

IJburg Haveneiland - West Bouwenvelop kavel 1D

december 2019



Colofon

Opdrachtgever: Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling, team gebiedsontwikkeling Oost
Auteur: Gemeente Amsterdam, Ruimte en Duurzaamheid
Versie: 19 december 2019

Informatie

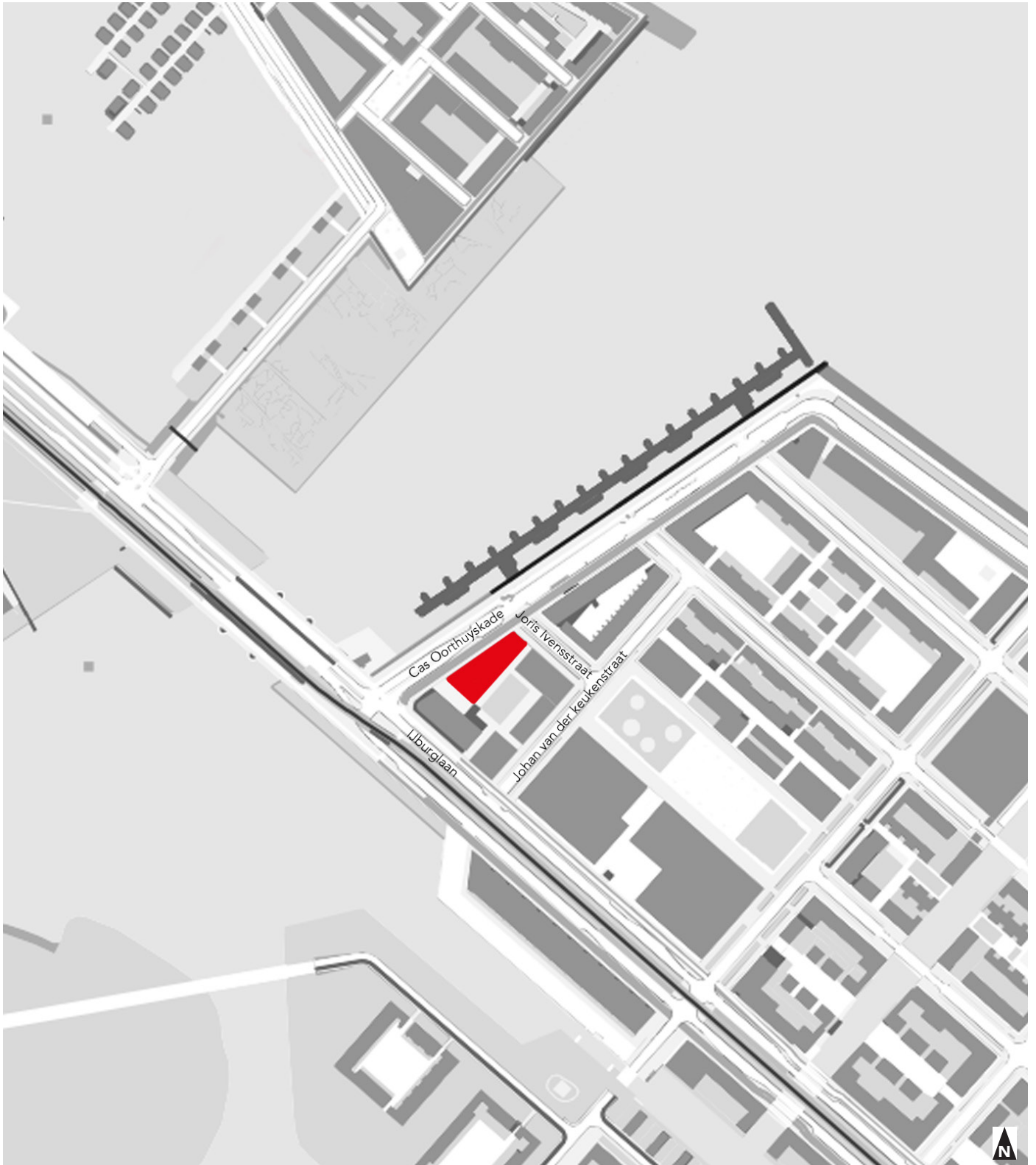
E-mail adres: selectiesijburg.oga@amsterdam.nl

Website: www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/grond-en/gebiedsontwikkeling/

Inhoudsopgave

Hoofdstuk	blz.
1. Inleiding	4
2. Ambities	6
3. Randvoorwaarden	10
4. Parkeren	20
5. Kavelinformatie	22
6. Overige aspecten	28
6A. Binnenterrein	29
6B. Solid uitgangspunten	35
6C. Bezonningsstudie	36
6D. Coördinaten	38

1



Inleiding

1.1 Situatie

In deze bouwenvelop worden de ruimtelijke uitgangspunten en voorwaarden van de gemeente Amsterdam beschreven voor kavel 1D. Kavel 1D ligt aan de Cas Oorthuyskade nabij de IJburglaan en wordt aan de noordzijde begrensd door de Joris Ivensstraat, aan de oostzijde het gebouw op kavel 1B en aan de zuidkant door het gebouw op kavel 1A. Op kavel 1D komt een appartementencomplex met niet-woonprogramma in de plint.

IJburg is een relatief nieuwe stadswijk aan het IJmeer. Een Amsterdamse stadswijk met veel voorzieningen en een snelle tramverbinding naar Amsterdam CS. De bouwplannen op Haveneiland West zijn op een paar kavels na volledig gerealiseerd. Blok 1 ligt centraal op IJburg en het is het eerste blok aan de IJburglaan op het Haveneiland, een markant punt dat goed zichtbaar is vanaf de bruggen en vanuit het Diemerpark. Naast blok 1 ligt het winkelcentrum met enkele horecagegelegenheden en een tramhalte. Aan de noordzijde is het Joris Ivensplein waaraan een school en winkels zijn gelegen. Het Diemerpark ligt op loopafstand. Hier liggen sportvelden voor hockey en voetbal. De openbare ruimte in de omgeving heeft op bijna alle plaatsen haar definitieve inrichting gekregen.

Oorspronkelijk zou blok 1 als één solid - bestaande uit vier gebouwen - worden gerealiseerd. Slechts één deel, kavel 1A, op de hoek IJburglaan - Cas Oorthuyskade is hiervan gebouwd. De gemeente heeft besloten om het onbebouwde deel in drie aparte bouwenvelopen op de markt te brengen. Dit is als eerste gebeurd met kavel 1B, waar recentelijk een woongebouw is opgeleverd (op de hoek Joris Ivensstraat en Johan van der Keukenstraat). Deze bouwenvelop behelst kavel 1D, welke is bestemd voor woningen met niet-woonprogramma in de plint. Tegelijkertijd worden de plannen voor kavel 1C, een woongebouw met broedplaats, verder uitgewerkt.

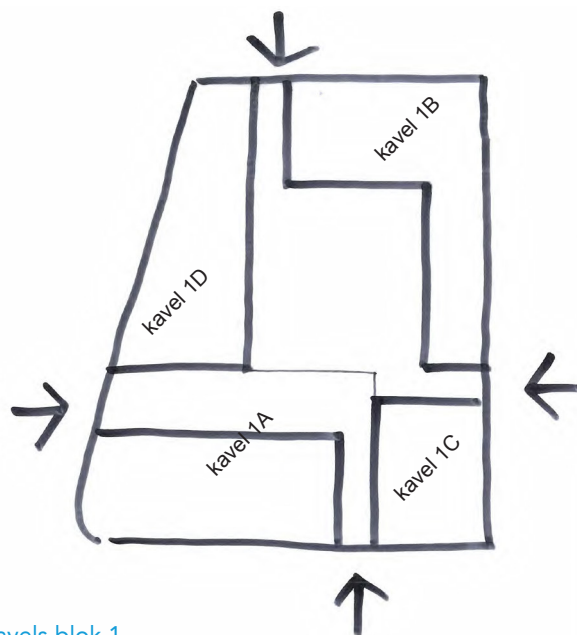
De gemeente heeft hoge ambities voor deze tender op het gebied van circulariteit, deze staan beschreven in het volgende hoofdstuk. Onder andere om de samenhang tussen de vier blokken en het binnenterrein te waarborgen is deze bouwenvelop opgesteld. De architectonische en (ruimtelijk-) functionele eisen worden in dit document nader toegelicht. Belangrijke uitgangspunten zijn op de 'solidfilosofie' gebaseerd. Deze solidfilosofie, in relatie tot de kavels in blok 1, is beschreven in hoofdstuk 6B.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de ambities voor deze kavel beschreven. De stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden volgen in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 behandelt het parkeren en hoofdstuk 5 geeft nadere informatie over juridische en technische eisen.



Foto gebouw op kavel 1A



Bouwkavels blok 1

2



Zicht vanaf Steigereiland: blok 8 (uiterst links) en kavel 1A (rechts met de klok) markeren de eindes van de Cas Oorthuyskade, ertussen variëren de gebouwen in hoogte.

Ambities

De gemeente is op Kavel 1D op zoek naar een optimale balans tussen betaalbaarheid, (woon)kwaliteit en circulariteit. Daarnaast is een invulling van het plintprogramma onderdeel van de gunningscriteria. De ambities ten aanzien van de gunningscriteria plintprogramma, (woon)kwaliteit en circulariteit worden in dit hoofdstuk beschreven.

2.1 Plintprogramma

Meerwaarde voor IJburg en de IJburger

Omdat Kavel 1D één van de laatste kavels is op IJburg Haveneiland-West, is het van belang dat de programmatische invulling meerwaarde biedt voor de bewoners en de bezoekers van het omliggende gebied. Een flexibele invulling behoort ook tot de mogelijkheden. De invulling van de plint mag niet ten koste gaan van het bestaande aanbod aan niet-woonvoorzieningen op IJburg.

Programmatistische invulling op de korte en lange termijn

De invulling van de plint moet op zowel korte als lange termijn een meerwaarde bieden voor de bezoekers en bewoners van IJburg. Belangrijk is vooral hoe inschrijvers leegstand op de korte en de lange termijn zullen voorkomen. Er dient te worden nagedacht over hoe wordt omgegaan met het risico op leegstand en welke maatregelen worden getroffen om leegstand te voorkomen.

2.2 (Woon)kwaliteit

Kwaliteit van de plattegronden en buitenruimtes

Woonkwaliteit wordt bereikt met woningplattegronden die aansluiten bij de doelgroep die de inschrijver voor ogen heeft. Het staat de inschrijver vrij om een gevarieerd woningprogramma of juist een repeterende woningtypologie te kiezen, zolang de kwaliteit van de individuele woning voldoende geborgd is. Denk daarbij aan de volgende aspecten van woonkwaliteit: zoveel mogelijk daglichttoetreding, een zo groot mogelijke beleving van ruimtelijkheid, beschikbaarheid van fijne buitenruimtes om te verblijven (met voldoende privacy, beschutting, bezonning en groen).

Architectuur die recht doet aan de locatie

De opgave voor Kavel 1D is om een gebouw te maken dat recht doet aan de plek: de entree van Haveneiland en de ligging aan de Cas Oorthuyskade. De architecten worden uitgedaagd een tijdloos ontwerp te maken, een gebouw dat weliswaar klassiek oogt maar niet nostalgisch of te modieus is en die aansluit op de

solid-filosofie van de overige gebouwen in blok 1 (zie hoofdstuk 6B van de deze bouwenvelop). Op deze wijze wordt beoogd een goede samenhang tussen de gebouwen van het blok en het binnenterrein te realiseren. Belangrijke aspecten van de solid-filosofie zijn onder andere: gevelindeling, materiaalgebruik en kleur.

De architectonische kwaliteit komt verder tot uiting in: een royaal bemeten ontsluiting (hoofdentree), aandacht voor detaillering en materialen die mooi verouderen/ slijten en een duurzame uitstraling hebben. 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. Voor kavel 1D is het de uitdaging om een goede balans te vinden tussen individuele expressie van het gebouw en de gemeenschappelijke identiteit van blok 1.

Interactie met het groene binnenterrein

Er wordt een gebouw gevraagd waarmee de groene uitstraling en ambitie van het binnenterrein wordt versterkt. Op de begane grond loopt het uitnodigende binnenterrein als het ware door, bijvoorbeeld door goed toegankelijke en aantrekkelijk vormgegeven entrees en door aan te sluiten bij de hoogteverschillen van het binnenterrein (zie voor het ontwerp van het binnenterrein verder hoofdstuk 6A van deze bouwenvelop).

Op maaiveldniveau is de relatie tussen openbare ruimte en de plint van het gebouw belangrijk. Aan de zijde van het gebouw op kavel 1A wordt het groene binnenterrein beleefbaar vanaf de Cas Oorthuyskade. De vormgeving van de functie in de plint en de entree(s) van de woningen erboven spelen hierin een rol.

Sociale veiligheid en interactie tussen bewoners

De sociale veiligheid en interactie tussen bewoners wordt versterkt door goede gemeenschappelijke ruimtes: bewoners volgen een prettige en logische route vanaf de hoofdentree tot aan de voordeur en komen elkaar tegen op de gang. Woningen zijn niet anoniem en "afgesloten", bijvoorbeeld door het maken van ramen naar collectieve ruimtes. Gemeenschappelijke ruimtes kunnen de sociale cohesie bevorderen, mits blijkt dat goed nagedacht is over hoe deze ruimtes kunnen functioneren. Door het eventueel delen van een ruimte met de voorziening in de plint wordt de sociale cohesie verstrekt.



Zicht vanaf Joris Ivensplein richting de Joris Ivensstraat met links kavel 1B en daarachter kavel 1D

Betaalbaarheid versus (woon)kwaliteit

De gemeente Amsterdam vindt het belangrijk om ook woningen te realiseren die betaalbaar zijn voor de huurder/koper, maar zonder doelstellingen zoals de kwaliteit van de woningen en circulariteit uit het oog te verliezen. Het gaat er in deze tender niet om de hoogste kwaliteit of de meest duurzame woning te realiseren, maar wel om een goede balans tussen de genoemde criteria. Woonkwaliteit mag niet ten koste gaan van betaalbaarheid. Dit komt tot uiting in met name de servicekosten en in de maandelijkse kosten, bijvoorbeeld door het gebruik van onderhoudsarme materialen, lage beheerkosten en/of gebruik van materialen met een lange levensduur.

2.3 Circulariteit

Circulariteit is een breed begrip en om deze in te kaderen is in deze tender ervoor gekozen deze te definiëren aan de hand van drie hoofdonderdelen: energie, materialen en adaptiviteit. Deze drie aspecten van circulariteit staan tevens in relatie tot de betaalbaarheid.

Energie en BENG

Amsterdam heeft de ambitie om energieneutraal te bouwen. Echter er is meer mogelijk. Woningen kunnen ook tot Nulopdemeter-prestatie gebouwd worden. De woning heeft dan nagenoeg geen energierekening meer. Hierin wordt ook het niet gebouw gebonden energieverbruik meegenomen. De rekenmethode voor de energieprestatie van gebouwen verandert in 2020 naar de BENG normen (Bijna Energie Neutraal Gebouw). De ambitie in deze tender is om voor woningbouw minimaal de normen van BENG123-2015 RVO te realiseren (25 kWh/m² .jr; 25 kWh/m² .jr; 50%).

