



Gemeente
Amsterdam



Bouwenvelop Kavel 5A1

Hoeksteen van de Sluisbuurt

d.d. 16 oktober 2020

COLOFON

Projectmanagement	Esther Moors, Jan Straub, Sanne Bouwman, Rafael Matinez Alders
Planning	Bettine Lalieu
Grond en Ontwikkeling	Veronique Bronswijk
OAT	Martin de Koning, Harm Jan Lammers
Ingenieursbureau	Patrick van den Elshout
Ruimte en Duurzaamheid	Mirjana Milanovic, Andreas Mulder, Sharmilee Jayakkumaran, Phuong Tran, Valerie Deckers
Coördinatentekening	Berthe Lemmens
Supervisor architectuur	Burton Hamfelt (Burton Hamfelt Urban Architecture)
Supervisor landschap	Iris van der Helm

d.d. 16 oktober 2020

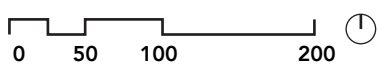
Informatie

Website <https://www.amsterdam.nl/projecten/sluisbuurt/>

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Introductie	
1.2	Stedelijke context	
1.3	Ontwikkelambitie	
1.4	Ruimtelijke kaders	
2	Plangebied	9
2.1	Ruimtelijke samenhang	
2.2	Opzet zuidoostkwadrant	
2.3	Cluster 5	
3	Streefbeeld kavel	17
3.1	Kwaliteit	
3.2	Duurzaamheid	
3.3	Relatie bestaande bebouwing	
4	Kavelregels	25
4.1	Programma	
4.2	Bouwregels	
4.3	Parkeren	
4.4	Openbare ruimte en techniek	
5	Duurzaamheid	39
5.1	Mobiliteit	
5.2	Klimaatbestendige stad	
5.3	Circulair bouwen	
5.4	Energie	
5.5	Ondergronds afvalinzameling en containers	
6	Leefbaarheid tijdens de bouw	55
	Bijlagen	57

Figuur 1. Zuid-oostkwadrant Stedenbouwkundig Plan Sluisbuurt en de ligging van kavel 5A1 (in rood gearceerd)



1 Inleiding

1.1 Introductie

Voor u ligt de bouwenvelop ten behoeve van de ontwikkeling van kavel 5A1 van de Sluisbuurt. De bouwenvelop formuleert de ruimtelijke context, ambities, uitgangspunten en randvoorwaarden die de gemeente Amsterdam stelt. Op basis hiervan wordt het toetsingskader gevormd (zie selectiebrochure) voor de selectieprocedures en de privaatrechtelijke toetsmomenten (VO, DO).

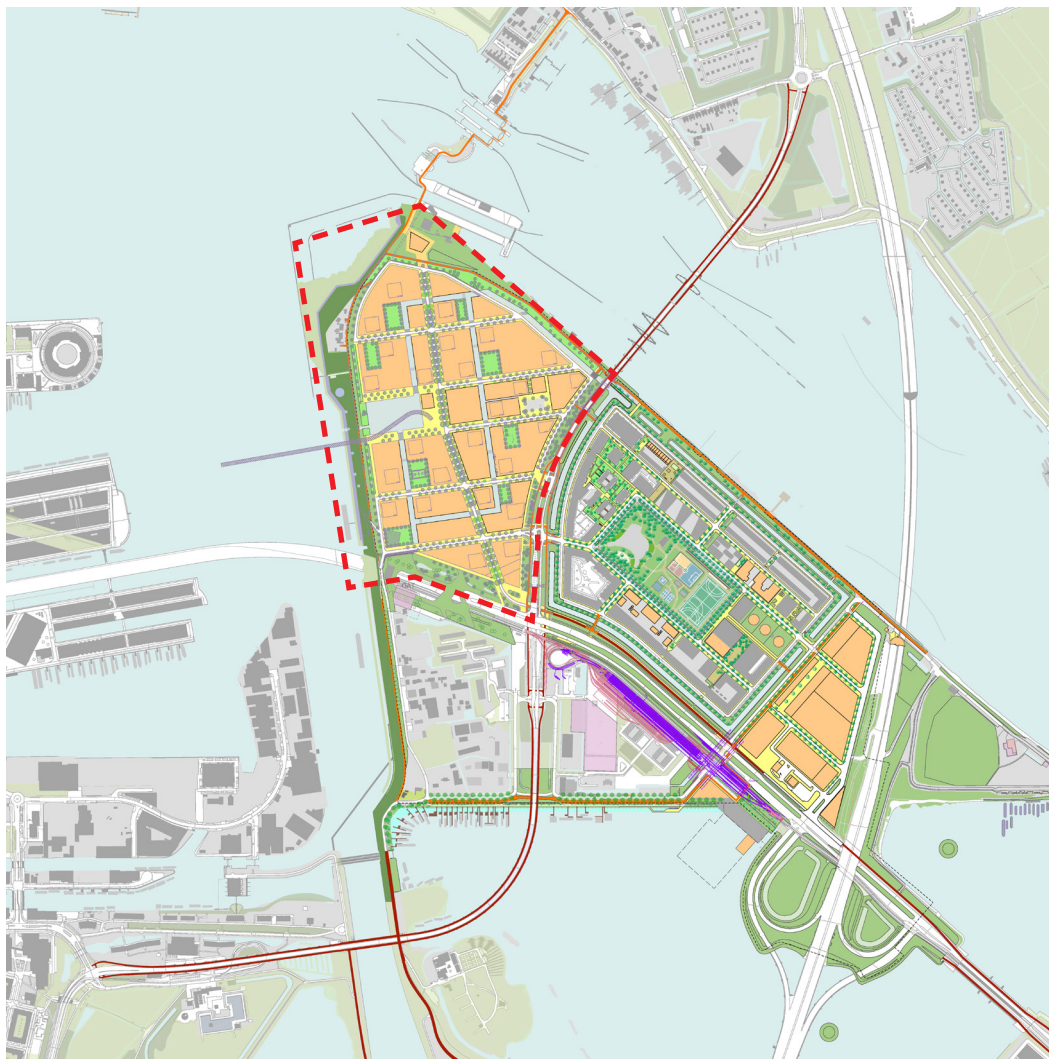
Plan in uitvoering

De Sluisbuurt staat aan het begin van de realisatiefase. Om met de behoeften van de tijd mee te gaan is het plan opgedeeld in meerdere delen. De eerste fase noemen we het zuidoostkwadrant waarvan de realisatie gepland staat van 2020 t/m 2025. Het zuidoostkwadrant bestaat uit de clusters 4, 5 en 6 (zie figuur 1) waarvan kavel 5A1 in cluster 5 als een van de eerste kavels zal worden gerealiseerd.

Kavel 5A1

Kavel 5A1 is onderdeel van cluster 5 en is gelegen aan het waterbassin van de Sluisbuurt. Vanwege de positie aan de hoofdstraat en het waterbassin winkelgebied met commerciële en maatschappelijke functies) en de ligging aan het water, wordt kavel 5A1 getenderd op kwaliteit (architectuur en programma) en duurzaamheid. Veel aandacht zal uitgaan naar hoogwaardige architectuur, programmatische samenhang, beleving van de plint en materialisering. Het gebouw dient een markante markering te worden op de hoek van het waterbassin.

Figuur 2.
Positie aan het
IJ in de nabij-
heid van het
centrum van
Amsterdam



Figuur 3.
Luchtfoto Sluis-
buurt/Zeebur-
gereiland 2020



1.2 Stedelijke context

De bevolking van Amsterdam neemt de laatste jaren versneld toe, met ruim 10.000 bewoners per jaar. Het plan voor de Sluisbuurt past in de lijn van de ontwikkelstrategie Koers 2025 'Ruimte voor de Stad', waarbij ingezet wordt op verdere verdichting met aantrekkelijke en diverse stedelijke milieus. De focus ligt hierbij op de ringzone, en met name op plekken die een verbindende functie hebben naar achterliggende ontwikkelgebieden. De Sluisbuurt heeft zo'n functie, als schakel tussen IJburg/Zeeburgereiland en de binnenstad.

Opgave plan Sluisbuurt

Amsterdam heeft de ambitie om minimaal 7.500 woningen per jaar te bouwen. Sommige locaties worden versneld ontwikkeld, waaronder de Sluisbuurt als één van de laatste grote woningbouwlocaties aan het IJ én nabij de binnenstad. De nabijheid van het stadscentrum biedt kansen om een hoogstedelijk woonwerkmilieu te creëren, met veel voorzieningen en een laag autogebruik. De beoogde tijdelijke pontverbinding via het Oostelijk Havengebied draagt hieraan bij. In het vastgestelde Stedenbouwkundig Plan Sluisbuurt (2017) was al rekening met een fietsverbinding, bij voorkeur een vaste verbinding. Naar aanleiding van het in juni 2020 uitgebrachte advies van commissie d'Hooghe zal in 2021 besluitvorming plaatsvinden over een eventuele definitieve oeververbinding.

De ruimtelijke opgave is om specifieke kwaliteiten te bieden in een toekomstgericht plan, aansluitend bij de veranderende wensen van de Amsterdamse bevolking en nieuwe typen werknemers. De bijzondere potentie van de locatie en de behoefte aan een nieuw type woonmilieu in de stad zijn aanleiding om in het Stedenbouwkundig Plan uit te gaan van circa 5.500 woningen (max. 5.640). Naast woningen kan ook nog maximaal 87.900 m² bvo aan niet-wonen worden ontwikkeld, zodat naast het wonen ook bijbehorende voorzieningen worden toegevoegd aan de stad.

