kavel tpv de bestemming tuin dient op eigen terrein te worden verwerkt (zie bijlage f).

Energie: Op Centrumeiland legt Eteck een WKO-systeem aan (zie bijlage f). Het WKO-systeem voorziet in duurzame warmte en koude voor het gehele Centrumeiland. Er geldt geen aansluitplicht.

Eindverdeler tbv Ziggo: Er dient een eindverdeler tbv Ziggo te worden opgenomen in de gevel. Zie bijlage a voor informatie.

Trafoimte: Er komt een transformatorruimte (AVP) in het gebouw. Deze valt binnen het aangeduide vlak op de kavelkaart.

*** voor definitie 'peil' zie bijlage a



bijlage a - Toelichting op de kavelregels

Bij het bouwen van een woning heeft u te maken met regels waar u aan moet voldoen. Net als iedere andere ontwikkelaar heeft u zich te houden aan het bestemmingsplan, het bouwbesluit, de bouwverordening en het Burgerlijk Wetboek.

Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning wordt uw bouwplan door bevoegd gezag getoetst aan de regels uit het bestemmingsplan, de technische eisen van het Bouwbesluit en de criteria uit het welstandskader 'De schoonheid van Amsterdam', onderdeel IJburg en de Oostelijke eilanden (publiekrecht).

Daarnaast gelden er aanvullende beeldkwaliteitseisen en bent u gebonden aan specifieke bouwregels welke u kunt vinden in de geleverde kavelregels en in deze toelichting op deze kavelregels. Deze worden door de gemeente – in haar privaatrechtelijke hoedanigheid – getoetst. Voorts dient u te voldoen aan de erfpachtvoorwaarden, welke zijn opgenomen in de erfpachtaanbieding.

Het publiekrechtelijke traject is gescheiden van het privaatrechtelijk traject. Voor publiekrecht maken de vergunningverlenende instanties hun eigen onafhankelijke afweging (inclusief welstand).

Belangrijk aandachtspunt bij dit blok op Centrumeiland is dat het publiekrechtelijk kader nog niet volledig gereed is. Er geldt op dit moment een bestemmingsplan met uitwerkingsplicht. Voordat er omgevingsvergunningen kunnen worden aangevraagd, dient de gemeente eerst het uitwerkingsplan tranche 2 vast te stellen. Naar verwachting is het uitwerkingsplan in januari 2019 in werking getreden. U volgt door de gemeente op de hoogte worden gehouden van de voortgang.

Het uitwerkingsplan dient nog een publiekrechtelijke procedure te volgen als gevolg waarvan wijzigingen kunnen optreden in het publiekrechtelijke kader. Voor zover eventuele wijziging van het publiekrechtelijke kader leidt tot strijdigheid met één of meerdere kavelregels, treedt het publiekrechtelijke kader in de plaats van de betreffende kavelregels. Voor de goede orde wordt u er op gewezen dat in dit verband kavelregels die het publiekrechtelijk kader nader inperken geen strijdigheid met het publiekrechtelijk kader opleveren.

Voorgaande kan mogelijk leiden tot een aanpassing van een eventueel door u reeds opgesteld ontwerp. Eventuele kosten die hiervan het gevolg zijn komen geheel voor uw rekening. Het uitwerkingsplan voor de tranche 1 (blokken 10,11,14 en 15) van Centrumeiland is in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bouwvolume

Voor wat betreft de genoemde maximale bouwhoogtes, deze worden bepaald vanaf 'peil', waaronder het volgende wordt verstaan:

definitie peil

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

De maximale bouwhoogte is 20,00m vanaf peil (2,60+NAP) voor gebouwdeel X. Voor gebouwdeel Y is het 17,00m vanaf peil (4,60+NAP). De maximale bouwhoogte is exclusief duurzaamheidsvoorzieningen (zonnepanelen, zonneboilers, luchtwarmtepompen et cetera).

De kavel heeft zijn eigen private buitenruimte aan de binnenkant van het bouwblok. Deze binnentuinen worden opgeleverd op één vast peil van 2,60+NAP. Tevens bevindt er zich een gemeenschappelijk terrein binnenin het bouwblok. Meer informatie hierover in bijlage d. (Half)verdiept bouwen (souterrain) is toegestaan, houd hierbij rekening met de grondwaterstand.

De bruto-hoogte van de begane grondlaag is minimaal 4,00 meter (bouwvlak X) en minimaal 3,50 (bouwvlak Y) in de zone van 5,00 meter zoals op de kavelkaart staat gedefinieerd als 'plintzone'. In deze zone zijn fietsparkeerplekken en bergingen op de begane grond niet toegestaan. Dit heeft als doel om een aantrekkelijke gevel en levendige plint te waarborgen waardoor er een betere relatie ontstaat tussen het gebouw en de openbare ruimte. Onderdeel van die levendige plint is het maken van transparantie in de gevel waardoor de visuele relatie tussen woning en openbare ruimte wordt versterkt.

De begane grondvloer mag 1,00m hoger liggen tov peil. Deze maxima gelden alleen ter plaatse van de aanduiding 'plintzone'. Indien een niveauverschil wordt gerealiseerd tussen het vloerpeil van de eerste woonlaag en de aanstraathoogte dan moet een goede toegankelijkheid worden gegarandeerd via de hoofdentree of voordeur vanaf de openbare weg in verband met toegankelijkheid voor mindervaliden. De entrees van de parkeervoorziening mogen deze plintzone wel doorkruisen daar waar aangeduid op de kavelkaart.