Circulaire materialen en MPG

De milieu-impact van de toe te passen materialen bij de bouw en gedurende de gehele levenscyclus van het gebouw wordt tot een minimum te beperken. Daarbij gaat het niet alleen om de initiële bouw, maar ook de impact van onderhoud, vervangingen en bij einde levensduur van elementen/materialen de sloop en verdere verwerking van het materiaal. Milieukosten van een gebouw worden uitgedrukt in de MPG-waarde in € / m² . De ambitie in deze tender is om een score van < € 0,5 / m² bvo te behalen.

Herkomst materialen

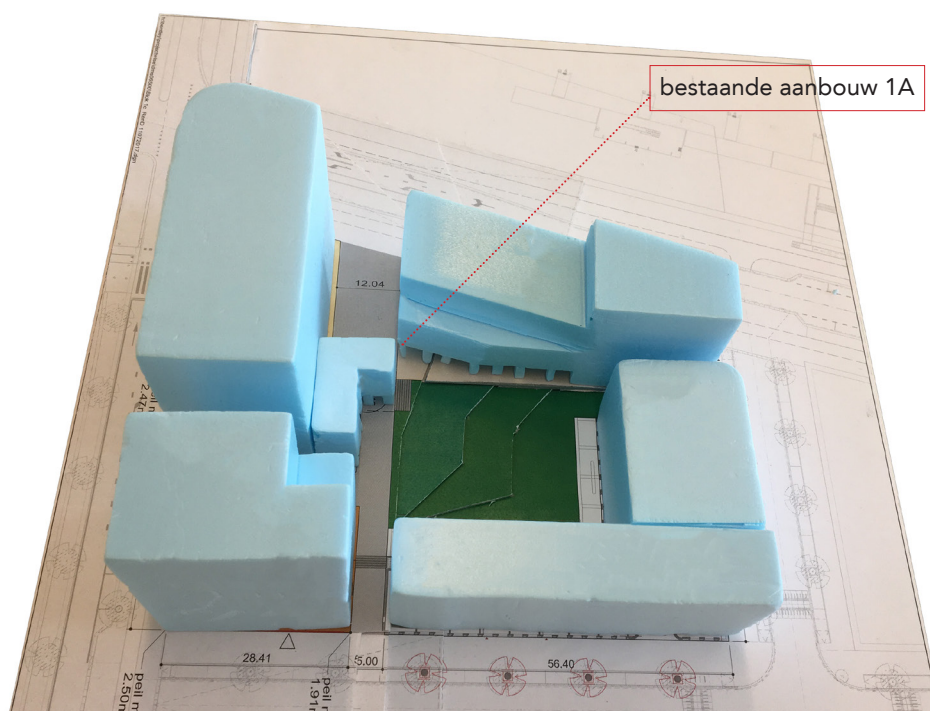
Het is de bedoeling om het percentage hernieuwbare en gerecyclede materialen zo hoog mogelijk te krijgen. Hierdoor wordt de milieudruk van bouwmaterialen verlaagd.

Aanpasbaarheid en modulaire constructie

Adaptiviteit is gericht op klimaatbestendig bouwen enerzijds en synergie door middel van een flexibel en adaptief ontwerp anderzijds. Hoe wordt ervoor gezorgd voor een toekomst bestendig gebouw, met name door te voorzien in flexibele plattegronden. Aanpasbaarheid van de plattegronden zorgt voor een toekomstbestendig gebouw. Op deze manier wordt de levensduur van het gebouw vergroot.

Betaalbaarheid versus circulariteit

Circulaire maatregelen mogen niet leiden tot hogere servicekosten dan wel hogere maandlasten. Dit komt bijvoorbeeld tot uiting in een lagere energierekening voor bewoners, materialen die onderhoudsarm zijn etc.



Studie voorbeeld aansluiting kavel 1D op kavel 1A aan de zijde van het binnenterrein

Randvoorwaarden

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de randvoorwaarden benoemd die gelden voor het gebouw op kavel 1D.

3.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

IJburg is een gemengde stadswijk opgebouwd uit bouwblokken die zijn opgedeeld in kavels. De blokken hebben een stedelijke uitstraling aan de buitenzijde en een rustige en luwe binnenzijde, volgens de principes van het gesloten bouwblok. Samenhang ontstaat vanuit de sterke compositie van de bouwblokken en de nadruk op de verbindende openbare ruimte.

Rooilijnen

Het gebouw moet in de rooilijnen worden gebouwd, hier geldt een minimale (en maximale) bouwhoogte. De begane grond mag terugspringen (bijvoorbeeld voor het maken van een arcade) en is aan de Cas Oorthuyskade zoveel mogelijk transparant. Balkons zijn vanaf de tweede bouwlaag mogelijk, maar moeten binnen de rooilijn worden gerealiseerd. Een eventueel te realiseren vluchttrappenhuis bevindt zich aan de zijde van het binnenterrein binnen de bouwmogelijkheden van de envelop en moet integraal onderdeel zijn van het ontwerp. Zie de bouwregelkaart op pagina 18.

Een goede reactie op de aanbouw met arcade aan de achterzijde van kavel 1A is een belangrijk onderdeel van de ontwerpopgave. De bestaande aanbouw aan kavel 1A staat straks niet meer op zichzelf. De architect krijgt de uitdaging om het gebouw op kavel 1D te laten reageren op de vormgeving van de aanbouw van kavel 1A en om er juist afstand van te bewaren (minimaal 2 meter, zie foto op pagina hiernaast en de bouwregelkaart). Hierbij moet het binnenterrein zichtbaar zijn vanaf de Cas Oorthuyskade

Bouwhoogte

De bouwhoogte bedraagt respectievelijk minimaal 20,5 meter en 27,5 meter, en respectievelijk maximaal 21,5 en 28,5 meter. Dit is gemeten vanaf maaiveld (peil kavel 1A, excl. technische installaties), zie bouwregelkaart. De verdiepingshoogte van de begane grond is minimaal 5,8 meter hoog. De verdiepingen erboven zijn minimaal 3,6 meter hoog. Onafhankelijk van de maximale bouwhoogte is de hogere kop aan de Joris Ivensstraat altijd twee bouwlagen hoger dan de rest van het gebouw. De bovenste verdieping van het lagere deel aan de Cas Oorthuyskade mag in afwijking

van de bouwregelkaart minimaal 6 meter diep zijn (in plaats van 12,21 meter).

Begane grond

Het zuidelijke deel van de begane grond dat grenst aan kavel 1A dient een goede interactie met zijn omgeving aan te gaan. Daarbij gaat het om een doorzicht vanaf de Cas Oorthuyskade naar het binnenterrein. Dit komt tot uiting in de vormgeving van de functie(s) en de entree van de woningen. De hoofdentree van de functie(s) in de plint en de hoofdentree van de woningen bevinden zich aan de Cas Oorthuyskade. Blok 1 heeft in tegenstelling tot andere blokken op IJburg geen margestrook. De begane grond van het gebouw sluit aan de kavelgrens met kavel 1A op de begane grond van kavel 1A aan: 3,55 meter +NAP. Het maaiveld verloopt langs de Cas Oorthuyskade richting de hoek met de Joris Ivensstraat, waar het maaiveld op 1,79 meter +NAP ligt. Blinde gevels zijn niet toegestaan, hoogteverschillen moeten in het gebouw worden opgelost. Binnen de begane grondverdieping is het mogelijk een entresol te realiseren, minimaal 5 meter uit de voor- en zijgevels en over maximaal 50% van het oppervlak van de footprint.

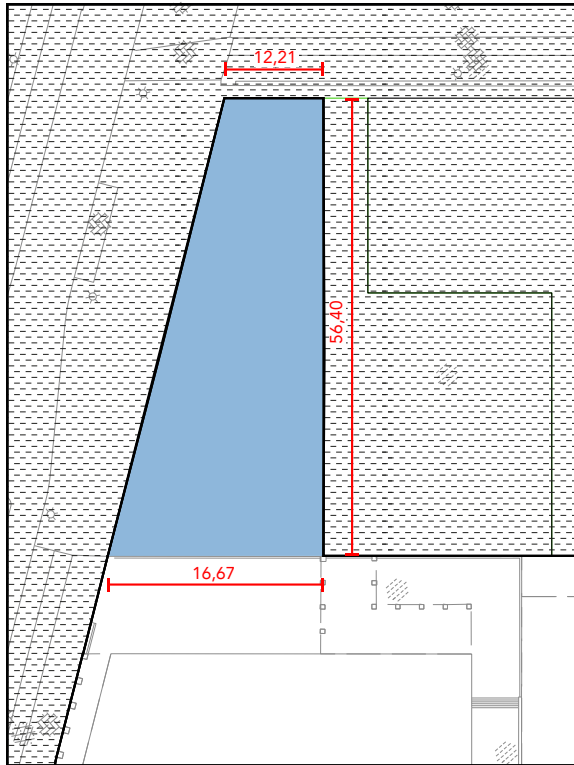
Dak

De daken dienen als een architectonische eenheid te worden vormgegeven: de ruimtes, terrassen, het groen, kapvorm en technische installaties dienen een samenhangend geheel te vormen. Ten behoeve van de (on)zichtbaarheid van technische installaties bovenop het bouwvolume geldt de 45-gradenregel (zie de Beleidsregels buitenplanse afwijkingen voor stadsdeel Oost, gemeente Amsterdam 2017).

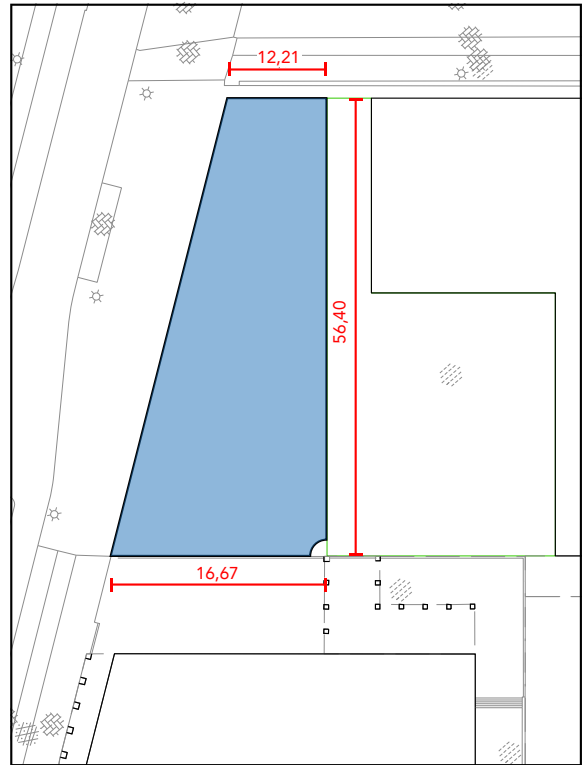
Kelder

Parkeerplaatsen voor auto's worden onder de laagste maaiveldhoogte van de kavel aangelegd, niet zichtbaar vanaf de straat (met uitzondering van de entree). Een parkeerentree bevindt zich in de Joris Ivensstraat en is onderdeel van het gebouw. Bij de helling van de toegang tot de parkeergarage moet rekening worden gehouden met een horizontale inpandige vlakstand van 5 meter lengte en eventueel met de helling voor (bak)fietsen en scooters. Deze is dan ook geschikt voor fietsers en scooters.