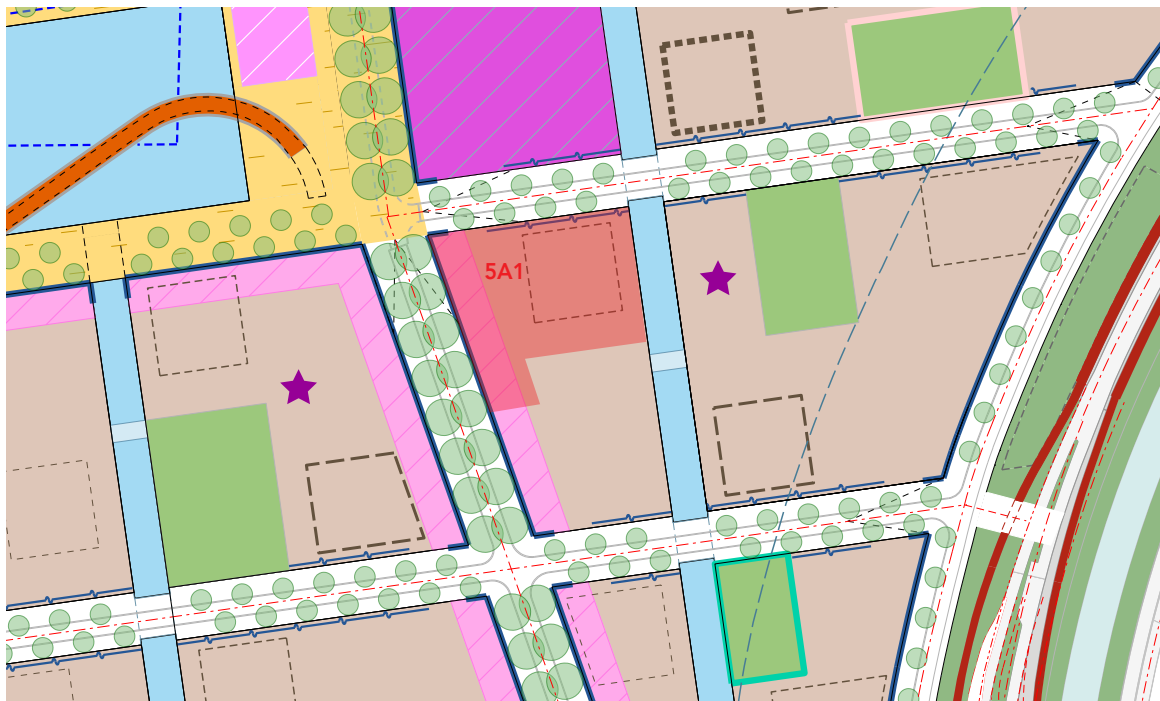
1.3 Ontwikkelambitie

Voor de Sluisbuurt zijn minimale ruimtelijke randvoorwaarden vastgelegd om de gewenste kwaliteit te waarborgen, maar tegelijkertijd voldoende ruimte te bieden voor de exacte invulling hiervan: een flexibele, ruimtelijke opzet die sturing geeft aan de realisatie van de ambities voor de Sluisbuurt.

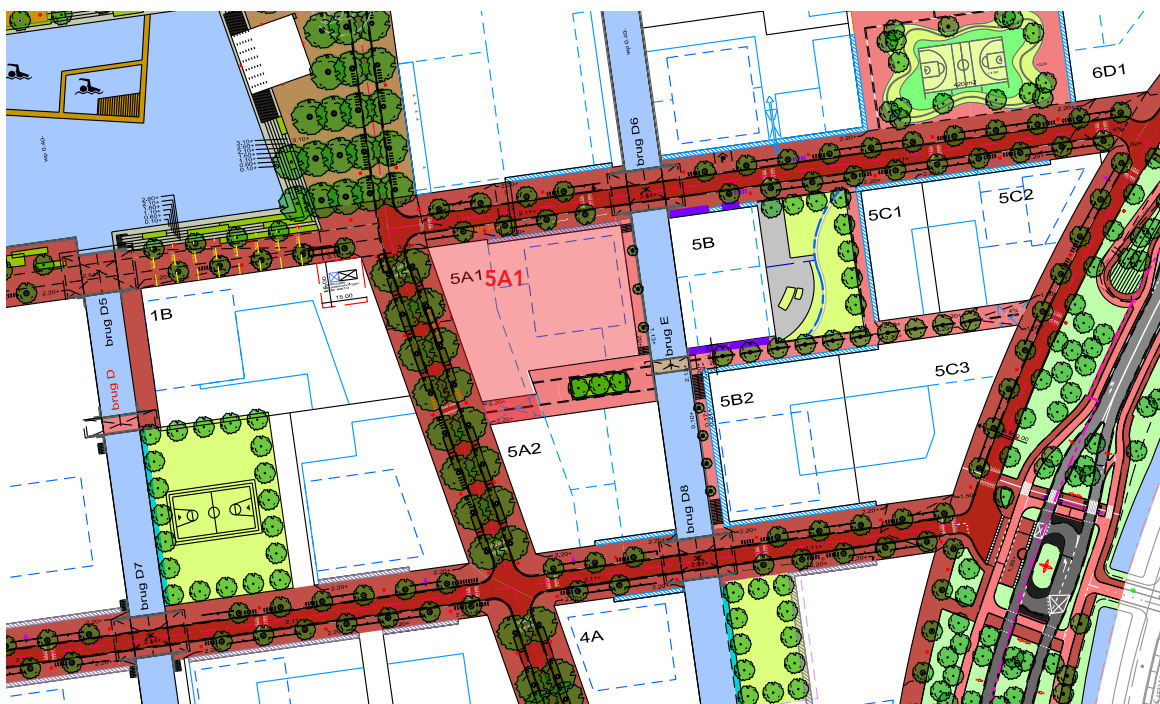
De bebouwing kenmerkt zich door een stedelijke basis (max. 20m hoog) aan levendige straten met daar bovenop hoogbouw als integraal onderdeel van het woonmilieu. Speciale aandacht wordt besteed aan de overgang met de openbare ruimte (plintzone). Bij de positionering van de torens is zorgvuldig gekeken naar o.a. bezonning, uitzicht, transparantie en aanwezigheid in het straatbeeld.

Het plan bestaat uit tien clusters (bouwvelden). Elk cluster heeft twee tot drie bouwblokken die uit meerdere uitgeefbare kavels bestaan. Gezien de hoge bebouwingsdichtheid is een groene inrichting van groot belang voor het woonklimaat. Kansen worden met name gezocht in dak- en geveltuinen, groene gevels en groene openbare ruimtes, waar bomen en planten het verblijfsklimaat en de biodiversiteit kunnen verbeteren en ook bijdragen aan de verlaagde waterafdracht van kavels (Amsterdam Rainproof).

Figuur 4.
Stedenbouwkundig plan
Sluisbuurt september 2017,
uitsnede cluster 5



Figuur 5.
Plankaart VO
openbare ruimte Sluisbuurt
april 2020, uitsnede cluster 5



1.4 Ruimtelijke kaders

In de Structuurvisie Amsterdam 2040 wordt de Sluisbuurt aangemerkt als 'te ontwikkelen woon-werkgebied', met een 'metropolitane plek' bij de sluizen. Daarnaast is hier een 'hoogbouwensemble' aan het IJ gewenst. De Sluisbuurt maakt onderdeel uit van de ruimtelijke bewegingen 'Uitrol van het Centrumgebied' (Ringzone) en 'Herontdekking van het Waterfront' (IJ-oever).

Stedenbouwkundig Plan Sluisbuurt

Het Stedenbouwkundig Plan (SP) Sluisbuurt is vastgesteld door de gemeenteraad in september 2017. Dit plan bevat een programma van circa 5.500 woningen in verschillende prijsklassen/segmenten, maximaal 87.900 m² bvo onderwijs, werken en overige voorzieningen, en circa tien hectare openbaar groen, sport en spel.

Het SP omschrijft de ruimtelijke kwaliteit van straten, bijzondere openbare plekken en het samenspel van verschillende bouwvormen. De structuur van de openbare ruimte en maximale volumes van torens zijn vastgelegd, en tegelijkertijd is er nog veel ruimte voor verschillende invullingen van bouwblokken.

De hoofdambities van het Stedenbouwkundig Plan zijn leidend voor het Beeldkwaliteitsplan (BKP): hoogstedelijk woonmilieu, hoge kwaliteit openbare ruimte, nieuwe verbindingen met de stad, nadruk op lopen en fietsen, natuurinclusief en rainproof bouwen.

Beeldkwaliteitsplan Sluisbuurt

Het Beeldkwaliteitsplan voor de Sluisbuurt is een nadere uitwerking van de uitgangspunten uit het SP, waarmee de architectonische en ruimtelijke kwaliteit van het gebied worden gestuurd. Centraal staat de balans tussen samenhang en diversiteit, als belangrijkste kwaliteit van het gebied. Het Beeldkwaliteitsplan stuurt op de beoogde kwaliteit, de gewenste sfeer, en bevat géén voorschriften over materialen, kleuren of stijlen.

De beeldkwaliteitseisen zijn als leidraad gebruikt bij de verdere uitwerking van deze bouwenvelop. Aanvullende onderdelen van kwaliteitsborging zijn supervisie en welstand.

Inrichtingsplan Hoofdstructuur OR

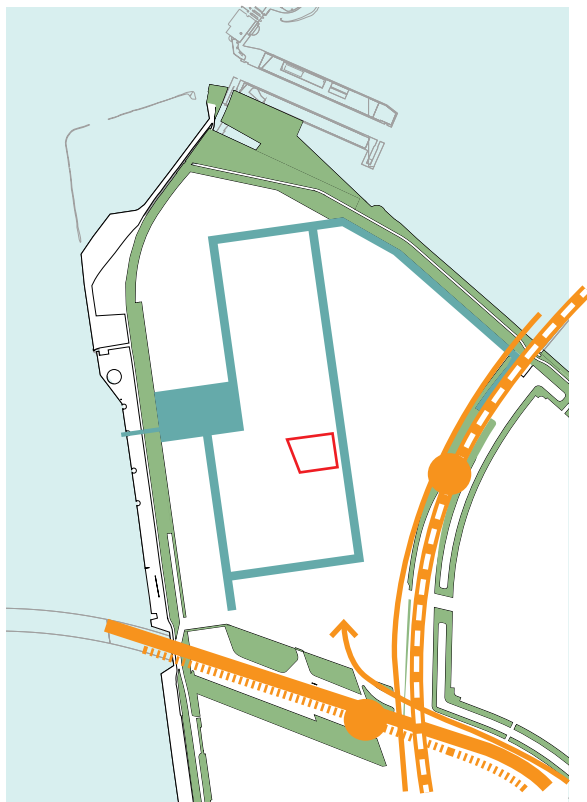
In het Inrichtingsplan Hoofdstructuur Openbare Ruimte is het ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte voor de Sluisbuurt op het Zeeburgereiland vastgelegd. Het Inrichtingsplan is een uitwerking van de hoofdstructuur OR op het niveau van een Voorontwerp (VO). De uitgangspunten zijn eerder beschreven in het Stedenbouwkundig Plan Sluisbuurt. Als leidraad voor de inrichting geldt de Puccinimethode. Per cluster zal er vervolgens een Definitief Ontwerp (DO) gemaakt worden, op basis van de uitgangspunten uit het inrichtingsplan en volgend op de fasering van bouwplannen.

Het Inrichtingsplan OR en het Beeldkwaliteitsplan zijn beide uitwerkingen van het SP en zijn complementair aan elkaar.