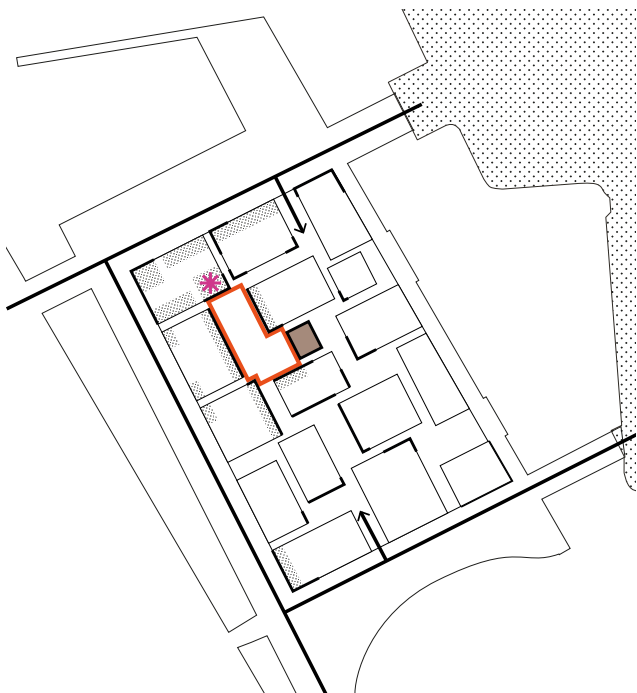
Er dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van kabels en leidingen in de openbare ruimte grenzend aan de voorgrens van de uit te geven kavel. Hiervoor dienen

voorzieningen door de zelfbouwer te worden getroffen om schade aan deze kabels en leidingen te voorkomen.

Ruimtelijke kwaliteit

De kavelregels 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, inijk 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.

In het plan voor Centrumeiland zijn de hoeken van de blokken essentieel. Zij maken meer dan in andere stedenbouwkundige configuraties de sfeer en zetten de toon. Sterke hoeken en gevels die een vriendelijke uitstraling hebben naar het openbaar gebied zijn het doel. Op onderstaande afbeelding zijn de betreffende blokken aangegeven waar de sterke hoeken en gevels een belangrijk uitgangspunt zijn. De hoeken van kavel 07-01 vallen hier ook onder (zie onderstaande kaart), deze dienen dus zorgvuldig te worden ontworpen. Welstand geeft hier extra aandacht aan. De hoofdentree bevindt zich in de noordoostelijke gevel en vormt onderdeel van deze hoek. De hoofdentree is makkelijk toegankelijk, transparant van karakter, goed zichtbaar en manifesteert zich duidelijk als



Markante plekken, actieve plinten en bijzondere architectuur

hoofdentree.

De begane grond van de lange gevel die de twee koppen met elkaar verbind mag grotendeels gebruikt worden voor parkeren en dergelijke. Echter om in deze tussenstraat een dicht, gesloten en onprettig gevoel te voorkomen dient ook deze gevel transparant van karakter te zijn, dus vanaf maaiveld tot bovenkant gebouw met aandacht ontworpen.

In het Stedenbouwkundig Plan Centrumeiland worden aanvullend aanbevelingen gegeven:

- 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 terrasafscheidingsen;
- 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 verouderd
- Gesloten binnenhoven bieden privacy binnenshuis.

Parkeren

De bewoners parkeren hun auto's inpandig op de eigen kavel. Op de kavelkaarten in de kavelregels staat per kavel (het zoekgebied van) de entree voor de parkeervoorziening aangeduid. Let op, de parkeeropgave is complex wanneer er behoefte is aan één auto voor ieder huishouden.

Er mogen maximaal twee toegangen naar de parkeervoorziening worden gerealiseerd. Deze hebben een maximale breedte van 6 meter en mogen maximaal 0,50 meter terugliggen tov de rooilijn. Deze toegang is transparant van karakter (bv. glas, lamellen, geperforeerd staal) De opstelruimte van een gecombineerde in- en uitrit moet binnen de rooilijn van het bouwvolume vallen zodat gebruikers van de openbare ruimte hier geen hinder van ondervinden. In de openbare ruimte of op het gemeenschappelijke binnenterrein is het niet toegestaan objecten (slagbomen, paaltjes et cetera) te plaatsen ten behoeve van de parkeervoorziening, zodat het gebruik van deze ruimtes niet wordt belemmerd.

Er worden geen parkeervergunningen voor parkeren in de openbare ruimte verstrekt. De openbare ruimte wordt

hierdoor zoveel mogelijk ontzien van auto's, waardoor het optimaal kan functioneren als verblijfsruimte. Voor bezoekers worden parkeerplaatsen aangelegd. De norm daarvoor is 0,1 parkeerplaats per woning.

De aanwezigheid van voldoende fietsparkeerplaatsen is essentieel. De gemeente realiseert maar een beperkt aantal fietsparkeerplekken in de openbare ruimte voor bezoekers. In de openbare ruimte wordt niet voorzien in fietsparkeerplekken voor de bewoners. Faciliteer dus genoeg ruimte voor het stallen van fietsen binnenin het gebouw. Voorkeur wordt gegeven aan een gezamenlijke fietsenstalling die goed bereikbaar is vanuit de openbare ruimte en/of het binnenterrein, comfortabel en sociaal veilig toegankelijk is. Aanbevolen wordt om de norm fiets- en scooterparkeren aan te houden conform de bouwbrief 2015-130.

Een bakfiets en fietsen met kratten hebben 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.