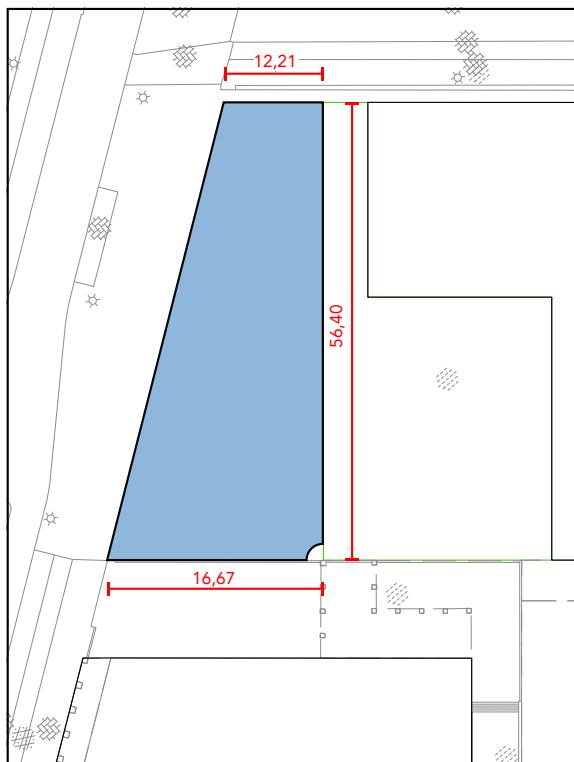
Maximale oppervlaktes



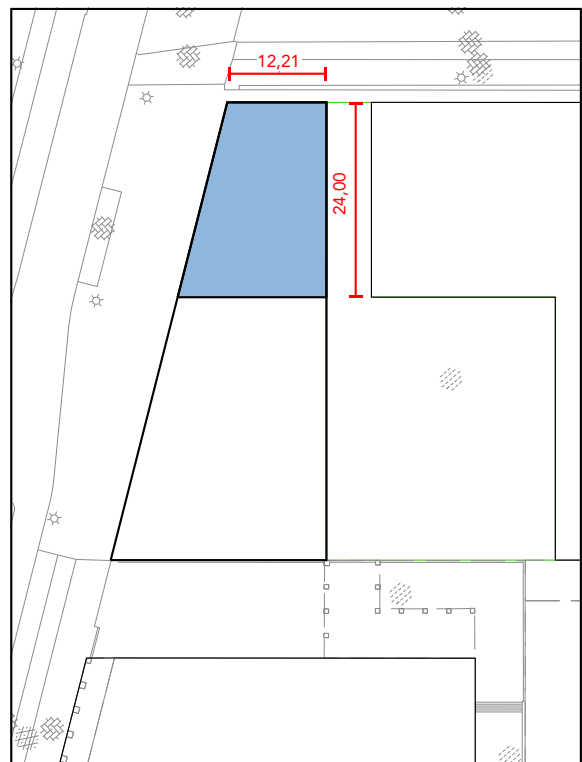
maximaal oppervlak: kelder



maximaal oppervlak: begane grond



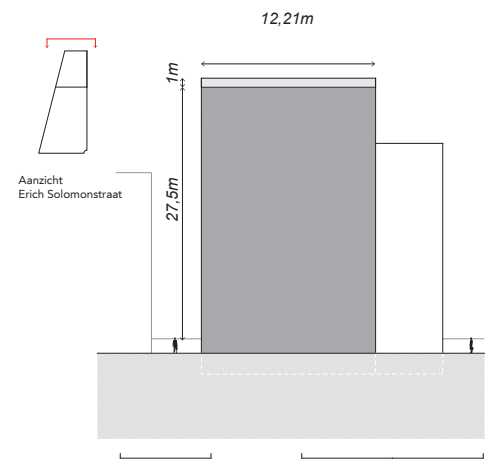
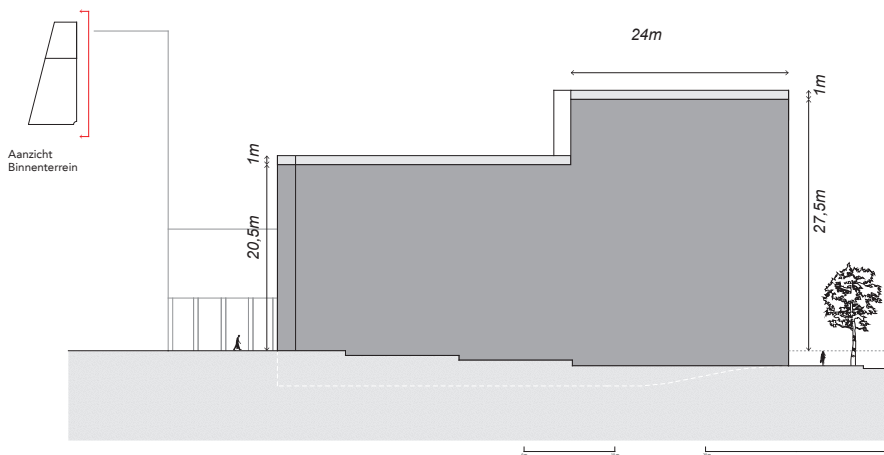
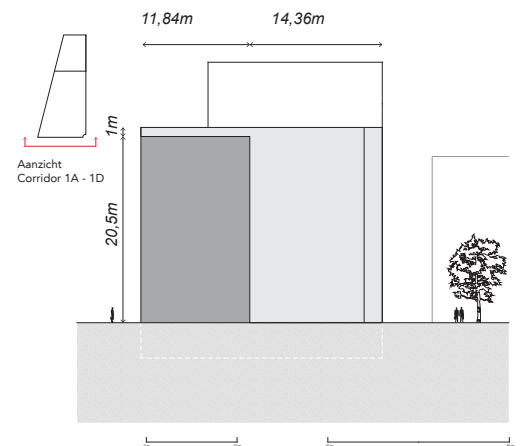
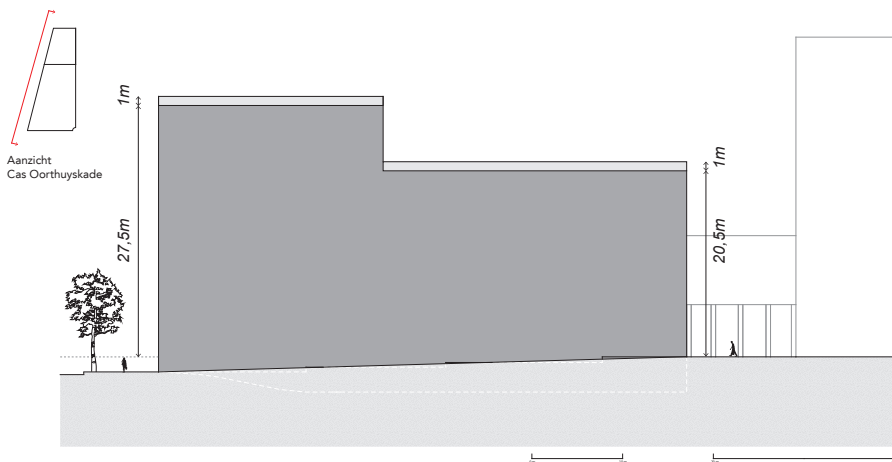
maximaal oppervlak: tot 22 meter



maximaal oppervlak: vanaf 22 meter tot 28 meter

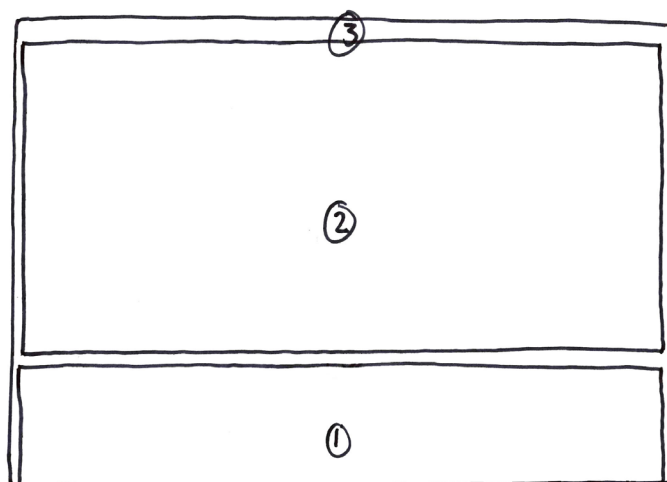
Maximale gebouwcontouren

Verplicht bouwvolume
 Optioneel bouwvolume





Kavel 1A



Drie-deling; basement, middenstuk en rand

Tabel oppervlaktes en volume

Contouren gebouw		Minimum	Maximum
Uitgeefbaar terrein			1.093 m ²
Bebouwbaar oppervlak			1.090 m ²
Ondergrondse parkeerkelder inclusief (fiets)parkeren	incl. serviceruimtes en hellingbaan	0 m ²	1.093 m ²
Totaal programma		4.620 m ² bvo (excl. parkeerkelder)	6.793 m ² bvo (incl. parkeerkelder)
Wonen		3.620 m ² bvo 32 middeldure huurwoningen en circa 14 vrije sector/ koop	4.470 m ² bvo 54 middeldure huurwoningen
Niet-wonen	entresol optioneel	1.090 m ² bvo	1.230 m ² bvo
Bouwwolume		24.270 m ³	30.390 m ³

Binnenterrein

Het binnenterrein is openbaar en heeft een gebruiksfunctie voor omwonenden en gebruikers van de gebouwen eromheen. Daarom is het wenselijk dat het binnenterrein toegankelijk is vanuit de functies in de plint. Zie verder hoofdstuk 6A Binnenterrein.

Onbebouwd terrein

Het is mogelijk een deel van het kavel onbebouwd te laten. In dit geval dient aangegeven te worden hoe deze binnentuin van 1D aansluit op het binnenterrein van geheel blok 1. Eventuele erfafscheidingen worden meeontworpen met het gebouw, zijn groen en/of doorzichtig en zijn maximaal 1,80 meter hoog.

3.3 Architectonische randvoorwaarden

In hoofdstuk 2 is gesteld dat de samenhang in blok 1 ontstaat doordat kavel 1D onderdeel wordt van een sterke compositie van de vier gebouwen. Daarom zijn de volgende architectonische randvoorwaarden voor kavel 1D van belang:

- Het gebouw sluit aan op de klassieke driedelige indeling van het gebouw op de hoek (1A): basement, middenstuk en daklijst, zie de afbeelding op de pagina hiernaast.
- De gevel aan de Cas Oorthuyskade kent een spel van horizontale en verticale lijnen, in aansluiting op het gebouw op kavel 1A.
- Het is mogelijk één of meerdere ruime perforaties in de gevel aan de zijde van het binnenterrein in te zetten ten behoeve van de relatie met het binnenterrein en het gebouw op kavel 1B. Bovendien kan hiermee de massiviteit van de gevel aan de binnenzijde worden "gebroken". Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een (gemeenschappelijke) buitenruimte.
- De materialisatie en detaillering worden zodanig toegepast dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor de kwaliteit. Er wordt een geraffineerde detaillering toegepast met aandacht voor het gevelrelief en de plastische uitbeelding van de gevel. Er worden geen vlakken met onbehandeld beton toegepast die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimten (architectonisch beton is wel mogelijk). Niet-duurzame of snel vervuilende materialen worden niet toegepast, zoals: golfplaat, kunststof plaatmaterialen en onbehandeld hout.
- De passages tussen de vier gebouwen van blok 1 dienen als openbare entrees naar het binnenterrein. De kopse gevels van de blokken moeten uitnodigend vormgegeven worden. Dus niet als ruimte voor opslag, afvalcontainers, installaties, brandtrappen etc.

3.4 Programma

In deze paragraaf worden de functies beschreven die een plek kunnen krijgen in het gebouw op kavel 1D. In het gebouw komen woningen en niet-woonfunctie(s) in de plint.

Wonen

In het gebouw komen woningen en (een) niet-woonfunctie(s) in de plint. De woningen bevinden zich op de verdiepingen boven de begane grond. Minimaal 70% van het woonoppervlak bestaat uit middeldure huur en maximaal 30% van het woonoppervlak bestaat uit vrije sector huur of koopappartementen. De middeldure huur is gemiddeld minimaal 55 m² gbo (minimaal 40 m² gbo en maximaal 80 m² gbo), totaal maximaal 4.470 m² bvo. Voor de vrije sector huur of koop zijn geen aanvullende eisen, maar wel een maximum oppervlak van totaal 1.341 m² bvo.

Niet-woonprogramma in de plint

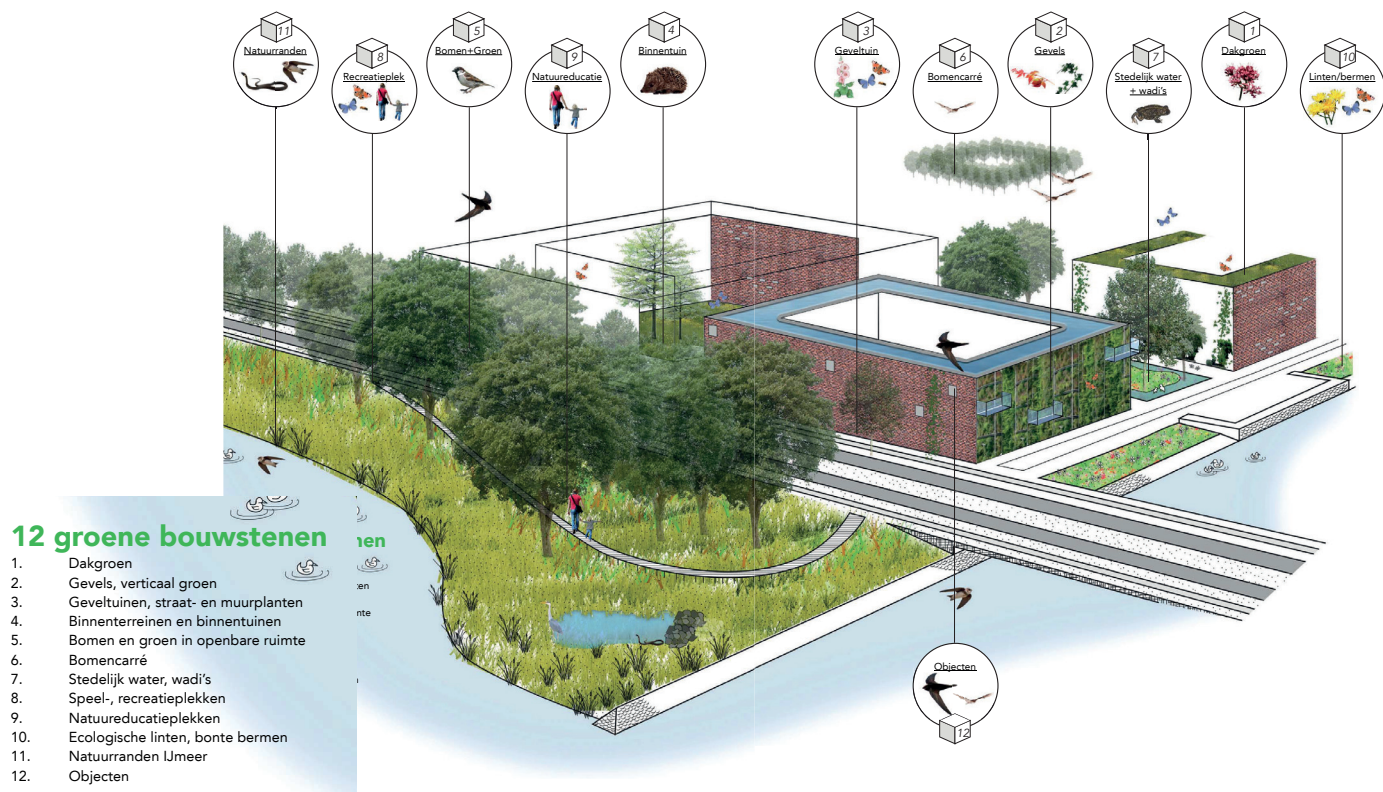
In het gebouw kunnen uiteenlopende functies worden gerealiseerd. Gevraagd wordt om een invulling te geven aan de plint (eventueel inclusief entresol) met één of meerdere van de volgende functies: kantoor, bedrijf (waaronder creatieve functies en broedplaats), consumentverzorgende, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening en horeca I (lunchroom), horeca III (café) en horeca IV (restaurant). Het programma in de plint bedraagt minimaal 1.090 m² en maximaal 1.230 m² bvo.

In het geval dat gekozen wordt voor een broedplaats dan geldt een minimum oppervlak van 500 m² bvo. Nadere voorwaarden bij deze functies zijn beschreven in de selectiebrochure.

NB: detailhandel en de horecacategorieën IIA (zaalverhuur), IIB (discotheek) en V (hotel) zijn niet toegestaan. Het verschil tussen minimum en maximum bouwvolume is in beeld gebracht op pagina's 13.

3.5 Natuurinclusief bouwen en klimaatadaptatie

Voorbeelden van natuurinclusief bouwen worden beschreven in de inspiratiebrochure Natuurinclusief bouwen in Amsterdam. Op IJburg zijn al maatregelen uitgevoerd die als voorbeeld kunnen dienen; bij veel woningen zijn voorzieningen ingepast voor vogels en voor vleermuizen. Uit onderzoek blijkt dat dit een groot succes is. Huismus, gierzwaluw, vleermuizen zijn vaste bewoners van IJburg geworden. Naast het verhogen van biodiversiteit en beleving daarvan, dragen het groen en de andere natuurmaatregelen ook aanzienlijk bij aan een meer klimaatadaptieve stad. Groene daken, groene gevels, water(berging) en natuur in de openbare ruimte maken de omgeving meer



Groene bouwstenen



Referentie van een groen dak met zonnepanelen



Referentie van een natuurinclusief gebouwde gevel

rainproof en aangenaam koel (hittebestendig). Dit gevelgroen is bovendien beheersbaar.

Groenplan

Bij het voorlopig en definitief ontwerp van het gebouw moet een groenplan aangeleverd worden waarin (in ieder geval) is uitgewerkt op welke wijze, met welk doel en met welke beplanting groen wordt gerealiseerd op de kavel. Dit kan in de vorm van tuinen, groene binnenterreinen, groene gevels en daken. Ook voor de fauna dient aangegeven te worden welke maatregelen worden toegepast. Gebruik het Handboek natuurinclusief bouwen voor inspiratie en voor het vormgeven van de benodigde samenhang met groen. De ontwikkelende partij licht in zijn plan toe hoe zij omgaan met natuurinclusief bouwen (zie inspiratieboek natuurinclusief bouwen, document 12 bij de Selectiebrochure).