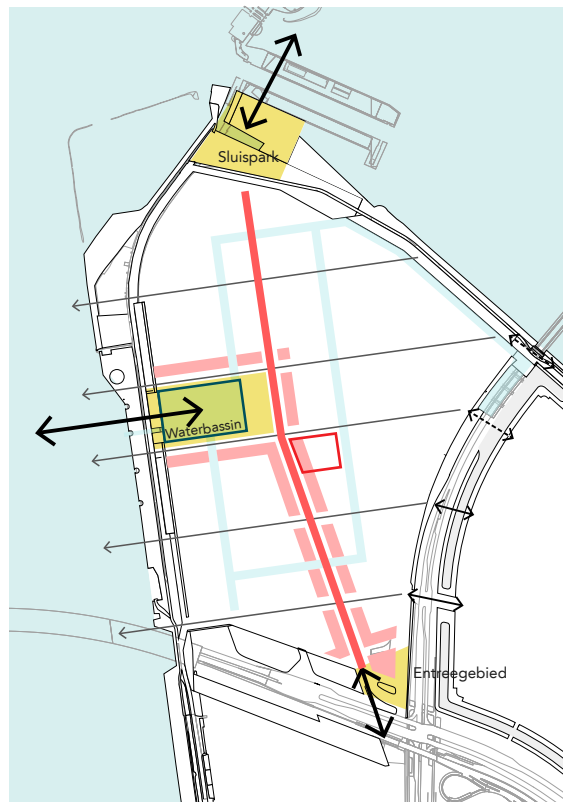
Bestemmingsplan Sluisbuurt

Voor de ontwikkeling van de Sluisbuurt is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld (zie ruimtelijkeplannen.nl). Het ontwerpbestemmingsplan is door de gemeenteraad op 28 november 2018 vastgesteld en inmiddels onherroepelijk. Het bestemmingsplan geeft regels voor volumes en functies in het gebied; basisprincipes voor een blokkenstad tot 20 meter en torens. Het ruimtelijk ontwerp van het SP is vertaald naar bestemmingsvlakken en regels voor hoogtes en rooilijnen.

Figuur 6.
Ruimtelijk principe hoofdstructuur Sluisbuurt met kavel 5A1 in rood weer-
geven



Harde en zachte randen (resp. infra en groen)



Stedelijke plekken en straten



Clusters verbonden door waternetwerk



Plantsoenen, scholen en informele routes

2 Plangebied

2.1 Ruimtelijke samenhang

Het hoogstedelijk bouwprogramma voor de Sluisbuurt en de ambitie om er een autoarme fietsbuurt van te maken, stelt hoge eisen aan de uitwerking en inrichting van de openbare ruimte. Dat geldt vooral voor de pleinen, de straten, de waterlopen en het groen, die op verschillende schaalniveaus een sterke samenhang vormen.

De randen

De Sluisbuurt ligt aan twee kanten aan het water en aan twee kanten aan de hoofdinfrastructuur. De Zuiderzeeweg doorsnijdt het Zeeburgereiland in verticale richting en scheidt de Sluisbuurt van de naastliggende Sportheldenbuurt. De kruising van de Zuiderzeeweg met de IJburglaan is een drukke, centrale plek op het Zeeburgereiland. Alle buurten komen hier bij elkaar, rondom de IJtram- en bushalte.

Drie plekken

Drie bijzondere plekken, met ieder een eigen karakter, staan aan de basis van het plan: het Entreegebied, het Waterbassin en het Sluispark. Deze drie plekken hebben een stedelijke functie en uitstraling. Zij liggen alle drie langs de Hoofdstraat en verbinden de buurt met de omgeving; visueel en door de aanlanding van hoofdroutes.

De hoofdstraat

De hoofdstraat is een centrale as die de drie stedelijke plekken met elkaar verbindt, met Hogeschool Inholland in het hart van de buurt. De straat kent, zoals overal in de Sluisbuurt, een rijke differentiatie aan setbacks van de hoogbouw ten opzichte van de rooilijn en heeft in de plint allerlei commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Dit creëert een aangename voetgangersroute van de tramhalte tot het Sluispark en bevordert de bereikbaarheid van (dagelijkse) voorzieningen voor de voetganger.

Dwarsstraten

Door de relatief hoge bebouwing langs de smalle straten ontstaat intimiteit en een hoogstedelijke sfeer. De dwarsstraten hebben een oost-west oriëntatie en volgen de richting van het Oostelijk Havengebied. Hiermee wordt de oriëntatie van het gebied op het centrum van de stad versterkt. Alle straten komen uit op de dijk aan de westrand. Het omliggende water van het IJ is op deze manier ook voelbaar in de woonstraten binnen het gebied.

Waternetwerk

Het systeem van Waterbassin en watergangen kent geen doodlopende uiteinden, dat is essentieel voor de doorstroming en waterkwaliteit van de Sluisbuurt.

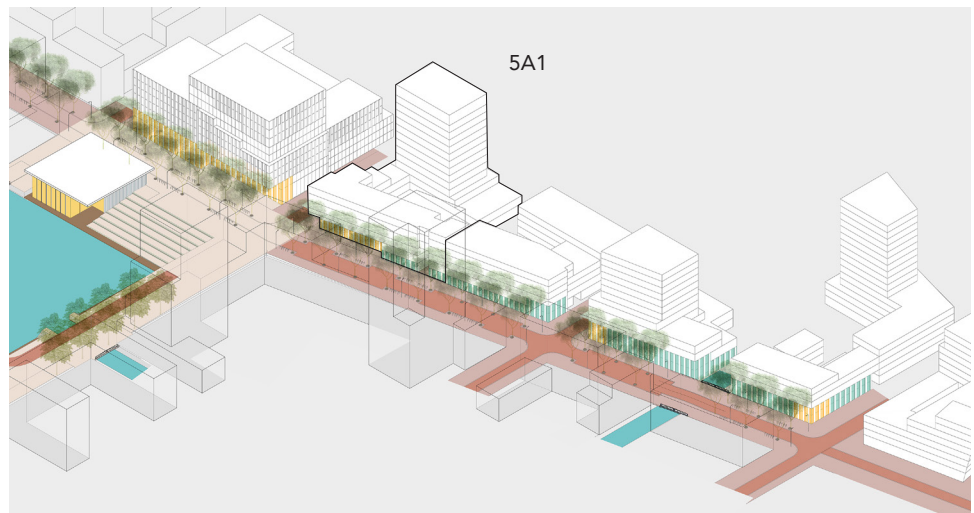
De watergangen zijn opgenomen in de blokken. Langs het binnenwater zullen voornamelijk verticale, stedelijke kades voorkomen, maar het profiel kan op verschillende wijzen worden ontwikkeld, variërend van blok tot blok. Hier en daar kan een groene oever gevormd worden, bijvoorbeeld door plaatsing van een plantsoen aan het water.

Plantsoenen

In elk cluster wordt een openbaar plantsoen van formaat ingericht. Dat is essentieel in een stedelijk milieu. De plantsoenen met geclusterde voorzieningen (o.a. scholen en buurtcentra) zijn aan elkaar gekoppeld door een secundair voetgangersnetwerk, dat via kades, tussenstraten, stegen en poorten aan het hoofdraamwerk verbonden is.

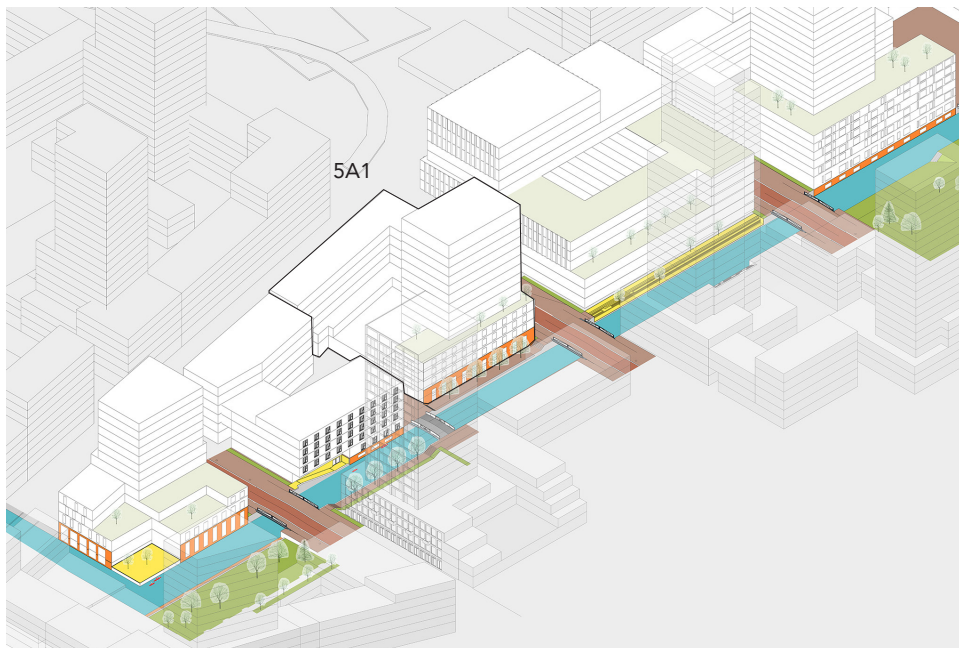
De stedelijke huishoudens zijn aangewezen op voorzieningen, waaronder plantsoenen en speelplekken, in de buurt. De plantsoenen dragen bij aan een prettige, gezonde woon- en leefomgeving.