Uitbouwen

Buiten de kavelregels is enkel vergunningsvrij uitbouwen toegestaan, maar daar zal een canonverhoging aan verbonden zijn (conform m²-prijs van canon) als de in de kavelregels en erfpachtovereenkomst bepaalde vloeroppervlakte wordt overschreden.

Zijgevel en 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 architectonische kwaliteit dient te worden doorgezet in deze gevels.

De kosten voor wachtgevels en vrijvallende zijgevels zijn voor rekening van de erfpachter van de woning achter de betreffende zijgevel.

Fundering

De kavel wordt niet voorgeheid.

Verlichting

Gezien de dichtheid van de bebouwing is er gekozen voor verlichting van de openbare ruimte door middel van 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. Ook heeft de kavel te maken met twee inbouwaansluitkasten en mantelbuizen voor het omhoog voeren van voedingskabels. Deze dienen in de gevel te worden verwerkt. Te zijner tijd dient te worden afgestemd tussen de architect en het Ingenieursbureau Amsterdam over de juiste plaatsing van de aansluitkasten en bevestiging van de spankabels aan de gevel aan de hand van gevelaanzichten en stramienlijnen.

Eindverdeler Ziggo

Er dient op de aangegeven indicatieve locatie een bouwkundige ruimte in de gevel te worden gereserveerd ten behoeve van het plaatsen van een eindversterker van Ziggo (type type LG480). De afmetingen van de benodigde ruimte zijn ongeveer 75 x 50 x 150 cm of 150 x 100 x 150 cm (= bxdxh) en zijn afhankelijk van het te plaatsen type kast. De kast dient alleen voor Ziggo en dient te allen tijde bereikbaar en toegankelijk te zijn vanuit de openbare ruimte. Rekening dient te worden gehouden met stijpunten van de kabels vanuit de openbare ruimte naar binnen in de gevel.

Genoemde specificaties gelden ten tijde van de publicatie van dit document en zijn slechts ter indicatie. U dient in een vroegtijdig stadium contact op te nemen met Ziggo (VO-fase) over de actuele en aanvullende specificaties zoals exacte locatie en vormgeving via Vodafone Ziggo.

Transformatorruimte

Voor realisatie van de transformatorruimte inclusief Algemene Voedingpunten (AVP) en alle (wettelijke) randvoorwaarden, eisen en richtlijnen hieromtrent dient u in tijdig in contact en overleg te treden met Liander en met Liander af te stemmen.

Als onderdeel van het energienetwerk is een transformatorruimte in het gebouw verplicht. Deze ruimte moet binnen het aangeduide vlak op de kavelkaart komen. In deze ruimte worden de zogeheten in pandige Algemene Voedingpunten (AVP) door Liander gerealiseerd. U dient deze ruimte in overleg met Liander in te passen in uw bouwplan en te realiseren. De AVP's komen onder beheer van Liander en u dient bij de bouw van de transformatorruimte te voldoen aan onder meer het meest actuele Programma van Eisen (PvE) voor

in pandige- en middenspanningsruimte. U dient de actuele stand van zaken m.b.t. het PvE bij Liander op te vragen.

Rondom AVP's kunnen in meer of mindere mate magnetische velden ontstaan, waarvoor de GGD Amsterdam op dit moment het uitgangspunt hanteert "te streven naar een situatie waarbij kinderen tot 15 jaar niet langdurig verblijven in een magnetisch veld boven 0,4 microTesla (μT), onafhankelijk van de bron van het veld (hoogspanningslijnen, maar ook transformatorhuisjes of andere stroomverdeelstations). Met langdurig verblijf bedoelen we een verblijftijd die past bij woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen", aldus GGD gemeente Amsterdam.

Ook met betrekking tot informatie over voornoemde dient u zich te vervoegen bij Liander en kunt u met Liander bespreken welke eventueel aanvullende maatregelen u wenselijk vindt en u voor uw rekening en risico kunt toepassen in het kader van uw bouwplan in relatie tot de transformatorruimte.

Ten behoeve van de AVP zal een opstalrecht gevestigd worden voor Liander.

Geveltuin

Het is toegestaan om tot maximaal 0,40 meter vanuit de rooilijn een geveltuin te realiseren.