Eisen die worden gesteld ten aanzien van groen en natuurinclusief:

- Minimaal 30% van het uitgeefbare kaveloppervlak heeft intensief hoogwaardige begroeiing, dat tevens terug kan komen op daken. Daarnaast heeft het de voorkeur om indien mogelijk op maaiveldniveau groen toe te passen en alleen verharding toe te passen daar waar nodig is.
- Ten behoeve van de ecologie in de buurt worden groendaken op kruinhoogte van de bomen gestimuleerd. Een dak met hoogwaardig intensief groen heeft een minimaal grondpakket van 50 centimeter. De groeiplaatsinrichting dient optimaal te zijn afgestemd op de groeiplaatseisen van het hoogwaardig groen. Dit heeft betrekking op type substraat, goede ontwatering en voldoende doorwortelbare ruimte om een groen beeld te garanderen gedurende een periode van minimaal 50 jaar. De eerdergenoemde 50 cm bestaat uit minimaal 30 cm gronddekking en 15 cm aan kratjes (t.b.v. irrigatie) en geldt voor het daklandschap. Voor het onbebouwd uitgeefbaar terrein geldt dat er een gevarieerd beeld aan groene invulling gerealiseerd moet worden, variërend van planten en heesters tot bomen. Voor boomsoorten is een minimaal grondpakket van vereist. Voor bomen van categorie 1 is dat 25 m³. Indien overtuigend aangetoond kan worden dat dit doel (leefomgeving beplanting) op een gelijkwaardige of betere manier bereikt kan worden, kan er een onderbouwd verzoek tot afwijken ingediend worden. Met betrekking tot een intensieve, hoogwaardige dakbegroeiing moet ook een principe-dwarsdoorsnede van de ondergrondse groeiplaats en watervoorziening worden toegevoegd.

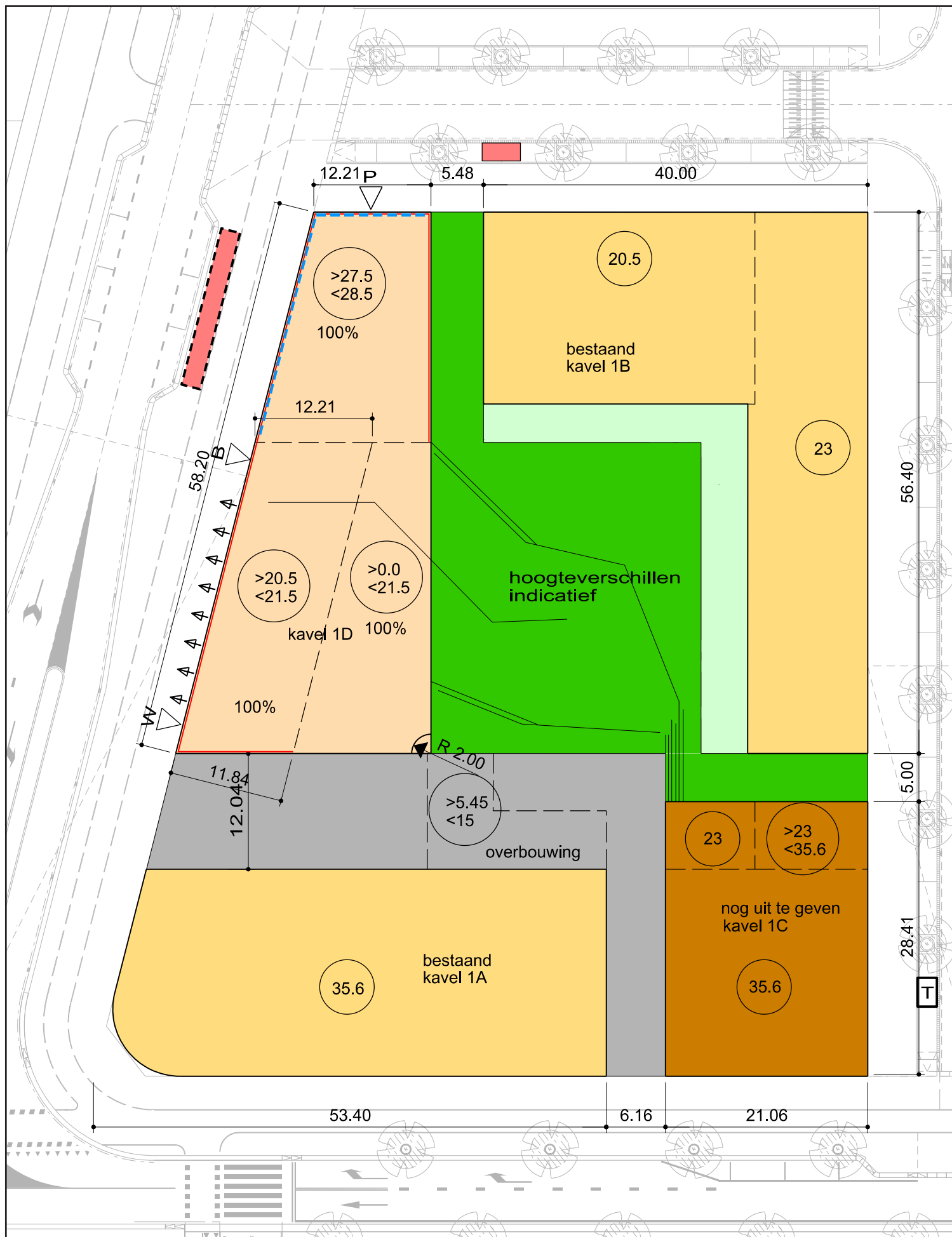
- Minimaal 50% van de beplanting op de kavels is van inheemse komaf. Dit is van belang voor het behoud van insecten.

Als technische voorzieningen met gegronde redenen toch op de daken komen te staan, wat niet de voorkeur heeft, vormen deze een integraal onderdeel van het daklandschap en sluiten deze in verschijningsvorm aan bij de architectuur van het gebouw; ze zijn aan het zicht onttrokken (ook vanaf de bovenkant).

Klimaatadaptatie

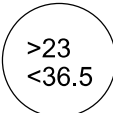
Het gebouw is klimaatadaptief. Bij extreme hitte is er binnen sprake van een aangenaam leefklimaat. Maar het regent ook vaker harder. Door de toenemende bebouwing en bestrating in de stad stroomt het hemelwater moeilijker weg. Het is daarom van belang dat alle partijen (inclusief de gemeente en de ontwikkelaar van het gebouw op kavel 1D) in zowel de openbare ruimte als op privaat terrein regenbestendige maatregelen nemen. Zo maken we de stad Rainproof. De rainproof-opgave behelst voor kavel 1D het volgende:

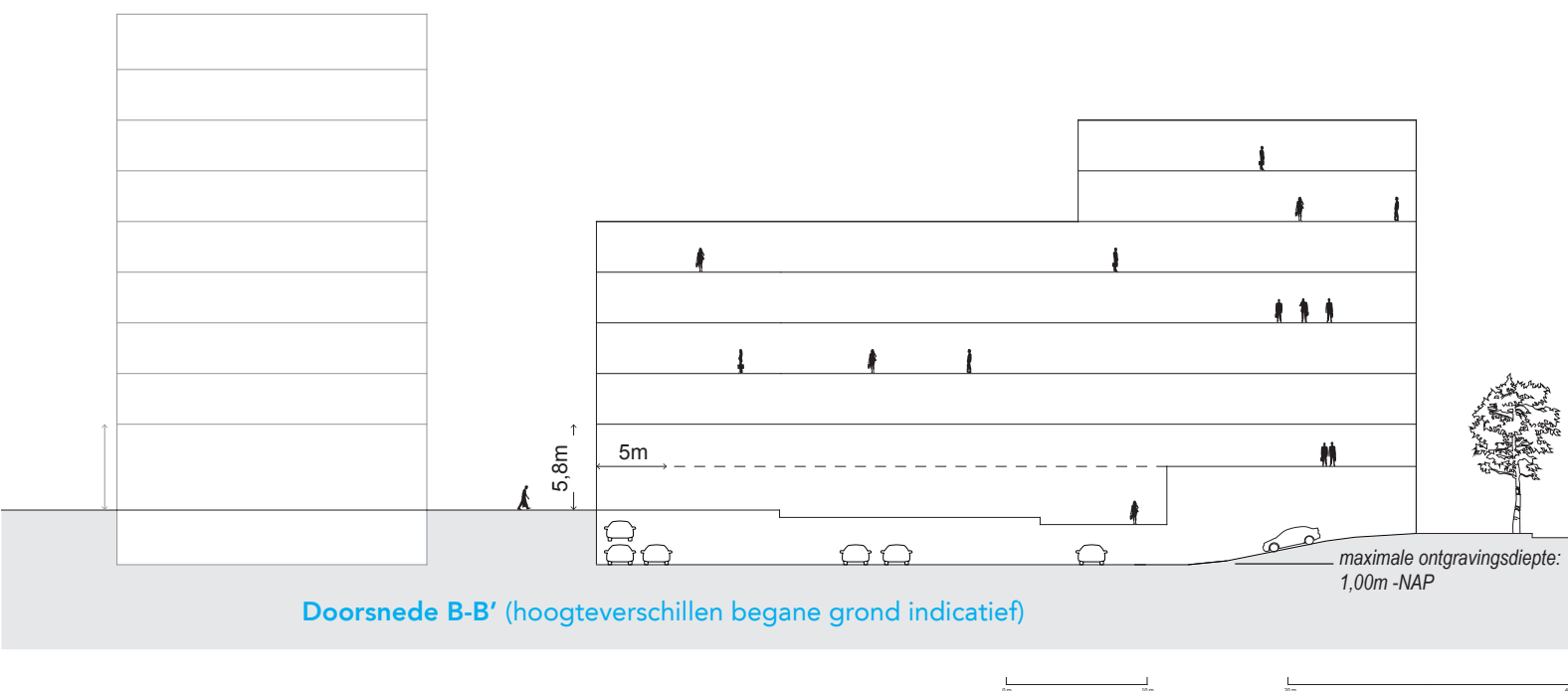
- Het vasthouden en benutten van hemelwater voor bijvoorbeeld de groenvoorziening en de groene dakterrassen;
- Het intern kunnen afvoeren van hemelwater in geval van extreme buien (norm: 60L/uur/m²).



Bouwregelkaart

Legenda

	bouwvlak
	hoogtescheidingslijn
	verplichte rooilijn
	openbaar groen binnenterrein
	deck kavel 1A
	tijdelijke trafo
	zoeklocatie entree garage
	zoeklocatie entree functies begane grond
	zoeklocatie entree woningen
	relatie binnen-buiten gewenst
	zoekgevel transformatorruimte Liander + telecomwijkkast
	minimale bouwhoogte maximale bouwhoogte
	maximale bebouwingspercentage
	zoekgebied nieuwe vuilcontainer
	geplaatste vuilcontainer



Parkeren

4.1 Algemeen

De ontwikkelaar van het gebouw op kavel 1D maakt in de tenderinzending een inschatting van het aantal benodigde parkeerplaatsen voor auto's, fietsers en scooters gebaseerd op de normen uit de Nota Parkeernormen Auto (2017, document 1 bij Selectiebrochure), nota Parkeernormen Fiets en Scooter (2018, document 2 bij Selectiebrochure) en de ASVV 2012 (CROW). In de openbare ruimte is rekening gehouden met het bezoekersparkeren van de woningen en de functie(s) in de plint. Voor de toekomstige adressen in dit project wordt een 0-vergunningenplafond ingesteld. Dat betekent dat bewoners en bedrijven niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning in de openbare ruimte. De ontwikkelaar dient een onderbouwing van het verwachte benodigde aantal parkeerplaatsen voor auto, fiets en scooter te leveren bij de tenderinzending.

4.2 Nota Parkeernormen Auto

De nota Parkeernormen Auto geeft minimum en maximum parkeernormen voor woningen. Voor kantoren bestaat alleen een maximum. Voor andere functies wordt verwezen naar de CROW-kencijfers autoparkeren 2018. Hierbij worden de kencijfers voor 'centrum' in 'zeer sterk stedelijk gebied' gehanteerd, feitelijk de laagste kencijfers. Afhankelijk van het bouwprogramma zijn conform de nota Parkeernormen Auto autoparkeerplaatsen nodig. Deze moeten dan in een éénlaagse parkeerkelder onder het gebouw worden gerealiseerd (onder maaiveld).

4.3 Verlaging parkeernorm bij aanbieden auto-deelconcept

Het is mogelijk om bij een woningbouwontwikkeling op een B-locatie in plaats van reguliere autoparkeerplaatsen, parkeerplaatsen voor deelauto's te realiseren. De voorwaarden die hieraan zijn verbonden zijn beschreven in de nota Parkeernormen Auto.

4.4 Parkeren fietsen en scooters

Fietsparkeren moet minimaal voldoen aan de beleidsregels en richtlijnen uit de nota Parkeernormen Fiets en Scooter (vastgesteld door de gemeenteraad op 14 maart 2018). Voor scooterparkeren, bakfietsen en dergelijken zijn richtlijnen in de nota Parkeernormen Fiets en Scooter opgenomen. Het wordt inpassend opgelost.

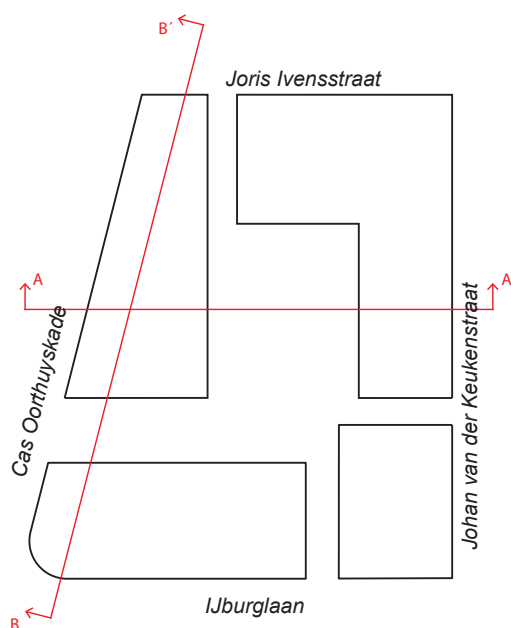
4.5 Parkeren motoren en andere voertuigen