Figuur 7.
Principe van
de hoofdstraat
met plinten
die gericht zijn
op- en transpa-
rantie uitstralen
richting de
de openbare
ruimte



Figuur 8.
Sfeerimpressie
van de hoofd-
straat



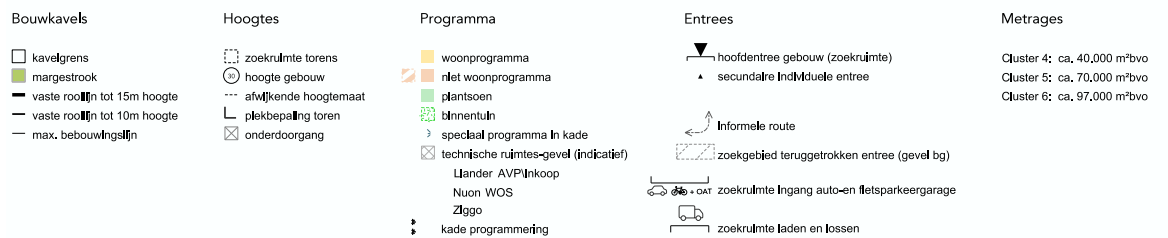
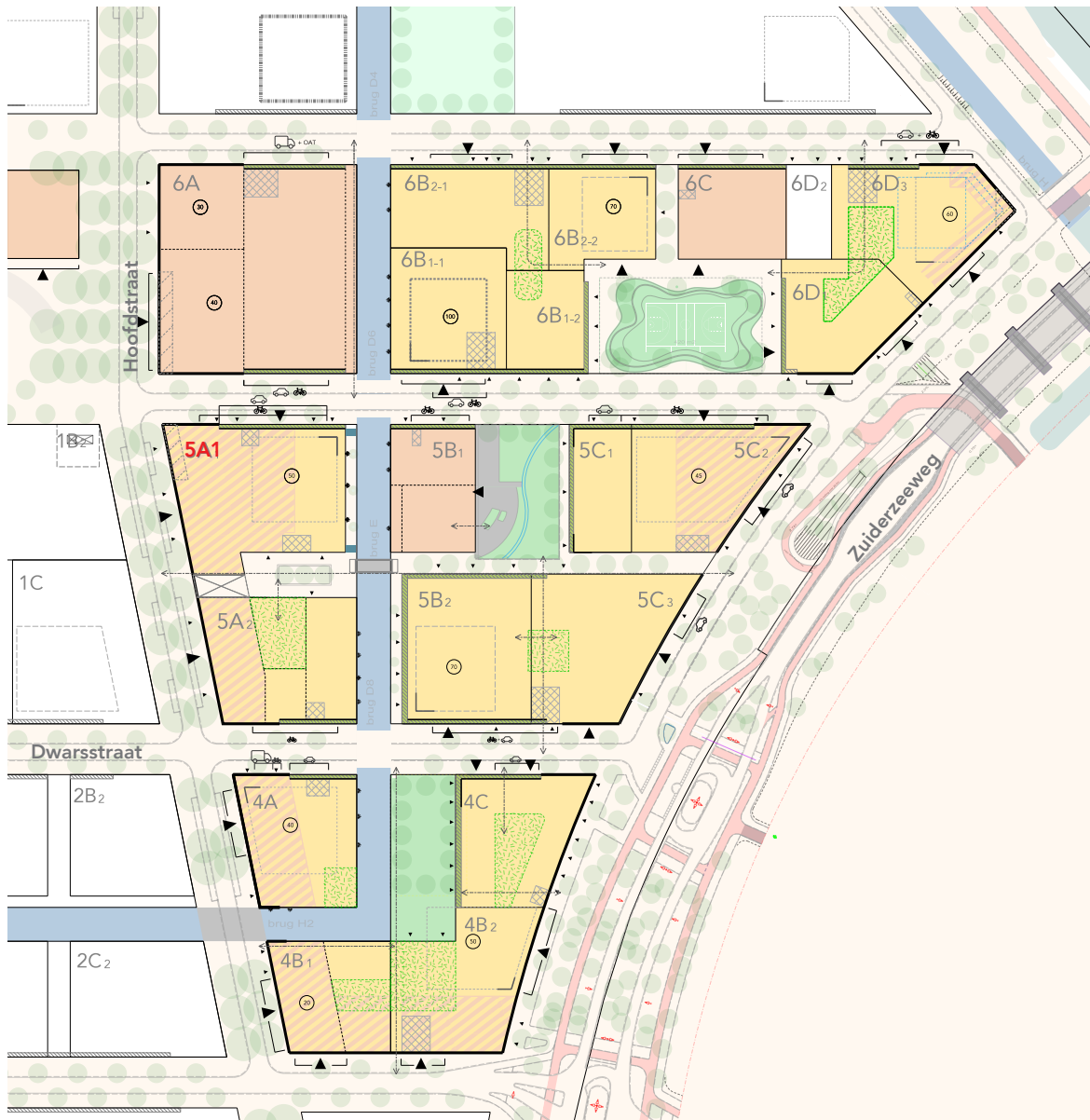


Figuur 9.
Principe van het
waternetwerk
met variërende
kaderanden en
ruimtes



Figuur 10.
Sfeerimpressie
van het waternet-
werk

Figuur 11.
Clusterkaart
eerste kwadrant.
Kavelpaspoort
is leidend m.b.t.
ruimtelijke rand-
voorwaarden



2.2 Opzet zuidoostkwadrant

De volgorde van ontwikkeling in de Sluisbuurt is zo georganiseerd dat de naastgelegen bewoonde gebieden en bestaande voorzieningen goed op elkaar aansluiten en voor elkaar van toegevoegde waarde kunnen zijn. Ook qua bereikbaarheid wordt er rekening gehouden met een gunstige doorstroom tijdens en na de bouw (zie hoofdstuk 6 Leefbaarheid).

Ruimtelijke opbouw

Het zuidoostkwadrant bestaat uit de clusters 4, 5 en 6 en vormen samen de eerste fase van de Sluisbuurt met een beoogde bouwstart medio 2020. In de clusterkaart (figuur 11) is te zien hoe de plinten van de bebouwing reageren op de openbare ruimte. Zo zijn de entrees van (grondgebonden) woningen met geveltuinen en de parkeergarages voornamelijk gesitueerd aan de dwarsstraten. Hierdoor is het mogelijk om de plinten van de hoofdstraat en langs de Zuiderzeeweg zo veel mogelijk een transparante en levendige invulling te geven. Hier wordt in hoofdstuk 3 'Streefbeeld kavel' dieper op in gegaan.

Programmatische invulling

Elk cluster in het zuidoostkwadrant kent een gemengd woonprogramma van sociale woningbouw (waaronder studenten- en jongerenwoningen, 6B2 en 5A2), middensegment en vrije sector. Ook is er ruimte voor CPO (o.a. 5C1).

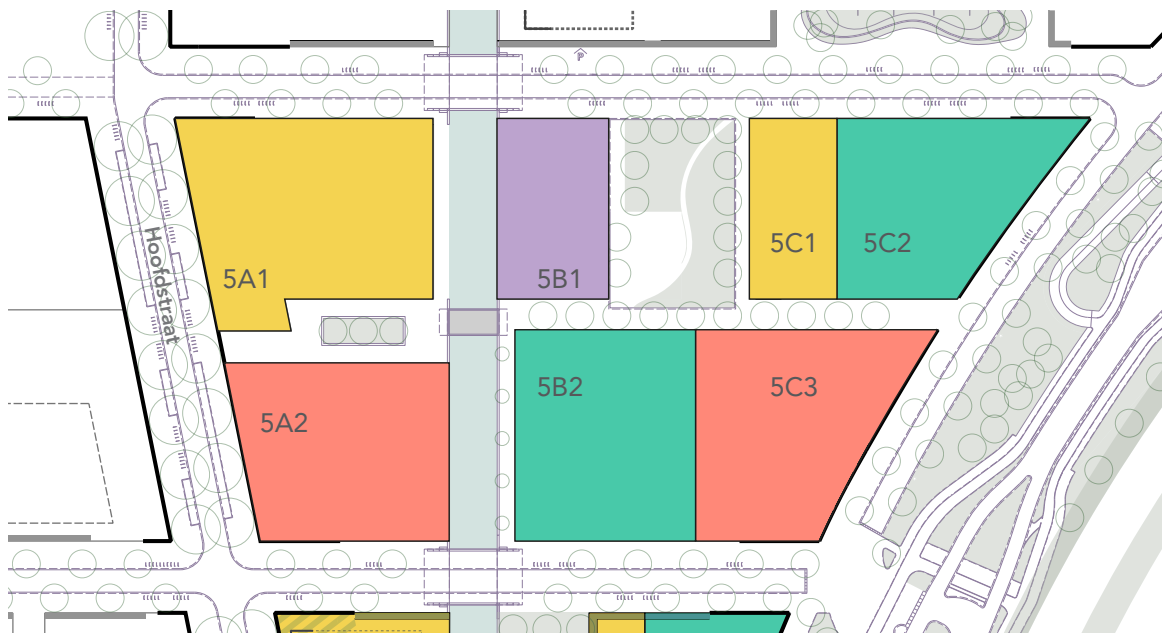
De voornaamste voorzieningen zijn de hogeschool Inholland als katalysator voor de gebiedsontwikkeling kavel 6A), een supermarkt (5A1), winkels en werkruimtes in de plinten van de hoofdstraat en een alles-in-één school (5B1). Ook is er ruimte voor een bedrijfsverzamelgebouw en wordt de realisatie van een multifunctioneel gebouw (6C) onderzocht. Kavel 6D2 is een flexibel kavel waar op korte termijn niet wordt gebouwd om in de toekomst te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen.

Wat betreft parkeren wordt voornamelijk ingezet op minimaal autogebruik, duurzame alternatieven (bv. elektrisch of gedeeld vervoer) en dubbel gebruik in openbaar toegankelijke garages (o.a. 6A).

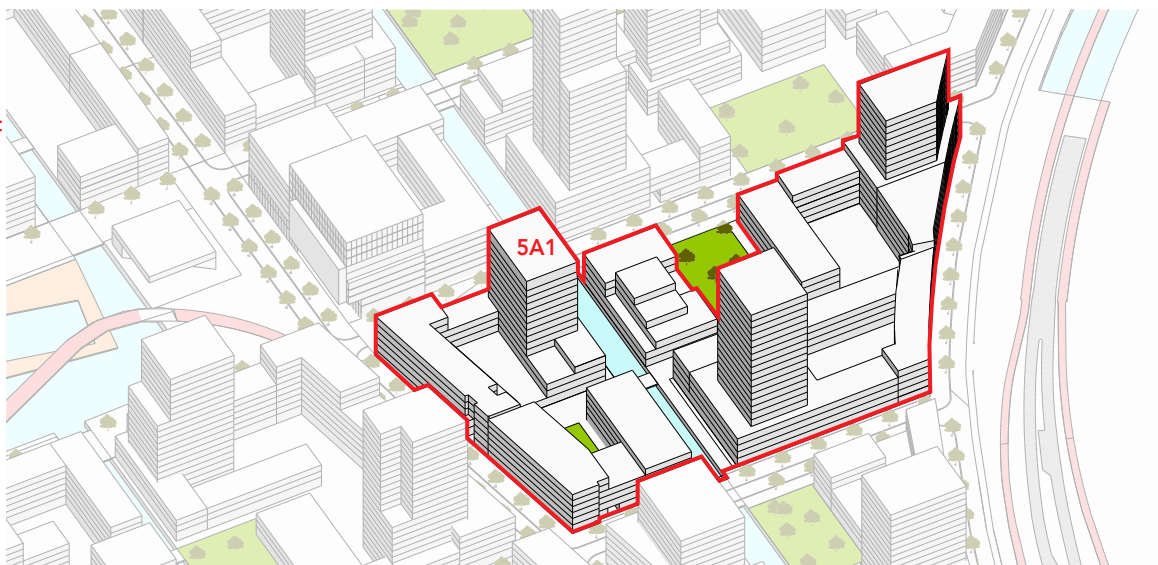
Het kavelspecifieke programma wordt in hoofdstuk 4 'Kavelregels' nader toegelicht.