Geluid

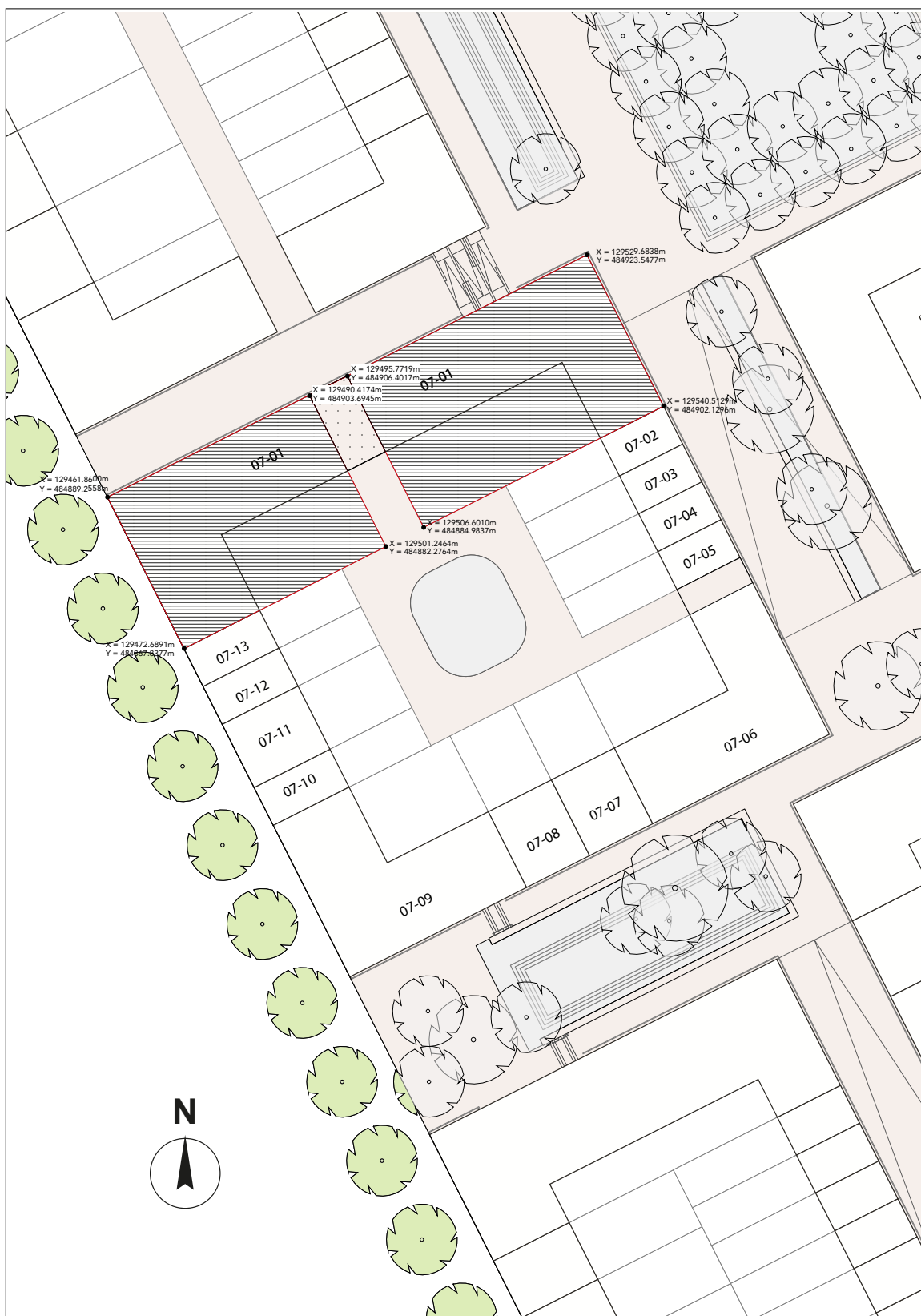
Blok 7 grenst aan de Muiderlaan. De vigerende publiekrechtelijke situatie met betrekking tot geluid leidt ertoe dat u bij de ontwikkeling van uw woning rekening moet houden met geluidbelasting op de gevel die aan de Muiderlaan ligt. Op grond van het uitgevoerde akoestisch onderzoek is sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels aan de 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 de kavels aan de Muiderlaan (07-01 en 07-09 tot en met 07-13). Voor deze kavels zijn in het bestemmingsplan hogere waarden verleend (58dB). 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/ zelfbouwer.

bijlage b - Coördinatentekening



bijlage d - Verlichtingsplan



bijlage e - PvE gemeenschappelijk binnenterrein



Gemeenschappelijk terrein

Het binnenterrein van Blok 7 wordt een gemeenschappelijke tuin die aan alle erfpachters van de omliggende kavels wordt uitgegeven. Via deze gemeenschappelijke tuin kunnen de zelfbouwers in het blok met fiets en auto hun privétuin bereiken. Parkeren vindt uitsluitend plaats op ieders privéterrein, in de gemeenschappelijke tuin komen geen parkeerplaatsen voor auto's en fietsen. De gemeente legt voor haar rekening een basisinrichting aan van de gemeenschappelijke binnentuin. De basisinrichting is conform de tekening op pagina 10. Deze inrichting bestaat uit bestrating, verlichting en ingezaaid grasveld. De gemeente zorgt ervoor dat deze basisinrichting gereed is op het moment dat de eerste kavel bewoond wordt. De erfpachters zijn vervolgens gezamenlijk verantwoordelijk voor de (aanvullende) inrichting, het beheer en het onderhoud van het gemeenschappelijk binnenterrein binnen de privaatrechtelijke kaders van de erfpachtovereenkomst. De kosten voor eventueel aanvullende inrichting, beheer en onderhoud van het binnenterrein komen voor rekening van de erfpachters. De gemeente zorgt voor een tijdelijke aansluiting op het elektriciteitsnet. De erfpachters kunnen voor het binnenterrein een aparte huisaansluiting aanvragen; de door u te kiezen stroomleverancier zal de kosten van stroom, vastrecht, netbeheer en energiebelasting aan de gezamenlijke erfpachters in rekening brengen.

Erfafscheidingen

Het binnenterrein is niet openbaar toegankelijk, beschikt over twee toegangen in de onderdoorgangen van de bebouwing van de kavels 07-01 en 07-06 welke worden afgesloten met een hek. De toegang ter plaatse van kavel 07-01 is toegankelijk voor auto's, fietsers, rolstoelers en voetgangers. De toegang ter plaatse van 07-06 is enkel toegankelijk voor fietsers, rolstoelers en voetgangers. Beide toegangen dienen van de openbare weg afgescheiden te worden door middel van een beweegbaar hek of gelijksoortig systeem, zodat het binnenterrein niet openbaar toegankelijk is. De hekken zijn onderdeel van de bebouwing van de kavels 07-01 en 07-06 en komen voor rekening van de erfpachters van deze kavels. Ze dienen in de rooilijn van de desbetreffende kavels gesitueerd te worden en maken deel uit van het gemeenschappelijke erfpachtrecht. De kosten voor beheer en onderhoud komen voor rekening van de erfpachters van de gemeenschappelijke binnentuin.