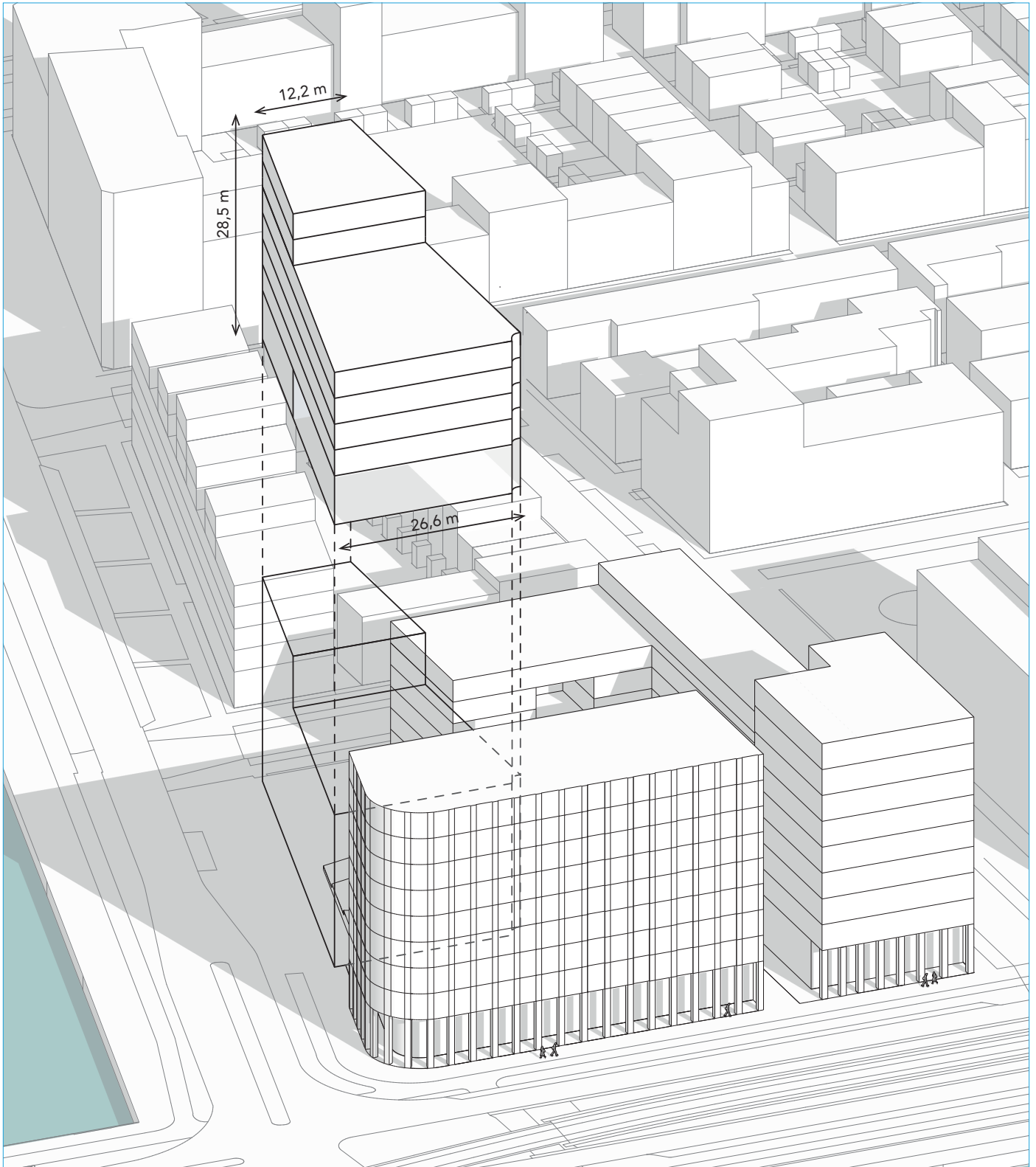
Voor motoren en andere voertuigen zoals brommobielen en gehandicaptenvoertuigen (o.a. Canta, Biro) bestaan geen normen of kencijfers. Het is gewenst

dat de ontwikkelaar hiervoor inpassend extra ruimte aanbiedt. De toegang voor deze voertuigen, maar ook buitengewone modellen (bak)fietsen en scooters moet kwalitatief goed worden vormgegeven. Dat wil zeggen dat het aantrekkelijk moet zijn om deze voertuigen in de parkeergarage te stallen en niet in de openbare ruimte. Denk ook aan oplaadvoorzieningen voor e-bikes en e-scooters.

4.6 Elektrische oplaadpunten auto

Volgens de richtlijn van de gemeente moet 10% van de parkeerplaatsen bij oplevering een operationele elektrische laadplek zijn. Verder moet op een B-locatie (zoals deze) 20% van de parkeerplaatsen en de technische installatie voorbereid zijn op elektrisch laden. En 100 % van de plaatsen is tenminste voorbereid voor elektrisch laden (mantelbuis). Ook de omvang van de installatieruimtes, verdeelkasten, etc. moet zodanig zijn dat er in de toekomst voldoende ruimte is om de benodigde installaties te kunnen realiseren. Zie verder de "Richtlijn voorbereiding laadpunten in nieuw te bouwen of grondig te renoveren parkeervoorzieningen" (gemeente Amsterdam april 2018, document 3 bij de Selectiebrochure).





Kavelinformatie

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt in hoofdlijnen aangegeven welke technische randvoorwaarden verder gelden, als aanvulling op de hoofdstuk "Randvoorwaarden".

5.2 Techniek/nutsvoorzieningen

Stadsverwarming

Op IJburg 1 is geen gasnet aanwezig. In warmte wordt voorzien door middel van Stadswarmte. In het gebouw komen individuele aansluitingen. Tevens dient ten behoeve van de stadsverwarming een inpandige ruimte voor Nuon te worden opgenomen. Er moet een opstalrecht gevestigd worden. De ruimte is 15 m² (ongeveer 3,00 m x 5,00 m) en heeft een hoogte van 2,60 m. Verder zijn voor elke aansluiting de standaard aansluitvoorwaarden en richtlijnen van toepassing.

De ontwikkelaar dient in een vroegtijdig stadium (fase voorlopig ontwerp) contact op te nemen met NUON over de actuele en aanvullende specificaties zoals exacte locatie en vormgeving. Naast de technische afstemming in de VO-fase is het van belang om een aanvraag voor de aansluitingen via www.Mijnaansluiting.nl te doen, voor de start bouw.

Telecommunicatie

Er dient op de bouwregelkaart aangegeven indicatieve locatie een bouwkundige ruimte in de gevel te worden gerealiseerd door de ontwikkelaar ten behoeve van het plaatsen van een telecomwikkast van de betreffende telecomaandier (zie 'zoekgevel telecomwikkast' op bouwregelkaart, pagina 18). De afmetingen van de benodigde ruimte zijn ongeveer 200x35x125 cm (lxdxh). De wikkast dient te allen tijde vanaf de openbare ruimte toegankelijk te zijn. Rekening dient te worden gehouden met stijgpunten van de kabels vanuit de openbare ruimte naar binnen in de gevel. De wikkast wordt bij voorkeur gecombineerd te worden met de transformatorruimte of ernaast te worden gerealiseerd. Verder wordt nog een aantal eindversterkers ten behoeve van 1D inpandig in het bouwvolume geïntegreerd, 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. Genoemde specificaties gelden ten tijde van de publicatie van dit document en zijn slechts ter indicatie. De ontwikkelaar dient in een vroegtijdig stadium contact op te nemen met de betreffende telecomaandier (VO-fase) over de actuele en aanvullende specificaties zoals exacte locatie en vormgeving. Voorwaarden gelden voor telecomaand-

bieders zoals Ziggo en KPN-Reggefibere.

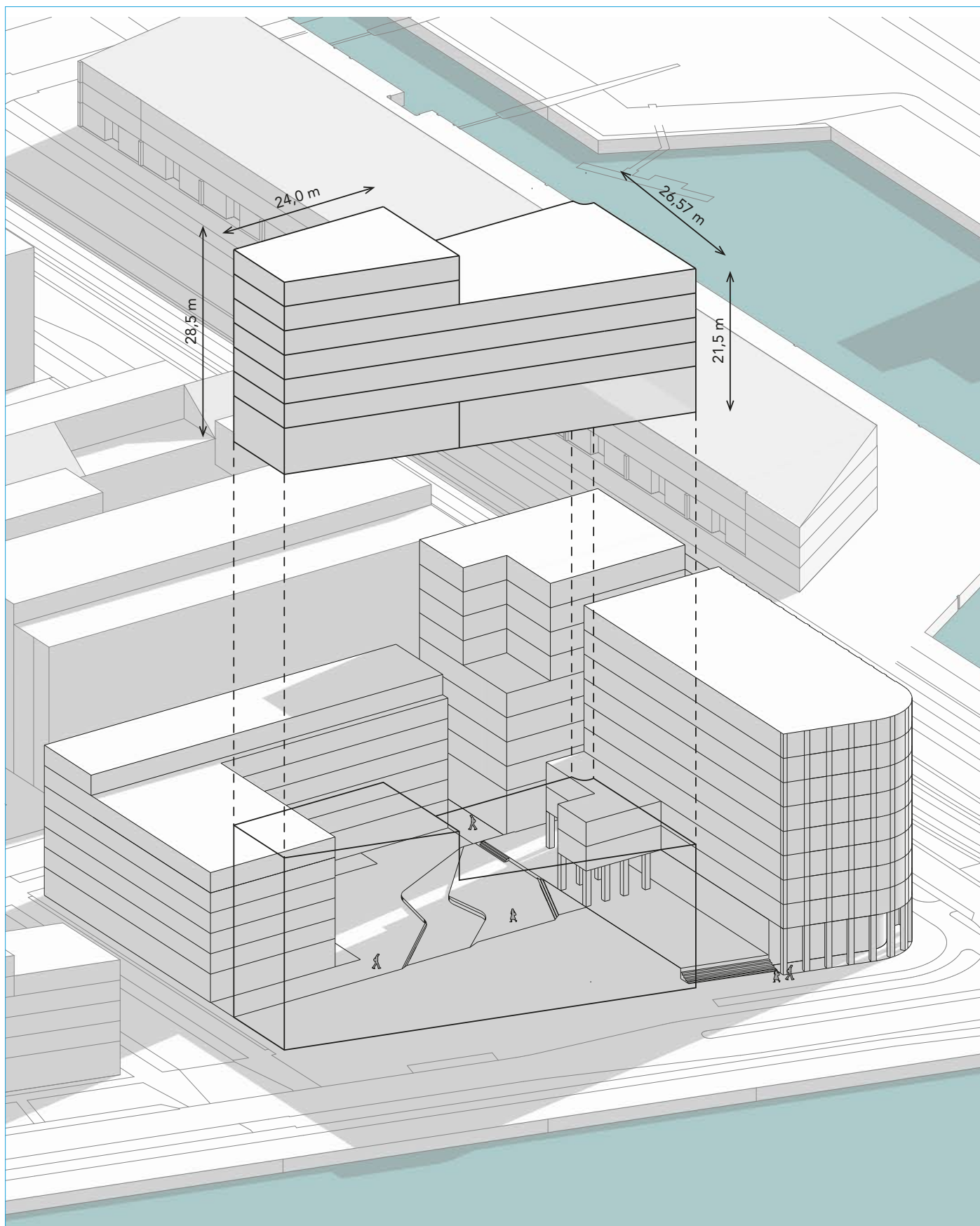
Transformatorruimte

Voor realisatie van de transformatorruimte inclusief Algemene Voedingpunten (AVP) en alle (wettelijke) randvoorwaarden, programma van eisen (PvE) en richtlijnen hieromtrent dient de ontwikkelaar 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 wordt geïntegreerd in de gevel aan de Joris Ivensstraat of de Cas Oorthuyskade en is vanaf de buitenkant toegankelijk, zie bouwregelkaart op pagina 18. De ruimte wordt bij voorkeur gecombineerd met de telecomwikkast of ernaast gerealiseerd. In deze ruimte worden de zogeheten inpandige Algemene Voedingpunten (AVP) door Liander gerealiseerd. De AVP's komen onder beheer van Liander en het bouwplan dient bij de bouw van de transformatorruimte te voldoen aan onder meer het meest actuele Programma van Eisen (PvE) voor inpandige- en middenspanningsruimte.

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 de ontwikkelaar zich te vervoegen bij Liander en kan hij met Liander bespreken welke eventueel aanvullende maatregelen hij wenselijk vindt en hij voor uw rekening en risico kan toepassen in het kader van het bouwplan in relatie tot de transformatorruimte. Ten behoeve van de AVP zal een opstalrecht gevestigd worden voor Liander.

5.3 Geluidhinder

Volgens het vigerende bestemmingsplan is voor de bestemming 'Gemengd-6' een ontheffing hogere waarde verleend voor de geluidbelasting van de IJburglaan ter plaatse van blok 1 tot 62 dB(A). Om een binnenwaarde van 35 dB(A) conform bouwbesluit te bereiken zijn aan de gevels van woningen aanvullende geluidwerende maatregelen noodzakelijk. Woningen dienen te zijn



voorzien van een stille zijde. Voor de definitie van een stille zijde zie het Amsterdamse geluidbeleid Hogere Waarde Wet Geluidhinder (2016, zie document 4 bij Selectiebrochure).

5.4 Windhinder

De bebouwing op kavel 1D mag niet tot een onaangenaam windklimaat leiden in de openbare ruimte (het trottoir en binnenterrein rondom 1D). Conform de windcriteria NEN 8100 wordt daarom rondom het gebouw kwaliteitsklasse C of beter ten aanzien van 'activiteit en beoordeling van het windklimaat' geëist. Mocht een horecaterras deel uitmaken van de inzending dan is hiervoor kwaliteitsklasse B of beter geëist. Bij het indienen van het VO en DO toont een CDF-windstudie aan dat er aan deze eisen kan worden voldaan. Eventuele aanpassingen aan het ontwerp die hieruit voortkomen mogen niet ten koste gaan van de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit uit het schetsontwerp.

NB: bij het uitvoeren van het windhinderonderzoek moet voor de nieuwe situatie uitgegaan worden dat kavel 1C reeds bebouwd is. Daartoe kan de bouwvelop van 1C worden gebruikt, of het ontwerp dat op dat moment bij de gemeente beschikbaar is.

5.5 Procedures

Bij de tender is een lijst van aan te leveren producten bij indiending van VO en DO gevoegd (zie bijlage 8 bij de Selectiebrochure).

Welstand

Voor IJburg zijn de specifieke punten uit de welstandsnota 'de Schoonheid van Amsterdam' de volgende: het welstandsbeleid is gericht op het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden en het aanzien vanuit omringende gebieden. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik.

Levering grond

De gemeente levert bouwrijpe grond, distributienet is aanwezig in aangrenzende straten. Voor de levering van de grond wordt verwezen naar de terreinspecificatie bij de erfpachtaanbieding (EPA). De aansluithoogtes van het maaiveld (erfpachthoogtes) zijn aangegeven in hoofdstuk 6D.

Coördinaten

De grond is geschikt voor de voorgeschreven bestemmingen tot aan de in de erfpacht/terreinspecificatie aangegeven ontgravingsdiepte. Indien het bouwplan dieper de grond in reikt, dan is eventueel bodemon-

derzoek voor opdracht van de ontwikkelaar (en voor eigen kosten). Zie verder de terreinspecificatie.

Bestemmingsplan en vergunningtraject

Voor het kavel geldt het bestemmingsplan "IJburg 1e fase blok 1". Zie voor informatie over het bestemmingsplan: www.ruimtelijkeplannen.nl

Bij de gemeente Amsterdam kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd.

5.6 Afvalinzameling

Stadsdeel Oost is verantwoordelijk voor de afvalinzameling. Het afval wordt verzameld in ondergrondse bakken in de openbare ruimte. Per 125 woningen zijn nodig: 2 restafvalbakken, 1 papierbak, 1 glasbak en 1 plasticbak. Stadsdeel Oost plaatst nog een paar afvalbakken bij in de openbare ruimte aan de Cas Oorthuyskade ter hoogte van kavel 1D. Afval van niet-woonfunctie(s) moet inpandig worden opgeslagen en mag pas op de dag van ophalen buiten worden gesteld, binnen venstertijden.