Figuur 12.
Programmatieve
verdeling cluster
5

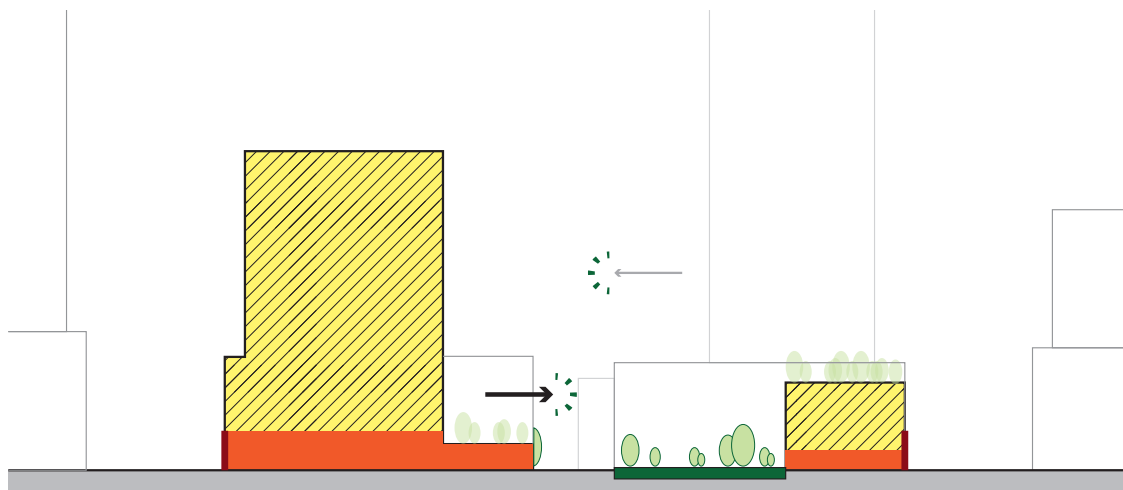
- Vrije sector
(geel)
- Sociale huur
(rood)
- Middeldure
huur (blauw)
- school (paars)



Cluster 5 in de
directe omgeving
N.B.: impressie met
geambieerde aan-
landing fietsbrug
volgens Stede-
bouwkundig Plan
2017



Figuur 13.
Principedoor-
sne tussentraat
cluster 5. Een toren
tegenover een
groene binnentuin
of park.



2.3 Cluster 5

Cluster 5 vormt in de uitwerking van de zuidoostkwadrant de schakel tussen de entree van het gebied en het waterbassin van de Sluisbuurt. Het cluster is opgedeeld in zeven kavels, variërend in korrelgrootte en functies.

De aan de hoofdstraat gelegen voorzieningen in de plint zullen een levendige stadsstraat vertegenwoordigen. Hier en aan de Zuiderzeeweg kent de bebouwing een vaste rooilijn van minimaal 15 meter hoogte. De dwarsstraten aan de noord- en zuidzijde van het cluster vormen belangrijke ontsluitingswegen voor het gehele gebied met daaraan een gemengd programma van wonen en werken. De vaste rooilijn kent een minimale hoogte van 10 meter.

Binnen het cluster worden de kavels gescheiden door een gracht, een plantsoen (dubbelgebruik schoolplein) en een openbare tussenstraat die gezamenlijk een informele wereld vormen.

Aan de straatzijde (noordwest) dragen de hoge voorgevels en niet-woonprogramma bij aan levendigheid en stedelijkheid. De aflopende gevels vormen daarentegen een intiem binnenmilieu. Deze verspringingen dragen daarnaast ook bij aan een optimale bezonning en maken een aangenaam woon- en verblijfsklimaat mogelijk.

Programma

Cluster 5 kent de volgende programmatische verdeling:

Kavel 5A1: Gemengd programma van vrije sector woningen met een woontoren en een dubbellaagse plint met ruimte voor een supermarkt, horeca, detailhandel en werkfuncties. Er is ruimte voor een privé parkeergarage.

Kavel 5A2: Sociale huur in de vorm van studenten- en jongerenhuisvesting. In de plint is ruimte voor maatschappelijke functies of commerciële functies. Deze kavel heeft geen parkeergarage.

Kavel 5B1: Maatschappelijke voorziening in de vorm van een alles-in-één school.

Kavel 5B2: Middeldure huur woningen.

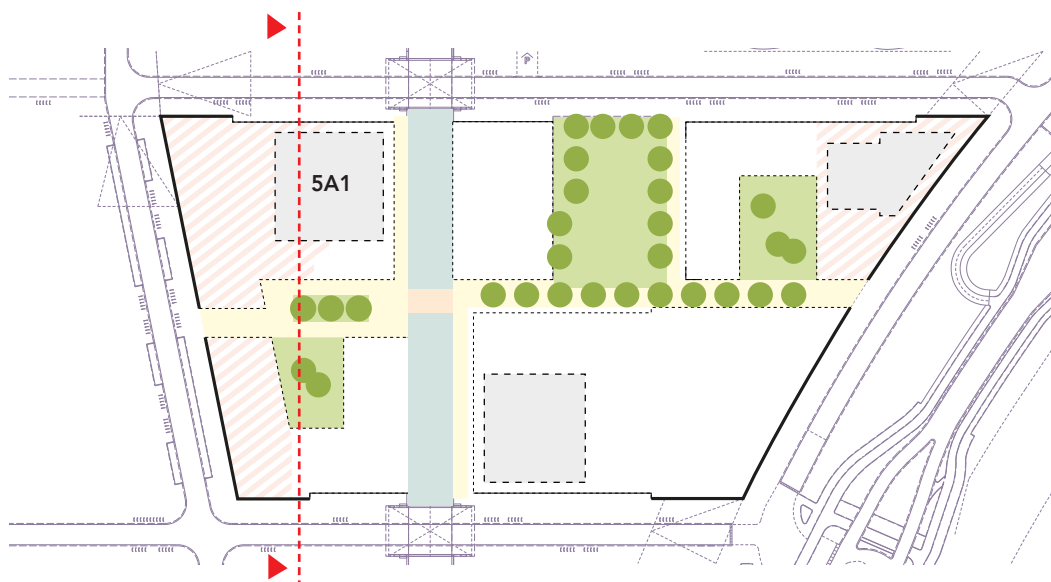
Kavel 5C1: Vrije sector woningen, Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

Kavel 5C2: Gemengd programma van middeldure huurwoningen met een woontoren en een plint met ruimte voor werkfuncties. Inclusief ondergrondse parkeergarage.

Kavel 5C3: Sociale huur.

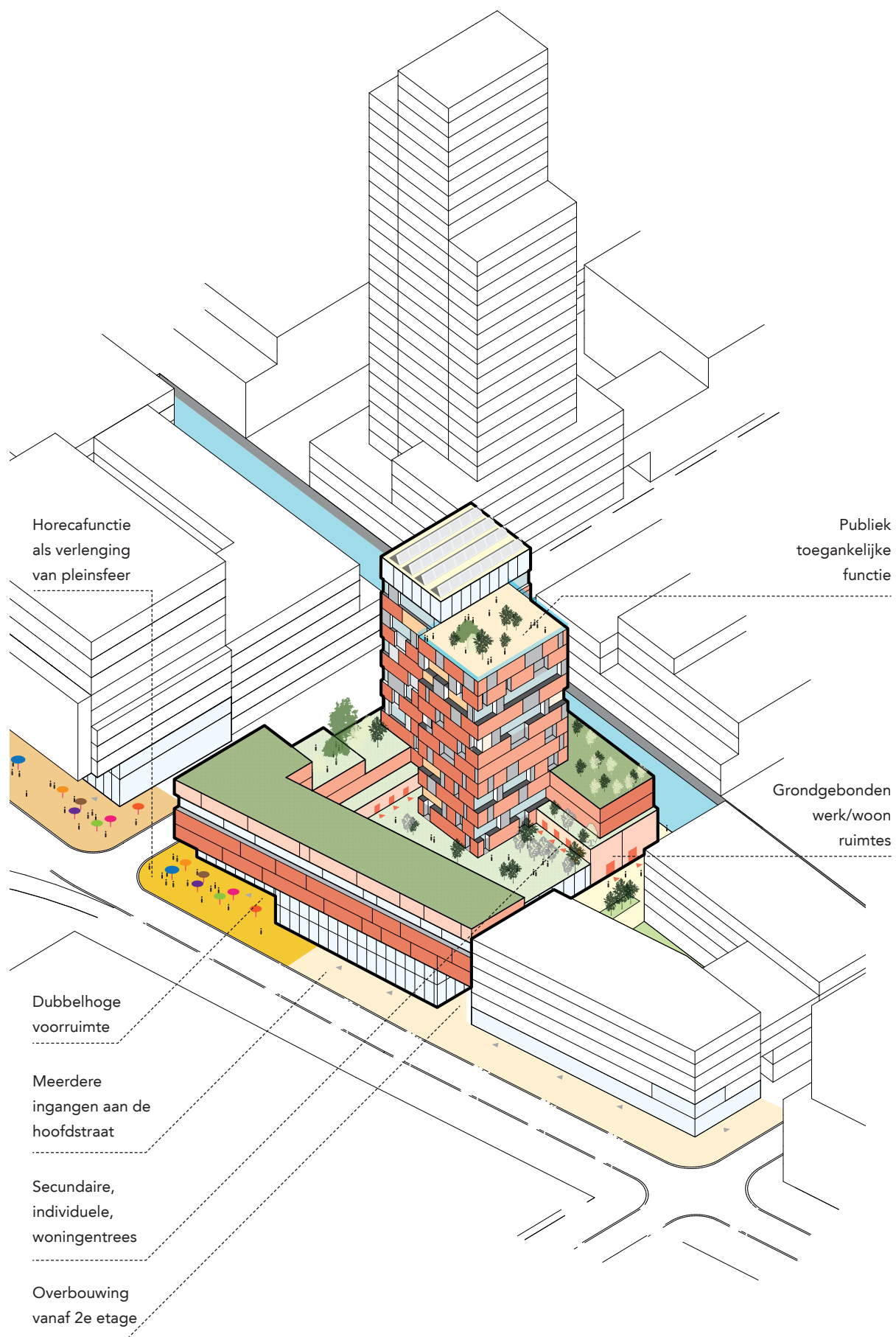
Fasering uitgifte

De fasering voltrekt zich globaal van west naar oost. Daar waar de kavelgrenzen elkaar raken en de kavels een gedeelde binnentuin kennen, kan er gedacht worden aan een gemeenschappelijk ontwerp voor de buitenruimtes en de invulling daarvan.