De privétuinen dienen onderling afgescheiden te worden. De beide betrokken erfpachters zijn vrij een erfafscheiding te bepalen en voor eigen rekening te plaatsen. De afscheiding

tussen de privé-tuinen en de gemeenschappelijke tuin kan in beginsel op een gelijke basis tot stand komen. Gelet op ieders betrokkenheid ligt één gemeenschappelijke afscheiding wellicht meer in de rede.

Eisen Toegangshek

De toegang bij kavel 07-01 heeft een vrije hoogte van minimaal 5m en wordt afgesloten door een hek met de volgende eisen:

- Het hek heeft een minimale hoogte van 2 meter;
- De toegang van de openbare weg wordt afgescheiden door middel van een beweegbaar hek of gelijksoortig systeem;
- Het hek wordt mechanisch bediend en wordt aangesloten op de gezamenlijke aansluiting;
- Het hek (ook de beweegbare delen) dienen binnen de rooilijn te worden gesitueerd en maken deel uit van het gemeenschappelijke erfpachtrecht;
- Het hek is te openen door de bewoners van de woningen die aan het binnenterrein liggen;
- Het hek is toegankelijk voor auto's, fietsers, rolstoelers en voetgangers. Voor voetgangers, rolstoelers en fietsers wordt een kleiner zijhek gemaakt;
- De kosten voor de aanleg van het hek komen voor rekening van de erfpachter van kavel 07-01;
- De kosten voor beheer en onderhoud komen voor rekening van de erfpachters van de gemeenschappelijke binnentuin;
- Het hek dient gelijktijdig met het vastgoed te worden opgeleverd;
- Het hek ligt in de rooilijn in verband met voorkomen van ontstaan van hangplek.

Rainproof

De rainproof-opgave van Centrumeiland is ook van toepassing op het binnenterrein. De afvoer van hemelwater moet tot ten minste 60 l/m² per uur langs natuurlijke weg verlopen. Dit betekent dat de gemeente geen hemelwaterriolering aanlegt bij de basisinrichting. Dit is nergens op Centrumeiland het geval. De gemeente zorgt er bij de basisinrichting voor dat er een afschot vanaf de bestrating naar het grasveld in het midden wordt aangelegd, zodat het water daar infiltreert. Let op dat er in de toekomst voldoende onverharde grond is of voorzieningen zijn aangelegd om de afvoer van hemelwater goed te laten verlopen.

bijlage f - Duurzaamheid

Duurzaamheid komt steeds hoger en concreter op de agenda van de Amsterdammers en van de stad Amsterdam. Duurzaamheid is breed geïntegreerd in het plan – vanuit mobiliteit, groen en een innovatieve energiestrategie. Op het gebied van duurzame ontwikkeling heeft de gemeente bij Centrumeiland gekozen voor twee prioriteiten: een energieneutraal en rainproof eiland.

Rainproof

Het regent vaker harder. Door de toenemende bebouwing en bestrating in de stad kan 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 Centrumeiland 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.

Centrumeiland is in feite een terp van opgespoten zand. Het onderliggende zandpakket van Centrumeiland 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 Centrumeiland. Zij moeten het hemelwater, tot op een bepaald niveau, op eigen terrein verwerken. Kaveleigenaren zijn middels het uitwerkingsplan daartoe verplicht. In het uitwerkingsplan staat het volgende:

Voor zover het betreft de gronden met de aanduiding 'tuin' dienen de gronden dusdanig te worden ingericht dat het te allen tijde mogelijk is om per uur minimaal 60 liter hemelwater

per vierkante meter grondoppervlak van de gehele bijbehorende kavel in de bodem te infiltreren.

Daarbij zijn de volgende spelregels van kracht:

- Kavels (inclusief daken) hebben minimaal 60 L/m² waterverwerkingscapaciteit. Deze norm kan door middel van waterberging, hergebruik en/of infiltratie worden bereikt.
- Hemelwater dat op daken binnen het bouwvlak valt en 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. Hemelwater dat op daken van parkeergebouwen of op een eventuele uitbouw valt, dient op eigen terrein verwerkt te worden.
- Als er meer hemelwater valt dan 60 L/m²/uur, dan mag de perceeleigenaar het overschot aan water van de daken binnen het bouwvlak (>60 L/m²) op straatniveau 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 wordt verder toegelicht in de bijlage g 'afwateringsdetail'.

Bovengenoemde maatregelen van gemeente én bewoners zorgen samen voor een Rainproof Centrumeiland. Zie voor concrete zelfbouw maatregelen de infographic Rainproof Gebouw en de infographic Rainproof Tuin of kijk op www.rainproof.nl. In de bijlage afwateringsdetail vindt u een voorbeeld over hoe u deze maatregelen kunt verwerken in het ontwerp van uw woning en tuin.

Klimaatneutraal bouwen

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

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. Zie het inspiratieboek voor de mogelijkheden van natuurinclusief bouwen.