5.7 Bouwlogistiek

De bouwlogistieke randvoorwaarden waarborgen de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie (BLVC) tijdens de bouw. Hiervoor is het algemene BLVC-kader (zie bijlage 14 bij de Selectiebrochure) leidend. Omdat de kavel zich in een reeds bebouwde en intensief gebruikte omgeving bevindt gelden er aanvullende BLVC-regels specifiek voor kavel 1D:

- Opstellen van vrachtverkeer in woongebied is niet toegestaan.
- Opstellen van vrachtverkeer aan de IJburglaan is niet toegestaan vanwege Hoofdnet auto, fiets en tram.
- De aan- en afvoer van klein materiaal en materieel gaat via de route Cas Oorthuyskade – Joris Ivensstraat- Johan van der Keukenstraat en/of van de IJburglaan – Johan van der Keukenstraat.
- Geluid en trillingen als gevolg van de werkzaamheden (zoals bijvoorbeeld graven en slopen) worden tot een minimum beperkt. Hiertoe moet opdrachtnemer een plan uitwerken en in het BLVC-plan opnemen. Bij het aanbrengen (en eventueel verwijderen) van funderingsconstructies en damwanden wordt gebruik gemaakt van geluid- en trillingarme technieken. Dat betekent dat traditioneel heien en/of trillen van damwanden en palen (heipalen en/of vibropalen) in beginsel niet toelaatbaar is. Hiervoor bestaan goede alternatieve systemen zoals gedrukte, geschroefde en/of geboorde systemen. Deze eis is niet van toepassing indien in een project korte damwanden worden gebruikt (max. 13 meter). Genoemde geluidsen trillingarme technieken zijn onder voorbehoud van technische



Foto kavel 1D vanaf de Cas Oorthuyskade, met de gerealiseerde gebouwen 1B (links) en 1A (rechts) - situatie zomer 2018

haalbaarheid. Indien dit aan de orde is moet de technische onhaalbaarheid zeer goed worden onderbouwd in het BLVC plan.

Zie ook de volgende links:

- <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/overige/coördinatiestelsel/coördinatiestelsel/7-stappen-0/>
- <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/overige/coördinatiestelsel/coördinatiestelsel/artikel/>

Het werkterrein wordt door de gemeente geëgaliseerd en functievrij aangeleverd op de huidige hoogte. Voor de bouw noodzakelijke graafwerkzaamheden, het afvoeren, transporteren, en storten van overtollig zand gebeurt door de bouwer zelf en op rekening van de bouwer. Vrijkomend zand, dat niet kan worden gebruikt, blijft eigendom van de gemeente. De bouwer is verplicht dit zand naar een door de gemeente aan te geven bestemming te vervoeren. Hierbij wordt verwezen naar het Zandprotocol (versie 2019, zie bijlage 15 bij de Selectiebrochure). Het openbare binnenterrein dat heeft gefungeerd als werkterrein voor kavel 1B, kan in de nabije toekomst ook voor kavels 1C en 1D op die wijze ingezet/ gedeeld worden. Op dat moment wordt een deel van het binnenterrein verhuurd aan de bouwer. De grond is in milieuhygiënisch opzicht geschikt voor de overeengekomen bestemmingen. Bij het passeren van de erfpachtake/ de feitelijke levering van de grond wordt volgens AB2016 een nulonderzoek volgens Normblad NEN 5740 uitgevoerd. Eventueel extra bodemonderzoek in verband met aan te leggen kelders is voor rekening van de bouwer.

Ook het document Voorschriften voor werken op IJburg 1e fase en Zeeburgereiland (zie bijlage 16 bij de Selectiebrochure) is op kavel 1D van toepassing. Hierin wordt de uitvoeringsorganisatie toegelicht en zijn de belanghebbenden, procedures, instrumenten, regelingen en doorlooptijden met betrekking tot de bouw en de voorbereiding daarvan opgenomen.

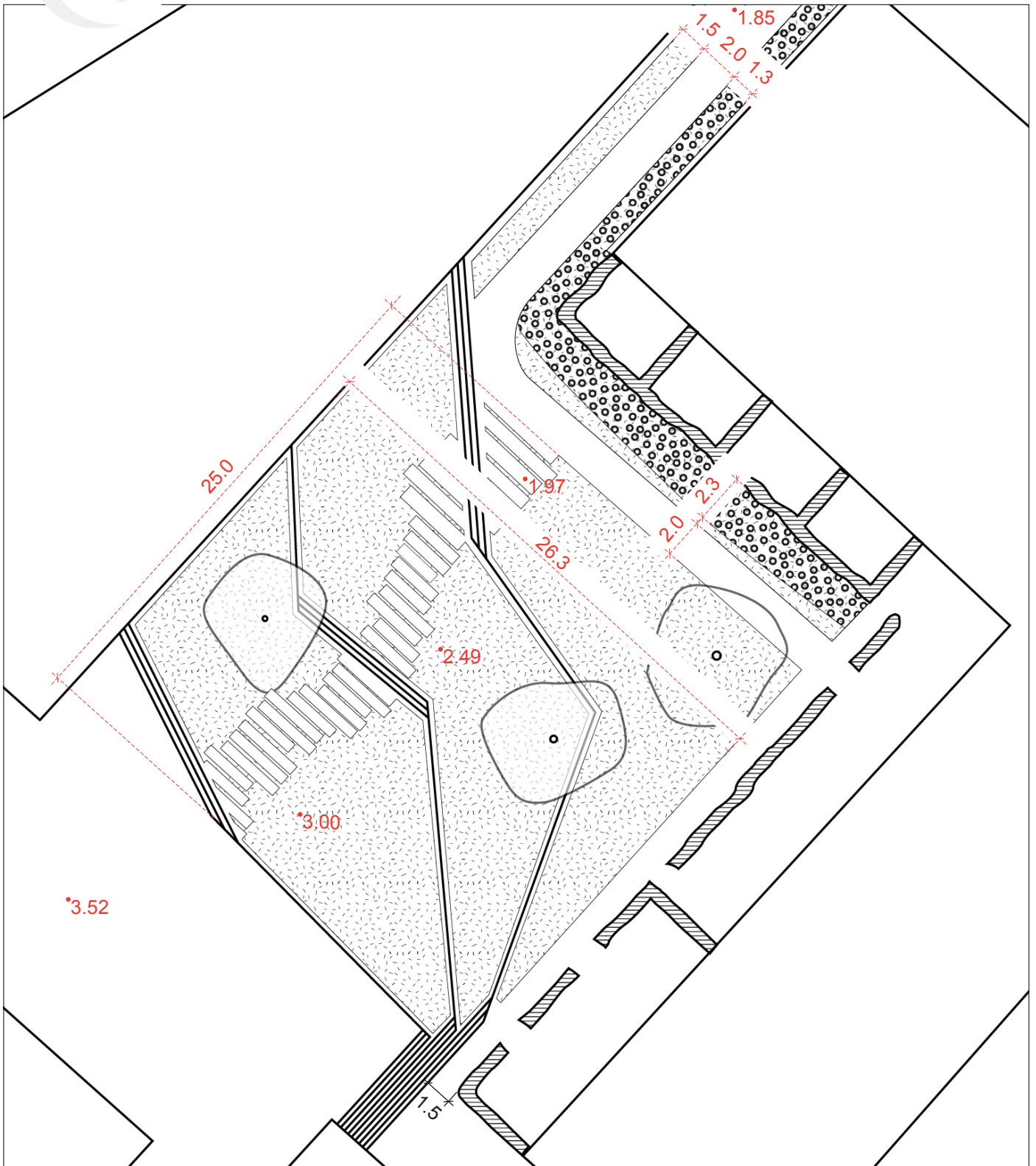
Bouwveiligheid

Bij de ontwikkeling en realisatie van het bouwplan dienen de van toepassing zijnde bouwveiligheidszones en bij behorende voorschriften in acht te worden genomen. Het is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar/erfpachter dan wel de namens hem ingeschakelde aannemer om aan alle vigerende wet- en regelgeving te voldoen.

Rekening dient te worden gehouden met de bouwveiligheidszones op openbaar en privaat terrein.

Rekening houdende met omgevingsfactoren (o.a. veiligheid langslopende en fietsend publiek en gebruikers/bewoners) dienen er hijszones worden ingericht. Uitgangspunt is dat alle hijswerkzaamheden, waar mogelijk, plaats vinden binnen de bouwplaats en binnen de bouwhekken. Daarbij dient minimaal gebruik te worden gemaakt van de openbare ruimte en private ruimte. Hiervoor legt de erfpachter dan wel de namens hem ingeschakelde aannemer uiterlijk tijdens de Project Start Up (PSU) aan de gemeente een plan voor met de inrichting van de bouwplaats, waarin de kraanopstelling, de loszone(s) en de routing voor het bouwverkeer met in- en uitgang op aangegeven wordt, met daarbij de bouwveiligheidszones en te treffen maatregelen en voorzieningen.

Alle benodigde maatregelen en voorzieningen dienen voor eigen rekening en risico van ontwikkelaar/erfpachter getroffen te worden. Het is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar/ erfpachter dan wel de namens hem ingeschakelde aannemer om met belendende perceeleigenaren/ erfpachters afspraken te maken over het gebruik van de betreffende grond en om de benodigde toestemmingen te verkrijgen. De ontwikkelaar/erfpachter vrijwaart de gemeente voor eventuele claims van derden in geval van schade.



Schetsontwerp binnenterrein, door gemeente nader af te stemmen op de plannen voor 1C & 1D (geen rechten aan te ontfemen)

Overige aspecten

6A Binnenterrein

Inrichting

Tussen de gebouwen van blok 1 legt de gemeente Amsterdam een openbaar binnenterrein aan, het Wim Verstappenplantsoen, met als doel te voorzien in openbare verblijfsruimte en groen (zie het schetsontwerp op de pagina hiernaast). Dit doet de gemeente wanneer de bouwwerkzaamheden voor de kavels in blok 1 zijn afgerond.

De gemeente heeft de ambitie voor een mooi groen binnenterrein. De interactie tussen de gebouwen en het binnenterrein moet optimaal worden benut, onder andere door toepassing van een transparante gevels aan het binnenterrein. De gevels aan het binnenterrein mogen niet de uitstraling van een achterkant krijgen. Het is bestemd voor voetgangers en openbaar toegankelijk.

Er zijn hoogteverschillen in het binnenterrein: de bovenkant van het dek van kavel 1A ligt tussen 3,54 meter en 3,56 meter +NAP. De hoogte van het binnenterrein is nog niet exact bepaald, maar zal lager zijn dan de parkeerdekken en zal minimaal op circa 1,85 meter +NAP liggen. Door middel van trappen, terrassen en eventueel een hellingbaan zullen de verschillende hoogtes met elkaar worden verbonden. Op bijgevoegde afbeelding is een schetsontwerp door de gemeente van het binnenterrein zichtbaar. De ontwikkelaar van kavel 1D wordt gevraagd met zijn ontwerp te anticiperen op de hoogteverschillen. Als de plannen van alle vier de aangrenzende kavels bekend zijn maakt de gemeente een definitief ontwerp voor het binnenterrein.

Het binnenterrein bestaat uit een openbare groene ruimte van circa 760 m² met aangrenzend de privétuinen van kavel 1B en het dek van kavel 1A. Voor de bezonning van het binnenterrein en van de achterge-

vel van kavel 1B is de maximale bouwhoogte van kavel 1D ten opzichte van het oude bestemmingsplan iets verlaagd. Doordat de hoogte aan de IJburglaan is gehandhaafd verbetert de bezonning van het binnenterrein in de ochtend en de late middag. Daarnaast is uit kavel 1C aan de achterzijde een "hap" genomen. De verlaging van de blokken heeft met name het doel om het blok een ruimer gevoel te geven en iets meer daglichttoetreding. Kwaliteitswinst wordt tevens gezocht in een mooie, transparante plint voor de kavels 1C en 1D, waarmee de aansluiting moet worden gezocht met het openbare binnenterrein. De ambitie is dat de gebouwen rondom het binnenterrein meedoen met het groene karakter ervan door het toepassen van groene gevels, groene daken en hangende tuinen. Het leidt tot een zachtere binnenzijde, in contrast met de formele buitenzijde.

Bezonning

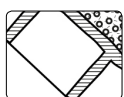
Voor de beschaduwing zijn de drie hoge blokken aan de zuid- en westzijde van het blok bepalend (kavels 1A, 1C en 1D). De twee openingen langs de IJburglaan en de Cas Oorthuyskade geven extra zonlicht op het binnenterrein in respectievelijk de middag en avond. In de zomermaanden heeft het binnenterrein een goede bezonning. Zie hoofdstuk 6C van deze bouwenvelop.

Voetpad

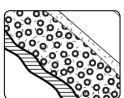
Tussen de kavels 1B en 1C en de kavels 1B en 1D bevinden zich openbare paden. Dit is openbaar voetgangersgebied en onderdeel van het ontwerp van het binnenterrein van blok 1. Het wordt door de gemeente aangelegd.

Tussen het gebouw op kavel 1A en kavel 1C en tussen het gebouw op kavel 1A en kavel 1D bevindt zich bovenop de parkeerkelder een gemeenschappelijke dek voor de bewoners en gebruikers van 1A. Dit is privéterrein.

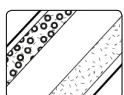
Legenda



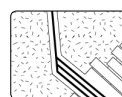
privétuinen



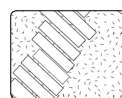
bloemen, planten langs de privétuinen, heggen



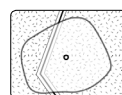
betonpad (2 meter breed)



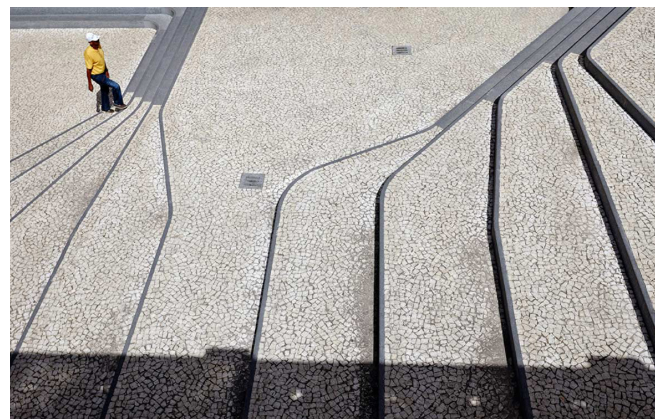
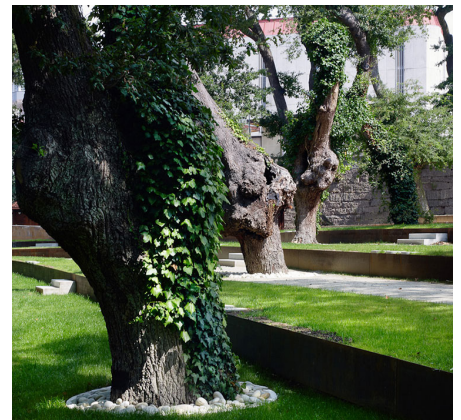
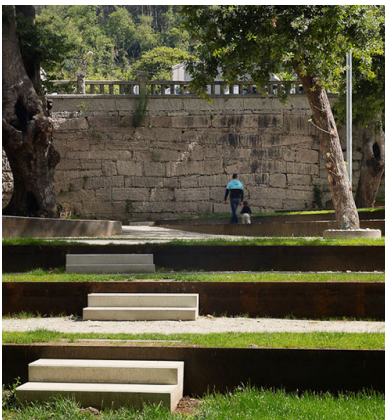
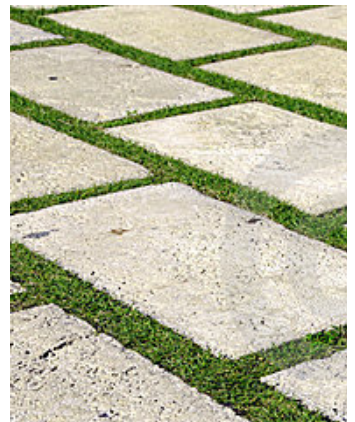
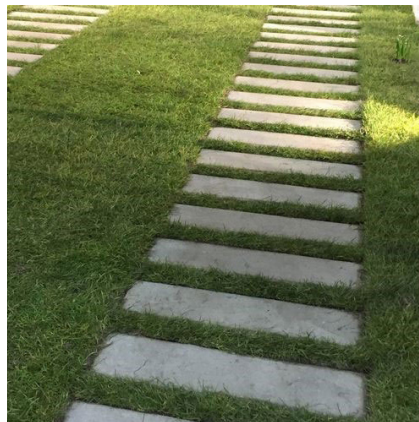
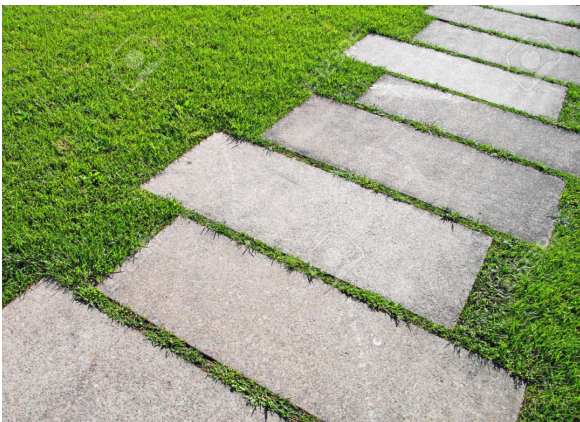
smalle betonnen muurtjes (0,5m)
en trappen (0,17 * 0,28m)