Figuur 14. Principekaart cluster 5. Een langzaam verkeersroute die door het cluster zigzagt waarbij er een schakeling van torens en aanliggende groene/blauwe ruimtes ontstaat (zie groene stippen voor locaties bomen)

Figuur 15.
Mogelijke configu-
ratie kavel 5A1



3

Streefbeeld kavel 5A1

Kavel 5A1 is een programmatisch complexe kavel door de grote mate van functiemenging. Gepositioneerd aan de hoofdstraat, op de hoek van het plein aan het waterbassin en in het hart van de buurt, biedt kavel 5A1 ruimte aan centrale functies zoals horeca, een supermarkt en werkplekken. In combinatie met de voorgeschreven vrije sector woningen ontstaat een programma waarbij te allen tijde mensen wonen, werken en recreëren in en om het gebouw.

Er wordt getenderd op kwaliteit, duurzaamheid en optiebod. De selectie vindt plaats op basis van de criteria zoals vernoemd onder hoofdstuk twee van de selectiebrochure, waarin ook tekstuele uitleg van de ambities en het streefbeeld zijn terug te vinden. Dit hoofdstuk beschrijft welke aspecten van belang zijn, met enkele suggesties die de beoogde ambities verbeelden. De architect is vrij om een eigen invulling te geven zolang de doelen, zoals beschreven in dit hoofdstuk, in acht genomen worden.

3.1 Kwaliteit

Architectuur

Het selectie criterium kwaliteit bestaat deels uit architectonische kwaliteit. Hieronder een beschrijving van de ambities aangaande dit thema.

1. Herkenbaarheid

Het gebouw bevindt zich op een hoek van het waterbassin, de centrale openbare ruimte van de Sluisbuurt. Het vormt de hoeksteen van het plein, waar vier belangrijke routes bij elkaar komen: de tijdelijke pontverbinding, de hoofdstraat vanaf de tramhalte, hoofdstraat vanaf het Sluispark, en de dwarsstraat die de verbinding maakt met de Sportheldenbuurt. Dit is een belangrijk oriëntatiepunt in de buurt. De beoogde herkenbaarheid gaat over de mate waarin het gebouw zich als een markant gebouw manifesteert aan het waterbassin (zie figuur 16).

2. Samenhang

Gerelateerd aan het eerstgenoemde aspect van herkenbaarheid op deze specifieke plek in de buurt geldt voor dit gebouw samenhang in expressie, een helder architectonisch gebaar. Deze samenhang gaat over de mate waarin het gebouw zich als één geheel aan het plein manifesteert. Hierin zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- eenheid in architectonische uitstraling van de onder- en bovenbouw (zie figuur 18);
- de verhouding tussen de gebouwonderdelen: plint, onderbouw en toren;
- warme materialisering, verbijzondering in de gevels (o.a. detaillering en dieptewerking);
- duurzaamheidsmaatregelen die integraal onderdeel uitmaken van het gebouwwontwerp.



Figuur 16.
Referenties markant
gebouw
aan het plein

Figuur 17.
Referenties t.b.v.
herkenbaarheid:
verbijzondering
van de hoek.



Figuur 18.
Referenties t.b.v.
samenhang tus-
sen onder- en
bovenbouw



3. Plint

De plint van het gebouw speelt een belangrijke rol in de beleving van de buurt op ooghoogte, hier specifiek in de beleving van het plein (zie figuur 19). De plint wordt als verlengstuk van het plein beschouwd, en heeft daartoe de volgende uitgangspunten:

- transparantie
- materialisering
- verblijfskwaliteit
- menselijke schaal
- vormgeving van de voorruimte

4. Toren

De toren is in het straatbeeld niet nadrukkelijk aanwezig doordat deze terugligt ten opzichte van de rooilijn. Wel worden torens in langere perspectieven, zoals bijvoorbeeld vanuit de hoofdstraat, zodanig geplaatst dat ze als oriëntatiepunten dienen voor voetgangers en fietsers. De mate waarin de toren zich alzijdig oriënteert richting de omgeving (zonder blinde gevels of galerijen) is daarom van belang.

De alzijdigheid van de toren betreft ook het daklandschap, als de 5e gevel van het gebouw, vanwege het zicht vanuit omliggende gebouwen en torens. Dakterrassen zijn zo ingericht dat deze intensief gebruikt kunnen worden door de bewoners en een groene inrichting kunnen krijgen (zie figuur 22).

Programma

In deze tender maakt ook programmatische kwaliteit onderdeel uit van de selectiecriteria. Wat betreft het woonprogramma wordt er aandacht besteed aan differentiatie: de wijze waarop het programma voorziet in een variatie aan woontypologieën en verschillende woninggrootten. De programmering van het gebouw gaat ook over de mate waarin er voor een zo levendig mogelijke mix gezorgd wordt. Deze levendigheid sluit aan bij de bijzondere positie van het gebouw in de buurt. Hier wordt ernaar gestreefd dat zoveel mogelijk verschillende mensen (doelgroepen) met verschillende redenen (divers aanbod) op verschillende tijdstippen (programmering ochtend, middag, avond, weekenden) zich op, in en rondom het gebouw bevinden.

Het niet-woonprogramma kan ten behoeve van een levendige mix in de onderbouw (tot 20 meter) gepositioneerd worden en in de top (bovenste verdieping) van de toren. Bijzondere aandacht gaat hierbij naar programmering van de plinten, waaronder de kade (zie figuur 21) ten behoeve van het gevelbeeld aan de grachtzijde. Met het rijke programma op de kavel wordt ook aandacht gevraagd voor de interne logistiek. Dit betreft de wijze waarop de inpandige logistieke ruimte, OAT, technische ruimten etc. slim worden gecombineerd in de plint.



Figuur 19.
Referenties t.b.v. de vormgeving van de plint, als verlengstuk van het plein.

Figuur 20.
Schetsmatige ver-
beelding ambities
kavel 5A1, gezien
vanaf het water-
bassin.



Figuur 21.
Voorbeelduitwer-
king kavel 5A1
m.b.t. program-
mering aan de
kade.



Er wordt aangeraden om de inpandige logistieke laad- en losruimte voor gedeeld gebruik in te richten, zodat zowel de horeca als de supermarkt, de werkplekken en de afvalverwerking hier gebruik van kunnen maken.

3.2 Duurzaamheid

De Sluisbuurt wordt een duurzame en toekomstbestendige buurt. De openbare ruimte en de gebouwen zijn klimaatadaptief vormgegeven zodat hittestress wordt voorkomen en hevige buien kunnen worden opgevangen. Zoveel mogelijk groen op gevels, daken en in de openbare ruimte draagt bij aan klimaatadaptatie als ook een hoge verblijfskwaliteit. De Sluisbuurt is een buurt waar voornamelijk gelopen en gefietst wordt.

De CO₂ uitstoot wordt terug gebracht door energiezuinige gebouwen te realiseren die ook nog eens duurzaam electriciteit opwekken. Schone, uitstootvrije mobiliteit hoort hier ook bij: voor auto's wordt voorzien in parkeerplekken met elektrische laadpalen.

Voor kavel 5A1 wordt getracht om ook de CO₂ uitstoot van de materiaalproductie omlaag te brengen door in te zetten op circulair bouwen

en energie. Door een circulair ontwerp wordt het gebruik van secundaire materialen gestimuleerd als ook nieuwe materialen met een lage milieudruk. Door een slim en energieneutraal ontwerp wordt niet alleen de CO₂ uitstoot van de energieproductie omlaag gebracht maar worden ook de energiekosten verminderd. De plattegrond is flexibel en aanpasbaar zodat het gebouw zonder ingrijpende verbouwing en materiaalverlies kan worden aangepast aan nieuwe functies. Zie hoofdstuk 5 voor verdere toelichting van dit thema. Alle duurzaamheidsaspecten worden als vanzelfsprekend geheel geïntegreerd in het gebouwontwerp.