Warmte-koudeopslag (WKO)

De gemeente Amsterdam wil het Centrumeiland energieneutraal realiseren. Voor de vraag naar verwarming, koeling en warm tapwater van de woningen ontwikkelt het

bedrijf Eteck een duurzaam collectief warmte- en koudeopslag (WKO) systeem. Bij een WKO-systeem wordt gebruik gemaakt van grondwaterbronnen om warmte en koude op te slaan in de ondergrond op een diepte van 100 tot 200 meter. In de zomer wordt relatief koud grondwater opgepompt uit de koude bronnen, waarmee gebouwen en woningen gekoeld worden. Het opgewarmde water gaat vervolgens retour en wordt opgeslagen in de warme bronnen. In de winter wordt het opgeslagen warme water (bronenergie) uit de warme bronnen onttrokken. Met bronenergie en warmtepompen worden de aangesloten gebouwen en woningen voorzien van ruimteverwarming en warm tapwater.

Er komen vijf warme en vijf koude bronnen op Centrumeiland. Het grondwater uit de bronnen wordt verbonden met een centraal pomphuis. Via warmtewisselaars wordt de warmte uit het grondwater overgedragen aan het water in een distributienet en naar alle deelgebieden van Centrumeiland getransporteerd. Wij noemen dat bronenergie. Elke woning of complex van woningen krijgt een eigen warmtepomp met aansluiting op het distributienet. De warmtepomp kan de aangesloten woning, met behulp van bronenergie, voorzien van ruimteverwarming en warm tapwater.

Wat betekent aansluiten op het collectieve WKO-systeem voor uw woning?

Bronenergie van een WKO-systeem werkt anders dan een HR-ketel of stadswarmte. En, in tegenstelling tot een HR-ketel of stadswarmte, kan er ook mee gekoeld worden. Dat betekent dat uw woning en de installaties hier ook op afgestemd moeten worden. Indien u aansluit op het WKO-systeem, wordt uw woning verwarmd en gekoeld via een warmtepompinstallatie. Deze wordt geleverd door Eteck. Tijdens het ontwerp- en bouwproces dient u (in overleg of samen met uw architect, installateur en/of aannemer) af te stemmen met Eteck hoe, waar en wanneer de warmtepomp geplaatst kan worden. In principe wordt uw woning aangesloten op de WKO via een individuele warmtepomp. In bijzondere gevallen kan een collectieve warmtepomp met een afleverset mogelijk zijn. U bespreekt dit met Eteck.

Voor de opstelling van een individuele warmtepomp in uw woning bedraagt het ruimtegebruik circa 1,2 x 1,2 x 2,5 m (l x b x h). Voor een afleverset is het benodigde ruimtegebruik in uw woning; circa 1,0 x 1,0 x 0,5 m (l x b x h). In beide gevallen past de installatie voor WKO vanwege de koudefunctie niet in een standaard meterkast. Deze wordt vaak tegen een wand in een bergingsruimte binnen de woning gemonteerd. De afleverset dient zo dicht mogelijk bij de voordeur geplaatst te worden. Ook moet de apparatuur goed bereikbaar zijn voor

periodiek onderhoud, vervanging of controle.

De warmtepomp(installatie) verbruikt elektriciteit. De elektriciteitskosten (kosten vastrecht en gebruik) zijn voor rekening van Eteck. Eteck zal hiervoor een extra elektriciteitsaansluiting aanleggen, naast uw eigen huisnetwerk. Deze aansluiting zal alleen door Eteck gebruikt worden om de warmtepomp(installatie) te voorzien van de benodigde elektriciteit en om de conditie en prestatie op afstand in de gaten te houden. De elektriciteit die de warmtepomp verbruikt wordt niet apart bij u in rekening gebracht. In lijn met de ambitie van een energieneutraal eiland, wordt deze elektriciteit volledig hernieuwbaar, in Nederland, opgewekt.

De afstemming tussen uw eigen binnenhuisinstallatie en de warmtepomp luistert nauw. Er zijn zodoende nog meer specifieke (installatietechnische) aspecten waar u rekening mee dient te houden. Ook zal de WKO-exploitant specifieke eisen stellen aan de opstelplaats van de warmtepomp in uw huis.

Aanmelding voor de WKO

U kunt zich aanmelden voor een aansluiting op de WKO via: www.mijnneteck.nl/centrumeiland. U komt dan in contact met Eteck. Eteck zal u dan verder informeren over specifieke zaken die met de aansluiting te maken hebben. Ook ontvangt u dan het totale pakket van eisen, de plaatsings- en aansluitvoorwaarden en een leveringsovereenkomst. U kunt ook contact opnemen via email: klantzaken@etecck.nl of bellen naar 085-0218000.

Wat raden wij u aan, bovenop het wettelijk verplichte?

Volgens het bouwbesluit bent u op dit moment verplicht te voldoen aan een EPC-norm van 0,4. Vanaf de zomer van 2018 geldt er naar verwachting in Amsterdam een striktere EPC-norm van 0,2 op grond van de Crisis en Herstelwet. Ook als zelfbouwer bent u in het kader van de door uw benodigde omgevingsvergunning voor bouwen verplicht zich te houden aan het bouwbesluit en de strengere EPC norm van 0.2. In het Bouwbesluit zijn geen aanvullende eisen opgenomen voor het afstemmen van de woning en de installaties op een WKO. De gemeente en Eteck kunnen u dan ook niet verplichten aan te sluiten op de WKO. Om uw woning geschikt te maken voor aansluiting op het WKO-systeem, raden we u wel aan bij het ontwerpen van uw woning rekening te houden met een aantal uitgangspunten. Zo zal het WKO-systeem beter functioneren in uw huis en voorkomt u een hoge energierekening. Met name een goede isolatie van de woning, goede luchtdichte afdichting van de woning en het toepassen van balansventilatie zijn belangrijk voor het goed functioneren van het systeem. Ook als u op dit moment nog

niet wilt aansluiten op de WKO raden we u aan om de woning wel geschikt te maken voor aansluiting op het WKO-systeem in de toekomst.