informeel voetpad



bomen met een
licht(doorlatend) bladerdek
zoals een Gleditsia



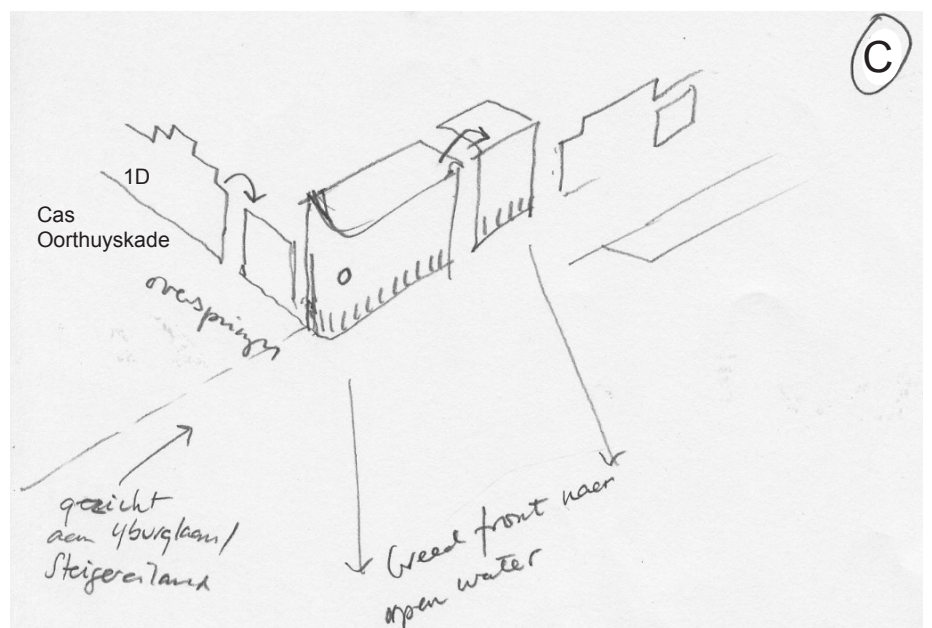
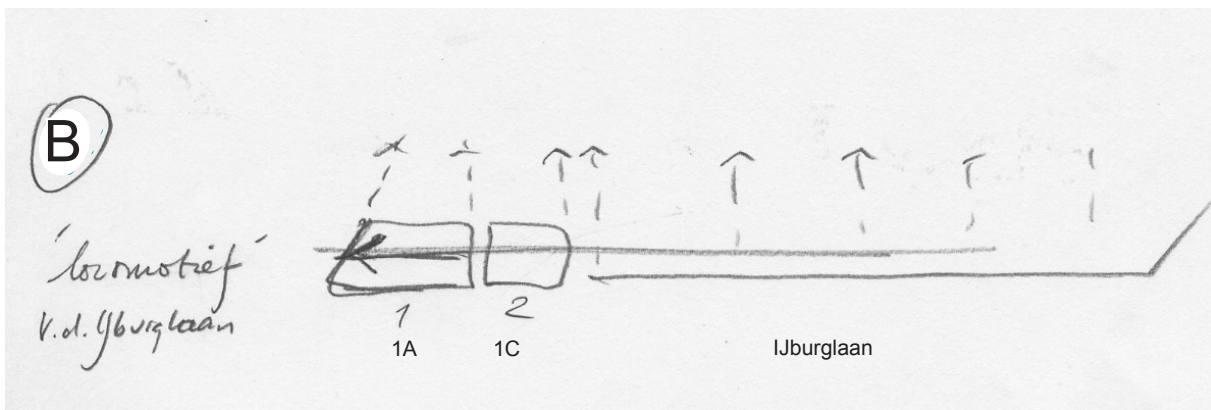
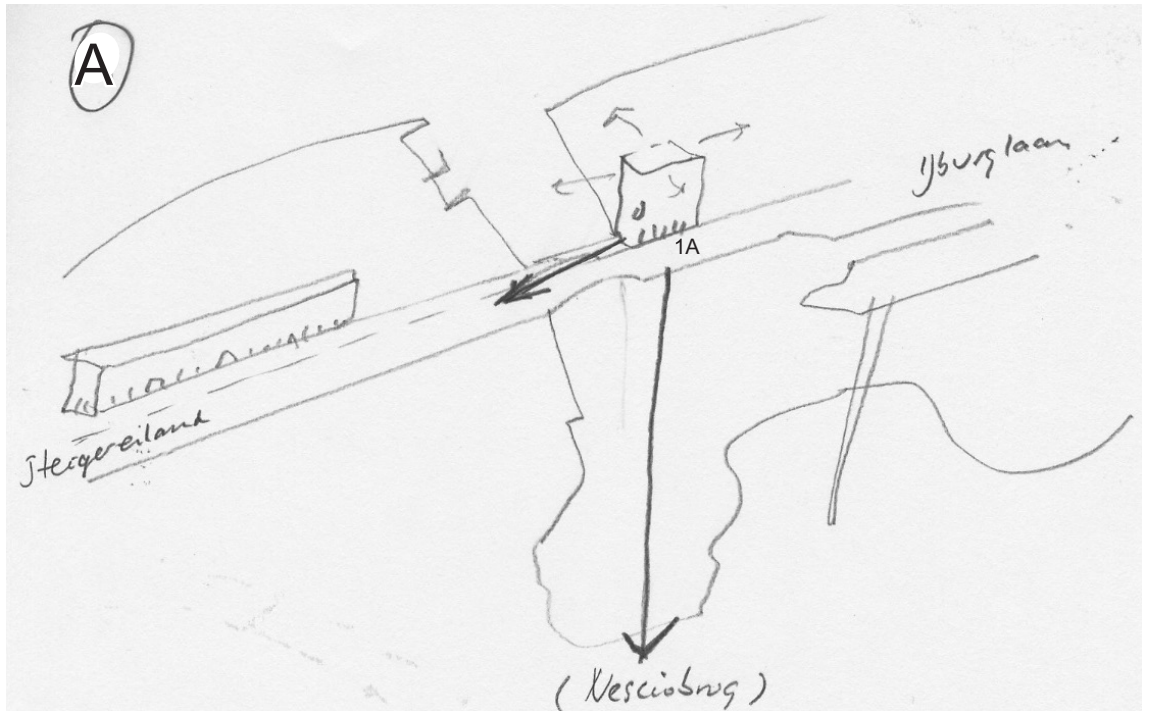
Referenties



Impressie 1 binnenterrein: groene inrichting binnenterrein en doorlopende hoogteverschillen in plint 1D (21 juni om 14:00u)



Impressie 2 hoek kavel 1D naast 1A: groen binnenterrein zichtbaar door transparante plint (21 juni om 14:00u)



6B Solid uitgangspunten

“Een Solid is een duurzaam gebouw; duurzaam in de economische, technische, functionele en emotionele betekenis van het woord. Een Solid is een dierbaar gebouw dat voortdurend nieuw gebruik accommodeert.”

Citaat F. Bijddendijk - Het Oosten.

Oorspronkelijke solidgedachte

Het solidconcept voor blok 1 is bedacht door woningcorporatie Stadgenoot in Amsterdam en is uiteindelijk slechts op kavel 1A gerealiseerd.

“Solids zijn duurzame casco gebouwen waarin verschillende functies kunnen worden gehuisvest. Bijzonder is dat de functies van een solid vooraf onbekend zijn. Na oplevering van een solid worden de ruimtes via een veiling verdeeld over verschillende huurders. Elke individuele gebruiker bepaalt vervolgens zelf de functie die een ruimte voor hem of haar vervult. Een solid heeft een levensduur van 200 jaar in functionaliteit en materiaalgebruik.”

Een solid is flexibel in zijn bouw. Flexibel betekent dat aan iedere opeenvolgende gebruiker per verdieping de vrijheid wordt geboden om zijn deel van de solid aan te passen. Concreet voor het casco betekent dit: vloeren met een hoog draagvermogen, verticale lasten afvoeren via kolommen, grote overspanningen, veel ruimte, een verdiepingshoogte van 3,6 meter, meer dan normale hoeveelheid ontsluiting voor installaties en mensen en op de begane grond een arcade met een verdiepingshoogte van 5,5 meter.

Samenhang tussen de bouwblokken

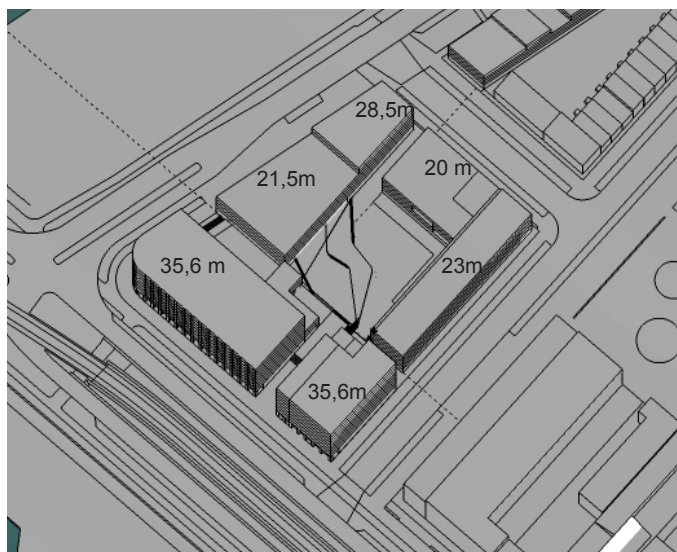
Op kavel 1A bevinden zich een hotel, woon-werkwoningen en sociale huurwoningen. Op de begane grond bevinden zich winkels. Kavel 1B bestaat uit kleine koopwoningen. Dit gebouw is minder flexibel dan kavel 1A. Wel sluit de gevel aan op de architectuur van kavel 1A en heeft de begane grond een hogere verdiepingshoogte, waardoor deze in de toekomst een andere functie dan wonen kan krijgen. Op kavel 1C wordt op de begane grond dezelfde hoge verdiepingshoogte voorgeschreven als bij kavel 1A.

Het gebouw op kavel 1A is sterk in positie en grootte. Een hoeksteen, die vanaf vele gezichtspunten goed is gepositioneerd (zie schets A). Vooral van grotere afstand gezien is het een blok die nu al de bouwmasa's bij elkaar houdt. Het markeert het begin van de IJburglaan en het 'Waterfront' langs het Haveneiland. Maar van dichtbij staat hij nog losgezongen, daar ontbreekt het cement. De samenhang, het cement, tussen de bouwblokken in blok 1 is belangrijk. De volgende principes zijn het uitgangspunt voor blok 1:

- Kavel 1A is de sterke “locomotief” van de IJburglaan (schets B). De nadruk ligt op lengterichting van het blok. Langs de IJburglaan wordt een kleine kavel 1C toegevoegd met dezelfde hoogte (35,6 meter), dezelfde arcade en dezelfde verdiepingshoogtes en gevelbehandeling.
- Een mooi breed front naar het open water aan de westzijde. De hoogte van het gebouw aan de Cas Oorthuyskade, kavel 1D, is lager dan kavel 1A en verspringt, tussen 21 meter en 32 meter. De hoogte van de arcade langs Cas Oorthuyskade kan worden voortgezet.
- Kavel 1B is lager en sluit zo beter aan op de omliggende woningbouw en het winkelcentrum. De gevel aan de Joris Ivensstraat is maximaal 21 meter en aan de Johan van der Keukenstraat 23 meter.
- Voor alle bouwblokken geldt: alle gevels in de rooilijn, een hoge begane grond, openingen tussen de blokken geven toegang geven tot het binnenterrein, een goede openbare binnentuin en een specifieke gevelindeling.
- De gevels zijn overwegend van architectonisch beton, natuursteen of baksteen in combinatie met vensterafmetingen, vergelijkbaar met kavel 1A.