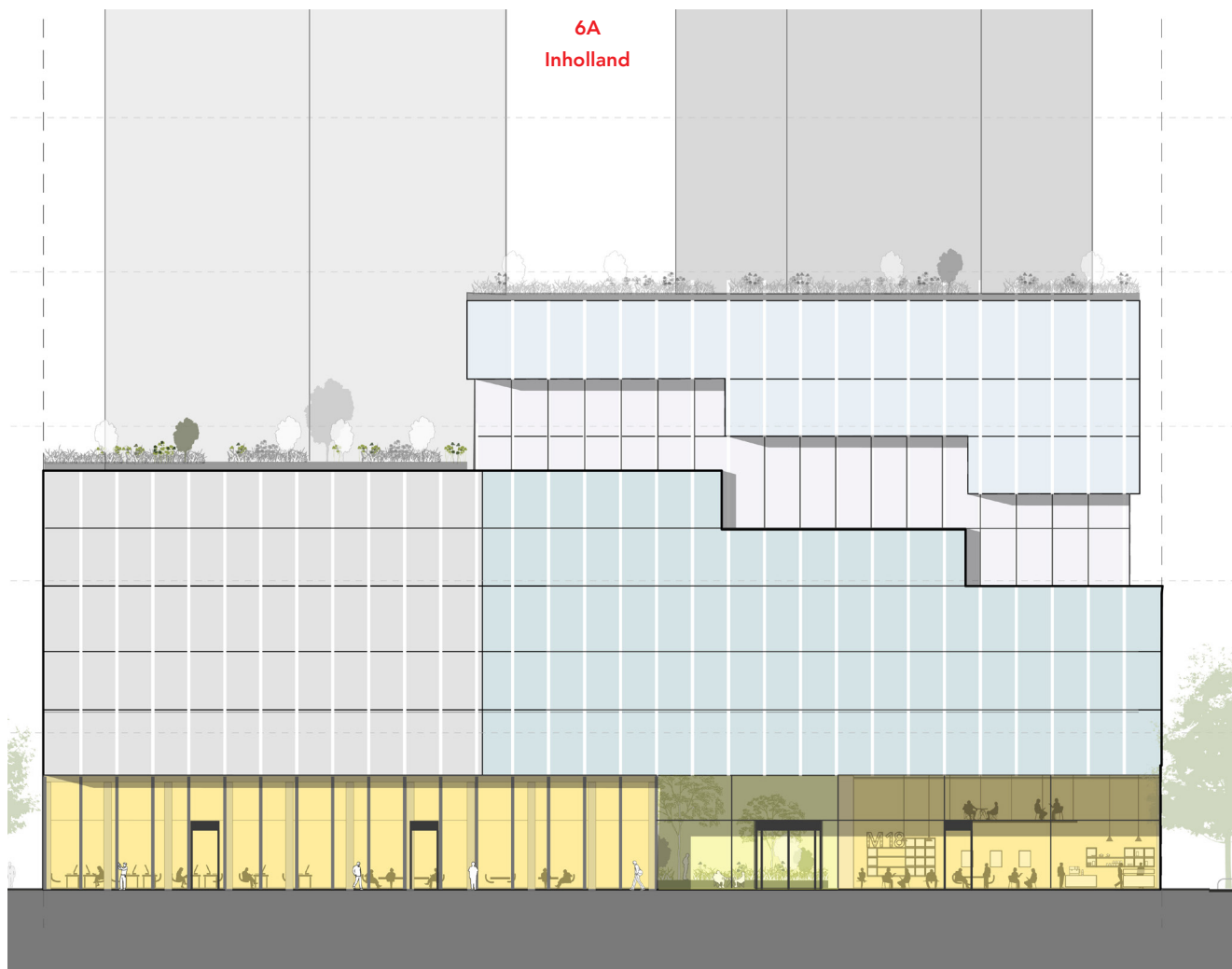
3.3 Relatie bestaande bebouwing

Kavel 5A1 reageert op kavel 6A (Inholland), de andere kavel aan het plein, op verschillende manieren (zie figuur 23). De voorruimte fungeert als een verlengstuk van de entree van de hogeschool en van de sfeer van het aanliggende plein. De ruimte sluit op gelijke hoogte aan en wordt gekenmerkt door een dubbelhoge plint die zich opent richting het plein. Kavel 5A1 is qua sfeer en materialisering complementair aan kavel 6A (zie figuur 25), namelijk: warm, toegankelijk en een markante hoeksteen van het waterbassin.



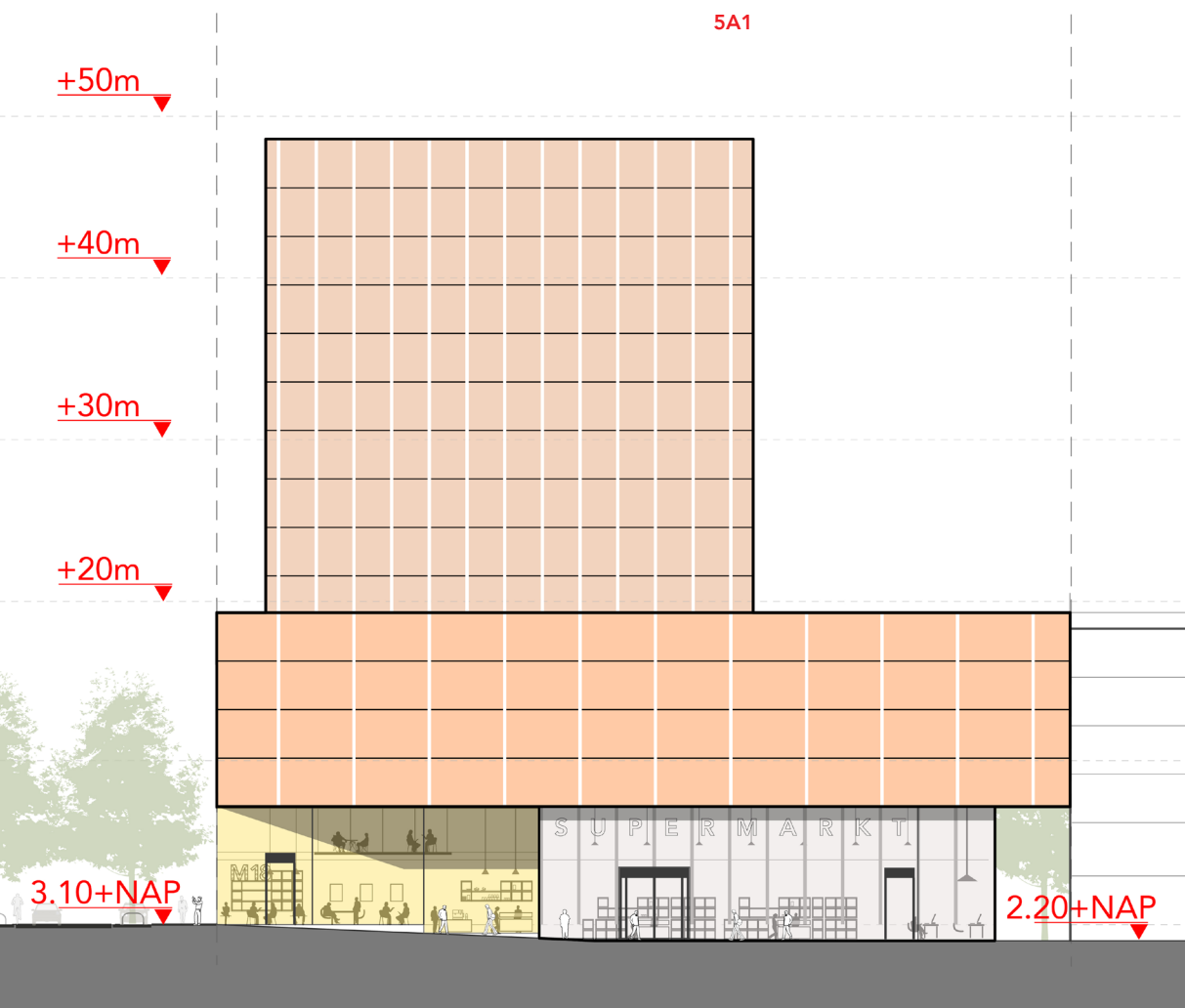
Figuur 22.
Referenties m.b.t. publiek toegankelijk dakterrassen met groen-inrichting, ook i.c.m. met zonnepanelen (rechts)

Figuur 23.
Relatie tussen
kavel 5A1 en
6A (aanzicht
vanaf de hoofd-
straat).

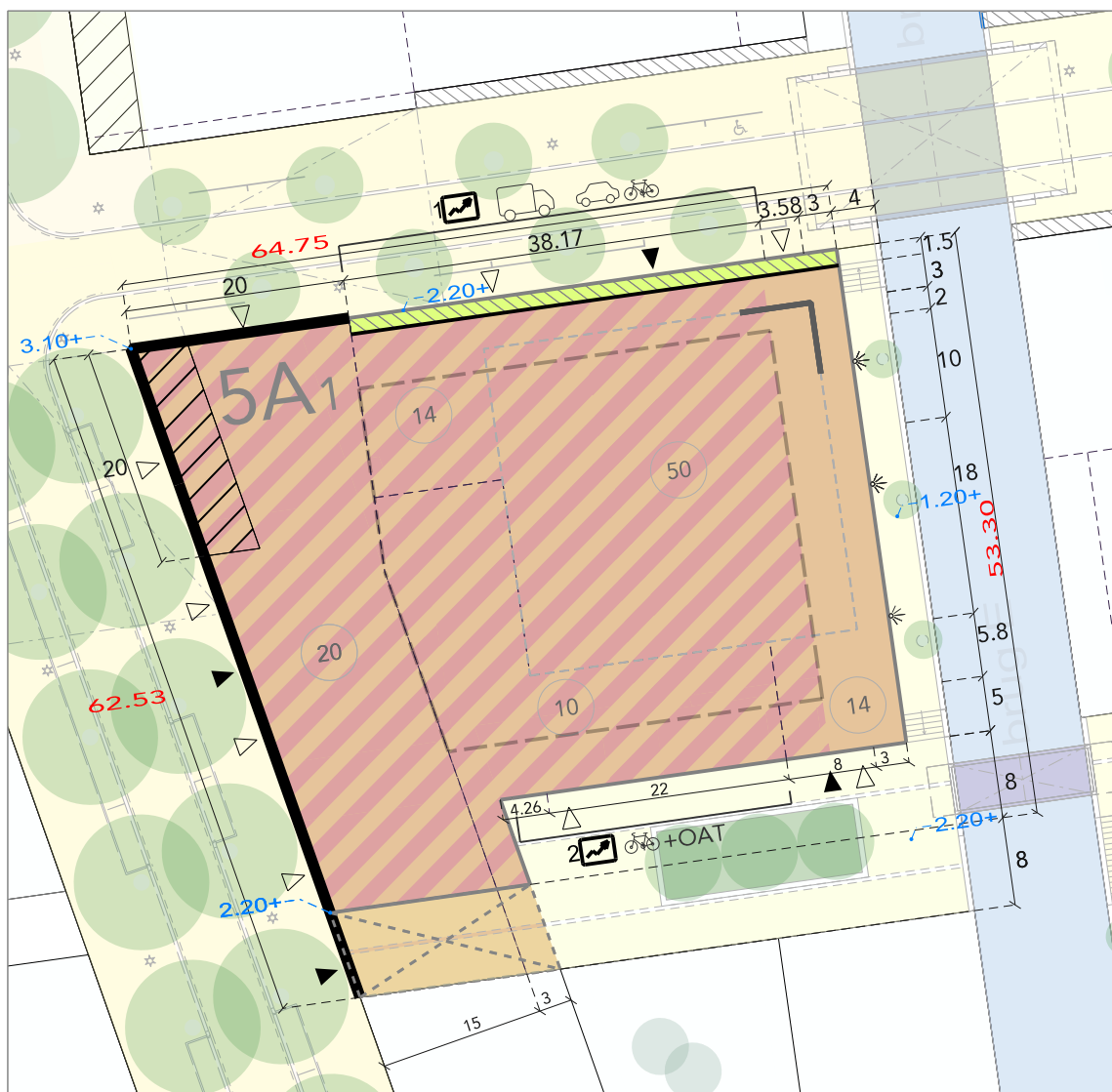


Figuur 24.
Impressies (uit-
snedes) DO Inhol-
land, kavel 6A ©
cepezed





Figuur 25.
Kavelpaspoort
kavel 5A1



LEGENDA

— vaste rooilijn tot 15m
 — vaste rooilijn tot 10m

□ kavelgrens 5A1

■ bebouwd

■ onbebouwd uitgeefbaar terrein

□ openbare ruimte

■ margestrook

■ zoekruimte niet-woonprogramma

■ doorsteek (8m br dubbelhoog, verplicht overbouwing, vrij van kolommen)

— 2.20+ Peilhoogte maaiveld



zoekgebied technische ruimte
 1. WOS (NUON warmte) en inkoop
 2. AVP Llander (2x) en inkoop

□□□□ zoekruimte parkeergarage (auto) bovengronds/half verdiept

(20) maximale bouwhoogte

--- afwijkende hoogtemaat

□□□□ zoekruimte torens

└─┐ plekbepaling toren (max 600m²)

🚲 zoekruimte entree fietsparkeervoorziening

🚗 zoekruimte entree auto parkeren

🚚 zoekruimte in pandige logistieke entree

LOATI zoekruimte situering OAT

➡ wonen/werken georiënteerd op het water

▶ entree wonen

▷ entree niet-woonfunctie

□ dubbelhoge en onbebouwde entree (vrij van kolommen)

4 Kavelregels

4.1 Programma

Kavel 5A1 biedt ruimte aan maximaal 17.000 m² bvo. Voor het woonprogramma geldt een minimale woninggrootte van 40 m² go.