Hoe krijg ik een warmte en koude aansluiting en wat kost het?

Als u aansluit op WKO, wordt de warmtepomp (eventuele afleverset) geleverd en geïnstalleerd door Eteck. U krijgt daarvoor een plaatsings- en aansluitovereenkomst van Eteck. Het beheer en onderhoud wordt door Eteck gedaan. De kosten hiervoor zijn in het warmtetarief inbegrepen en worden dus niet apart in rekening gebracht. Net als bij stadswarmte krijgt u een leveringsovereenkomst. Hierin vindt u onder andere de prestatie, kosten en de procedures bij storingen en onderhoud. Die prestatie gaat om de geleverde minimum en maximum temperatuur voor koelen, verwarmen en warm tapwater. De kosten gaan over de tarieven en betalingen, looptijd en opzeggingen en de compensatie in het geval van ernstige storingen. Het eigendom en het beheer van de warmtepomp(installaties) en afleversets wordt ondergebracht bij Eteck, zodat u als bewoner daar geen omkijken naar heeft. Wel dient u rekening te houden met bezoek van monteurs, in geval van beheer en onderhoud. Dit alles staat omschreven in de leveringsovereenkomst.

De kosten voor de aansluiting op de WKO bestaan uit drie onderdelen: eenmalige aansluitkosten, jaarlijkse vastrechtkosten en variabele gebruikskosten. Om te borgen dat u niet te veel betaalt, zijn de maximale warmtetarieven wettelijk vastgesteld op basis van het zogenaamde Niet Meer Dan Anders-principe. Dit betreft het uitgangspunt dat een tarief wordt gevraagd voor de warmte, zodanig dat het gemiddeld niet meer kost dan een vergelijkbare situatie met een aardgas gestookte HR-ketel. Het tarievenoverzicht is te verkrijgen via www.mijneteck.nl/centrumeiland.

Alternatieven voor WKO

Niet alle alternatieven zijn beschikbaar op Centrumeiland. Een gasaansluiting is niet mogelijk. Ook de stadsverwarming van Nuon is niet beschikbaar voor bewoners op Centrumeiland. Verder is ook het gebruik van bodemenergie voor eigen installaties uitgesloten. Dat komt doordat de bodem nodig is voor de collectieve WKO. Meerdere WKO-systemen kunnen leiden tot interferentie van de bronnen. De gemeente heeft het gebied aangewezen als interferentiegebied, waarmee individuele WKO-systemen niet zijn toegestaan.

Uiteraard staat het zelfbouwers vrij om alternatieve energievoorzieningen toe te passen op Centrumeiland, zolang deze passen binnen wettelijke kaders. Een mogelijkheid is bijvoorbeeld een lucht-waterwarmtepomp. In de regel is deze

– op jaarbasis – echter minder energie-efficiënt dan de WKO. Voor alle mogelijke alternatieven geldt dat alle investeringen, onderhoudskosten, reparaties, vervangingskosten en risico's volledig bij de eigenaar liggen. Dit in tegenstelling tot aansluiting op het WKO-systeem, waarbij naast de gebruikelijke tarieven geen extra kosten in rekening worden gebracht.

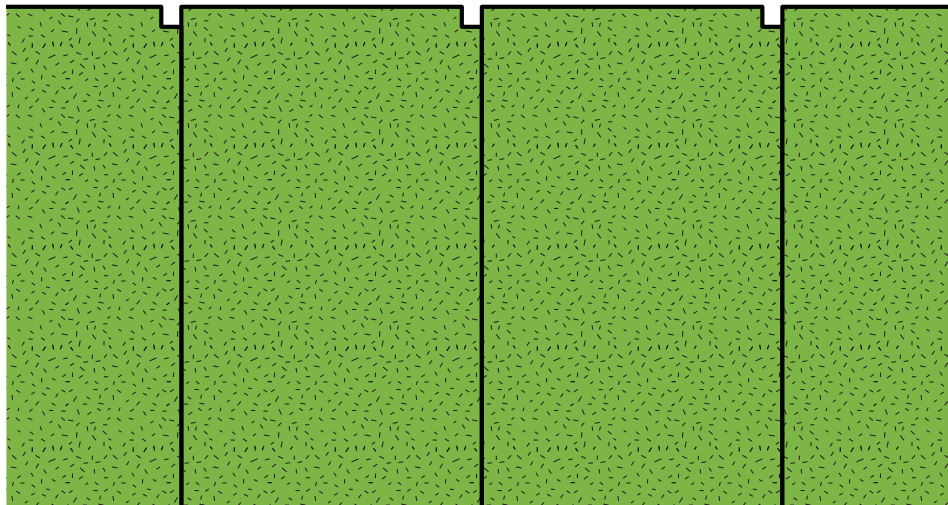
bijlage g - Afwateringsdetail

Voorstel

Bijgaand een voorstel voor een standaard infiltratieput voor de hemelwaterafvoer van de woningen. Gekozen is voor een standaard element, dat past in de geveltuin die mogelijk is langs de huizen. De eigendomsgrens ligt op de gevellijn. Conform eisen van Waternet ligt de infiltratieput binnen 0,50 m buiten de eigendomsgrens en is daarmee conform NTR 3216 als voorziening onderdeel van de gebouwriolering en in beheer bij de erfpachter. De put is nagelvast bevestigd aan de fundering door middel van een beugel. De hemelwaterafvoer heeft een steekmof waarmee hoogteverschillen met de instroombak, bijvoorbeeld als gevolg van verzakkingen, kunnen worden opgevangen. Dit om een uitstekende buis te voorkomen, die kan afbreken.