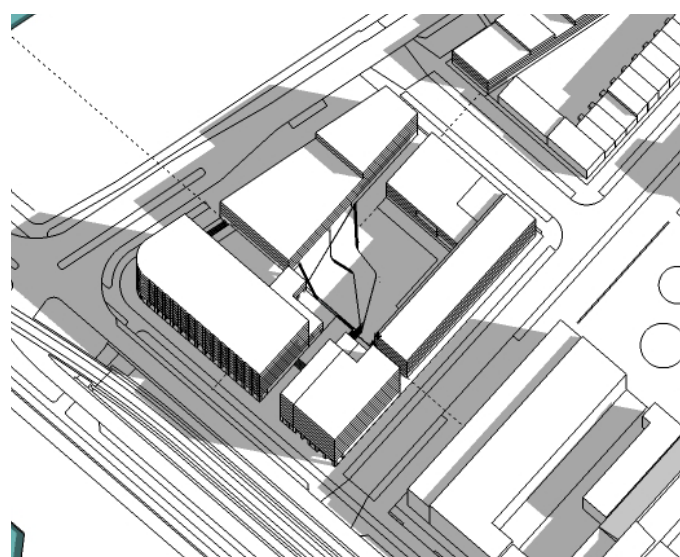
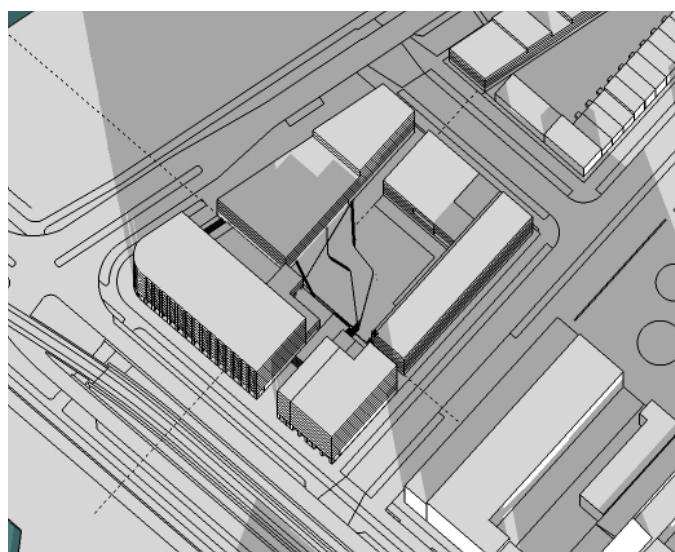
6C Bezonningstudie

09.00

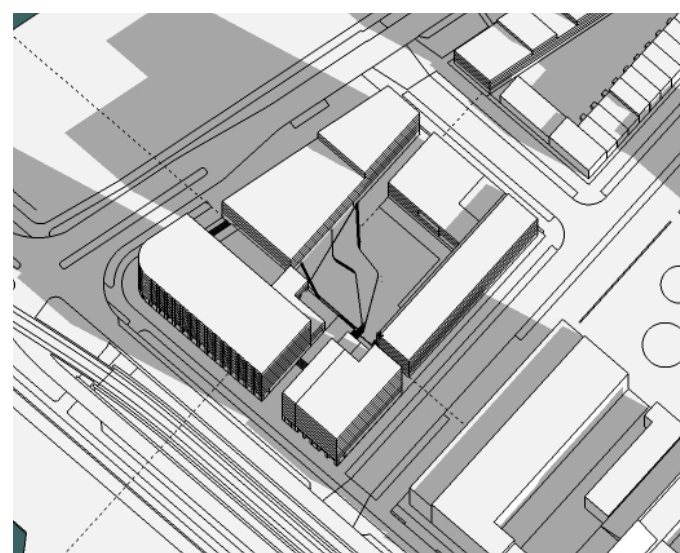
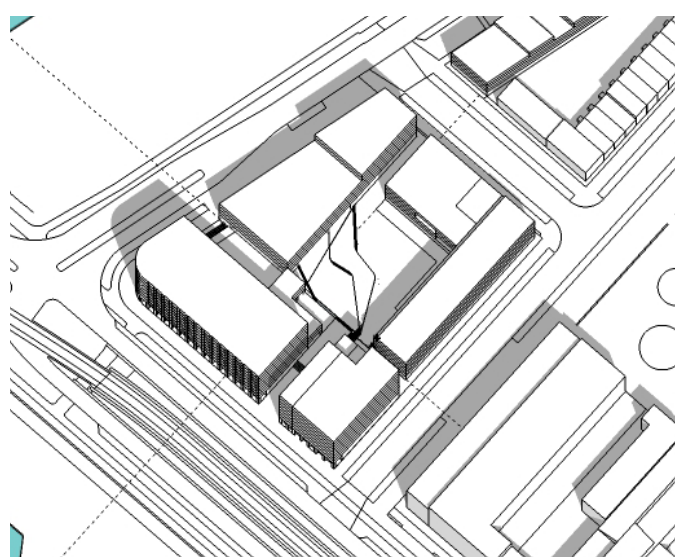


21 December wintertijd

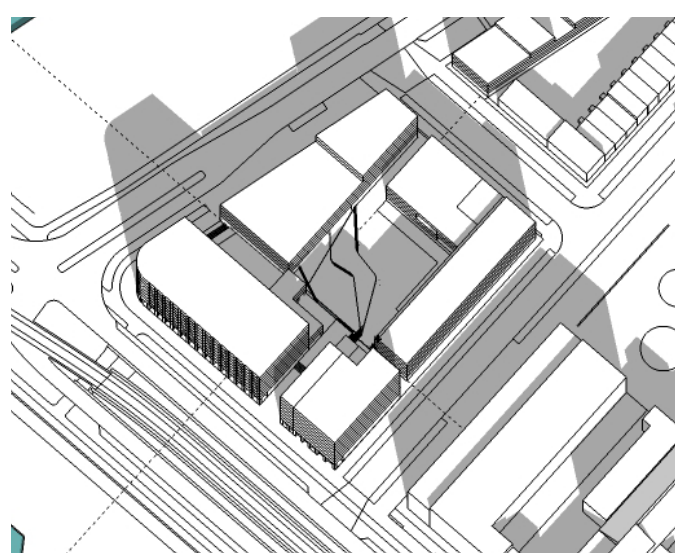
12.00



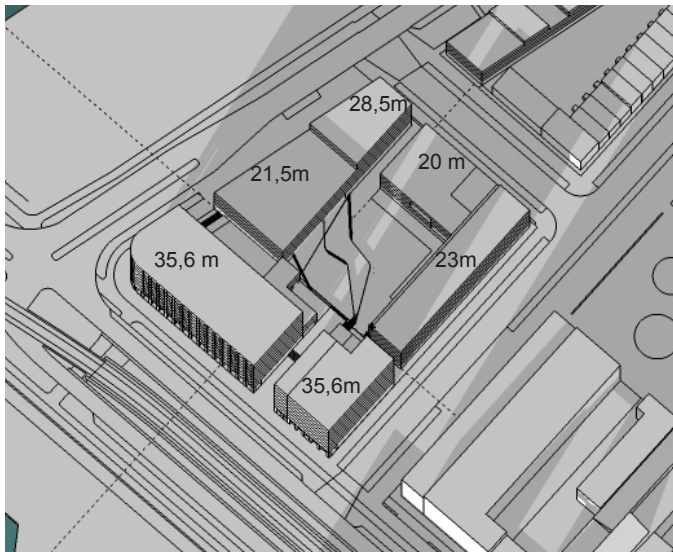
21 Juni



21 September / 21 maart

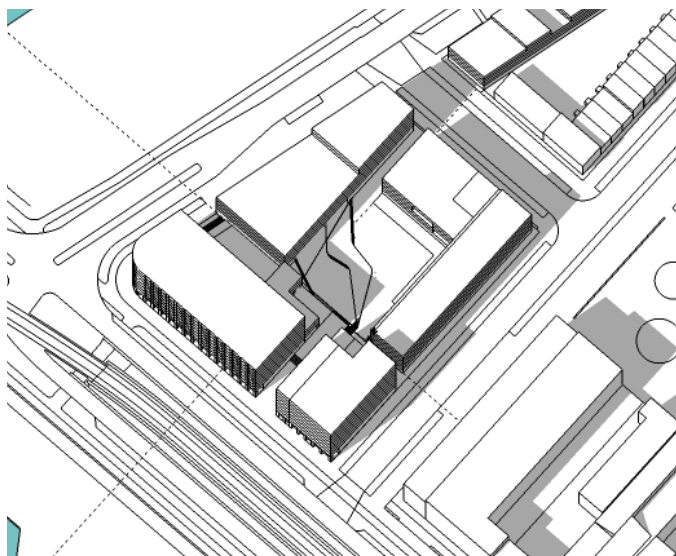
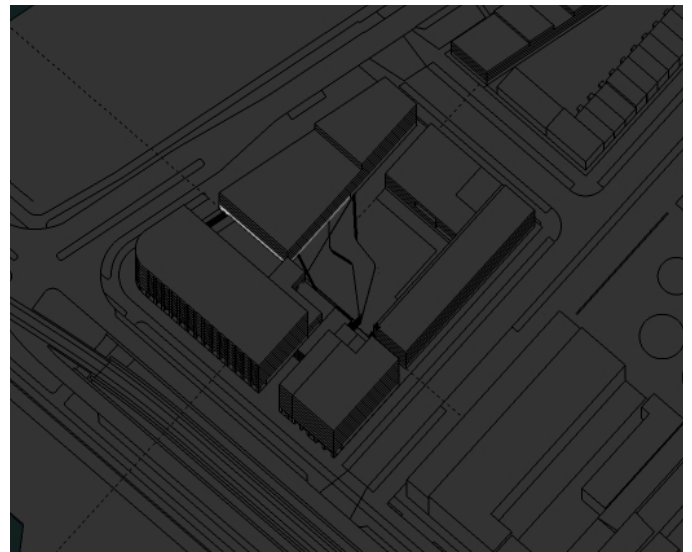


15.00

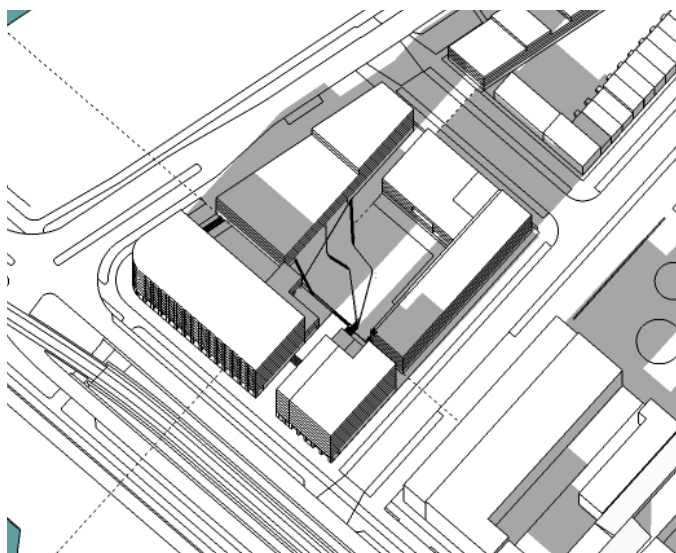
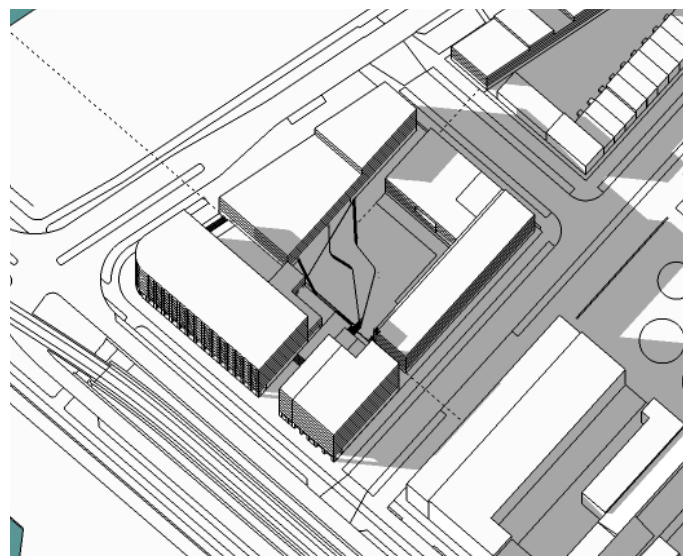


21 December wintertijd

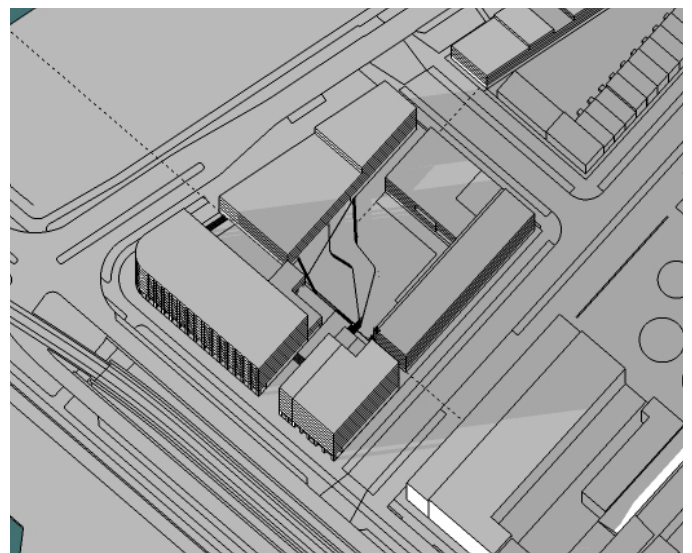
18.00



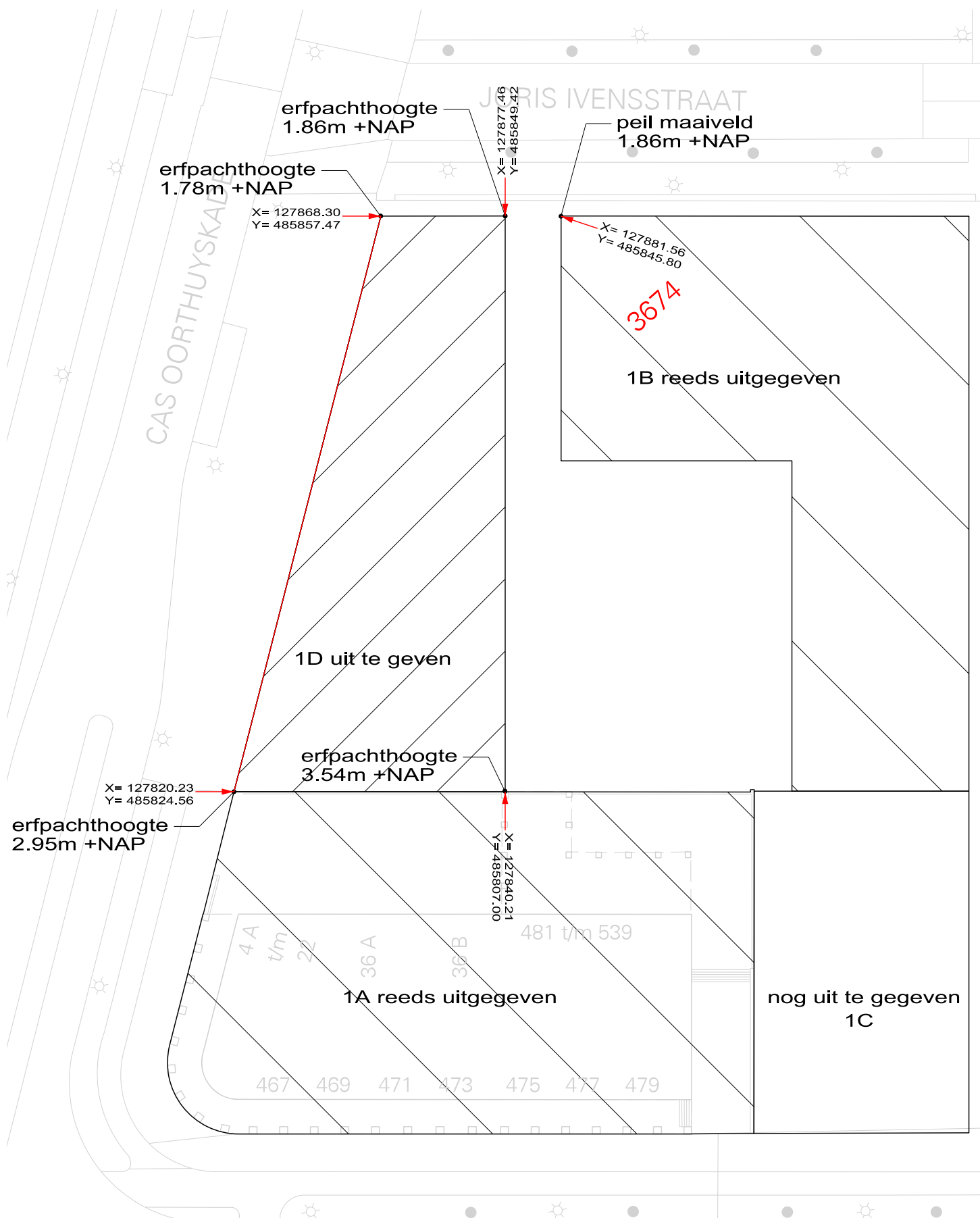
21 Juni



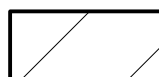
21 September / 21 maart



6D Coördinaten



Legenda



1D uit te geven

2814

kadastraal nummer

551 t/m 567