De put is voorzien van een deksel die later op de hoogte van het definitieve straatwerk kan worden aangepast.

De put wordt geleverd door het project en wordt door de erfpachter geplaatst. De technische eisen worden meegegeven aan de erfpachters. Bij het aanbrengen van de definitieve bestrating wordt de putdeksel door het project op hoogte gesteld.

Afwatering van de daken

Naar voorkeur voor een vergroend dak met oppervlakte van circa 60 m² af te voeren d.m.v. regenpijp

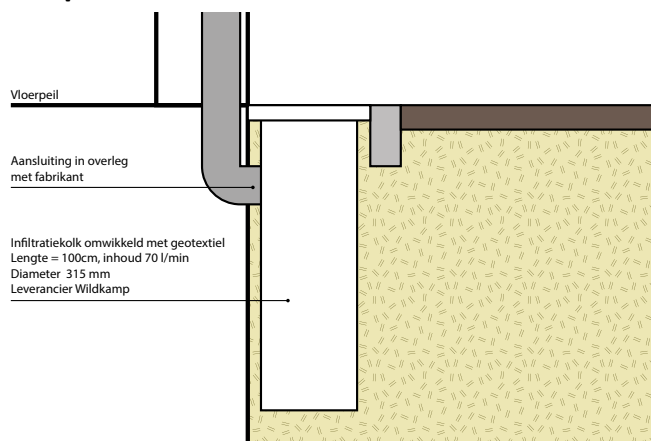
Berekening

Oppervlakte van dak uitgaande van circa **60m²**

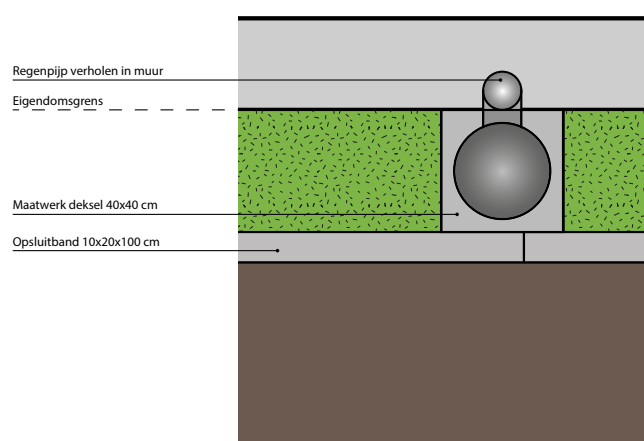
De Rainproof bui is conform Gemeentelijk RioleringsPlanAmsterdam (GRPA) **60 mm in 1 uur**. Daarnaast wordt conform regels bestemmingsplan vanaf dakoppervlak vertraagd afgevoerd met maximaal **2,5 l/m²/uur**.

Daarmee kom je op **2,5 * 60 = 150 l/uur**, oftewel **0,15 m³/uur**.

Principe doorsnede



Bovenaanzicht



Aanbrengen van de infiltratieput

Bij het aanbrengen van de infiltratieput dient rekening gehouden te worden met de kabels en leidingen. Deze liggen enkele tientallen centimeters van de gevel vandaan. De afstand kan echter van punt tot punt sterk verschillen.

Het is noodzakelijk de infiltratieput met de hand in te graven om schade aan de kabels en leidingen te voorkomen. Ontstaat er toch schade aan de kabels en leidingen, dan wordt dit op de veroorzaker verhaald.

Productkenmerken infiltratieput

Diameter 315 mm
Sleufbreedte 2 mm
Lengte 100 cm
Inhoud 70, liter per minuut
Kleur Grijs (geotextiel en groene buis, RAL 6024)
Aansluiting 125 mm

Infiltratieput 315mm

De infiltratieput heeft een doorsnede van 315mm. De infiltratieput heeft aan de zijkant een aansluiting met een doorsnede van 125mm, hiermee kan een overstort worden gemaakt of regenwater worden aangevoerd. U kunt op de zijaansluiting een afvoerbuis met een diameter van 125mm aansluiten.

In de wand van de infiltratieput zitten diverse sleuven waar het hemelwater door naar buiten kan gaan om te worden opgenomen in de grond. De sleufbreedte van 2 mm zorgt voor een minimale doorlating van eventueel vuil. Aan de buitenzijde is de infiltratieput omwikkeld met geotextiel. Geotextiel is waterdoorlatend en voorkomt dat er gronddelen van de omliggende grond in de infiltratieput terecht komen en zo een verstopping veroorzaken. Aan de onderzijde is de infiltratieput afgesloten met een slagvaste bodem.

Met de infiltratieput is het eenvoudig om lokaal regenwater af te voeren. Door de gladde binnenwand is de infiltratieput goed te inspecteren en reinigen.

Capaciteit infiltratieput

De infiltratieput is groot genoeg voor de maximale hoeveelheid aangeboden water. De K-waarde (infiltratiewaarde) van het zand is namelijk hoger dan de maximale hoeveelheid aangeboden water per infiltratieput.