Minimaal 3.000 m² bvo (van de 17.000) dient ingevuld te worden met commercieel niet-woonprogramma, waarvan minimaal:

- Horeca, min. 400 m² bvo
- Supermarkt, min. 1.000 m² bvo (max. 1.400 m² bvo)
- Werkplekken, min. 400 m² bvo

Het niet-woonprogramma omvat maximaal 8.000 m² bvo. Dit kan een plek krijgen in de onderbouw tot 20 meter (de eerste verdieping aan de hoofdstraat bevat in ieder geval niet-woonprogramma zoals op de begane grond), waaronder aan de openbare kade (hier zijn entrees gewenst), en in de top (bovenste verdieping) van de toren.

4.2 Bouwregels

Kavelgrenzen

De kavel (2.873 m²) heeft een te bebouwen oppervlak van 2.806 m² (exclusief 147 m² verplichte overbouw). In bijlage 1 is een kaart opgenomen met de coördinaten van de kavel en het bebouwbare deel. Onbebouwde delen van de kavel zijn de margestrook aan de dwarsstraat en de begane grond ter hoogte van de overkraging. De doorsteek richting de binnenplaats wordt overbouwd, maar betreft openbare ruimte. Ook de kade langs het binnenwater is openbare ruimte.

Rooilijnen

De rooilijn aan de hoofdstraat is verplicht tot een hoogte van 15 meter en de rooilijn in de dwarsstraat is verplicht tot een hoogte van 10 meter.

Margestrook

Aan de dwarsstraat ligt een margestrook van 1,5 meter vanaf de rooilijn. Dit betreft onbebouwd, uitgeefbaar terrein en wordt ingezet voor de overgang van gebouw naar openbare ruimte en mag zowel boven- als ondergronds niet bebouwd worden. De margestrook kan gebruikt worden ten behoeve van het overbruggen van hoogteverschillen tussen maaiveld en gebouw

voor maximaal één meter boven aanliggend maaiveld. Daar waar geen ontsluiting van het gebouw is, is volle grond aanwezig en moet de margestrook zo groen mogelijk ingericht worden met beplanting in de volle grond.

Bouwhoogtes

Het gebouw kent vier maximale bouwhoogtes: bebouwing aan de binnenzijde langs de informele route (max. 10 meter hoog), het basisbouwblok langs de hoofdstraat (max. 20 meter) en langs de dwarsstraat en de openbare kade (max. 14 meter) en de toren met een maximale hoogte van 50 meter. Alle bouwhoogtes zijn vanaf het peil gerekend, dat wordt bepaald door de ligging van hoofdingang aan de noordwestelijke hoek van het gebouw (+3.10 NAP).

Torens

De torens zijn een bijzondere en kenmerkende verschijning in de Sluisbuurt en dienen daarom met aandacht ingepast te worden. Eisen die voor de toren van kavel 5A1 gelden:

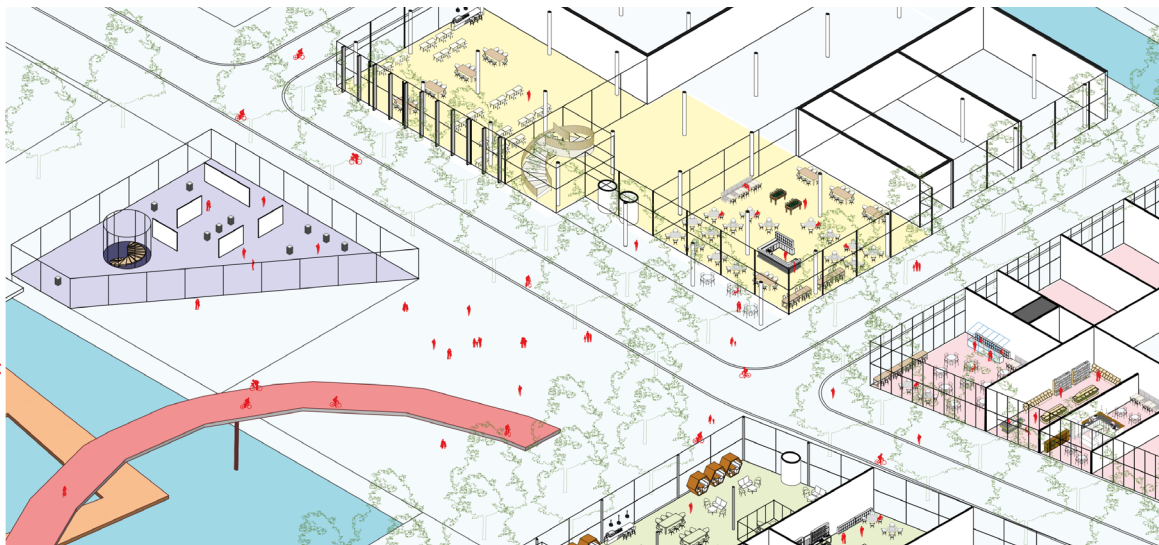
- De toren heeft een maximale footprint van 600 m² bvo per bouwlaag.
- Alle torens liggen boven de 20 meter drie meter terug uit de rooilijn.
- Indien er publiek toegankelijk programma (uitzichtspunt, café, restaurant, gym) bovenin de toren gerealiseerd wordt, geldt er een maximale footprint van 700 m² bvo per bouwlaag (t.b.v. extra ontsluitingswegen).
- Alle torens worden getoetst op de uitgangspunten zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 10 en hoofdstuk 3).

Kelders

Eventuele kelders mogen maximaal 0,5 meter boven maaiveld uitsteken en worden niet meegerekend in het totaal aantal m² bvo van het bestemmingsplan (totaal bruto vloeroppervlak). Kelders die tot maximaal één meter boven maaiveld uitsteken, liggen vijf meter terug uit de rooilijn en worden wel meegerekend in de bovengrondse m² bvo die het bestemmingsplan mogelijk maakt.

Souterrainoplossingen ten behoeve van wonen of werken mogen één meter boven maaiveld uitsteken tot aan de rooilijn en worden meegerekend in de m² bvo bovengronds.

Figuur 26.
Een diversiteit aan publiek toegankelijke voorzieningen, waarbij kavel 5A1 een belangrijk aanzicht vormt vanuit de tijdelijke pontverbinding. N.B.: impressie met geambieerde aanlanding fietsbrug volgens Stedebouwkundig Plan 2017



Figuur 27.
Referentie mogelijke voorruimte onder de overkraging



Figuur 28.
Referentie dubbelhoge doorsteek (N.B.: een kolomvrije doorsteek heeft de voorkeur)



Daklandschap

Het daklandschap tot 30 meter is voor minimaal 30% met hoogwaardig groen ingericht en draagt bij aan het leefklimaat van de omliggende bebouwing, het zicht vanuit omliggende hoogbouw, voorkomt hittestress en draagt bij aan natuurinclusieve gebouwen. Tevens kan het daklandschap meegerekend worden in de eis van minimaal 40% hoogwaardig groen van het totale kaveloppervlak. Hiermee wordt bijgedragen aan de opgave voor opvang van regenwater. Daken boven de 30 meter zijn ook geschikt voor energieopwekking (bijv. PV-panelen). Indien nodig, kunnen daken onder de 30 meter ook gebruikt worden voor energieopwek, in combinatie met groen en geïntegreerd in het gebouwontwerp. Als technische voorzieningen met gegronde redenen toch op 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). Zie ook hoofdstuk 5.

Plinten

De plint aan de hoofdstraat biedt ruimte voor voorzieningen en is flexibel indeelbaar ten behoeve van verschillende functies. De plint aan de dwarsstraat biedt ruimte voor gebouwgebonden voorzieningen grenzend aan de margestrook, zoals ingangen van fietsparkeren/binnentuin e.d.

De plinten grenzend aan de straten dragen bij aan een levendig, aantrekkelijk straatbeeld en aan de ervaring van 'de menselijke maat' in het gebied. Het is daarom van belang dat de plint een uitnodigend en transparant karakter heeft. Eisen die worden gesteld ten aanzien van de plinten:

- De plint (= begane grond) heeft in de Sluisbuurt in verband met flexibiliteit en multifunctionaliteit naar de toekomst een hoogte van minimaal 4,0 meter bruto aan de hoofdstraat en aan de dwarsstraten minimaal 3,5 meter bruto. Voor dit kavel geldt dat de portiekentrees en lobby's in dubbele hoogte gerealiseerd moeten worden.
- De plint aan de hoofdstraat wordt gekenmerkt door publiek toegankelijk programma. Dergelijk programma is commercieel (horeca of bedrijvigheid).

- De plint heeft een uitnodigend en open (transparant) karakter en zorgt voor extra entrees aan de straatkant. Er wordt, indien mogelijk, nadrukkelijk ingezet op grondgebonden woningen aan de dwarsstraat met eigen entrees aan de straatkant. Zichtbaarheid van de functie is belangrijk om de relatie binnen-buiten te versterken. Blinde gevels moeten worden voorkomen. Er wordt gebruik gemaakt van 'niet spiegeland glas'.
- De volledige plint aan de hoofdstraat dient voorzien te zijn van een dubbele plint, zowel architectonisch als programmatisch en bij voorkeur in combinatie met meerdere uitnodigende entrees. Op de hoek van de hoofdstraat en de dwarsstraat kent de plint een dubbelhoge ruimte (min. 200 m²).

Hoofdentree van de toren

De hoofdentree van de toren wordt gekenmerkt door een dubbelhoge entree en lobby. De entree wordt gedeeld gebruikt met aanliggende werkplekken of aansluitende plekken voor dienstverlening.

Overkraging

Kavel 5A1 wordt gekenmerkt door een overkraging langs de hoofdstraat zoals aangegeven in het kavelpaspoort. De voorruimte die hierdoor ontstaat is vijf meter breed t.o.v. de rooilijn van de hoofdstraat en dient uitgevoerd te worden in dubbele hoogte. Ook moet de overkraging vrij van kolommen zijn. Op de hoek aan het waterbassin is het wenselijk om ruimte te reserveren voor een terras, aanvullend op de commerciële functie die daar gehuisvest is.

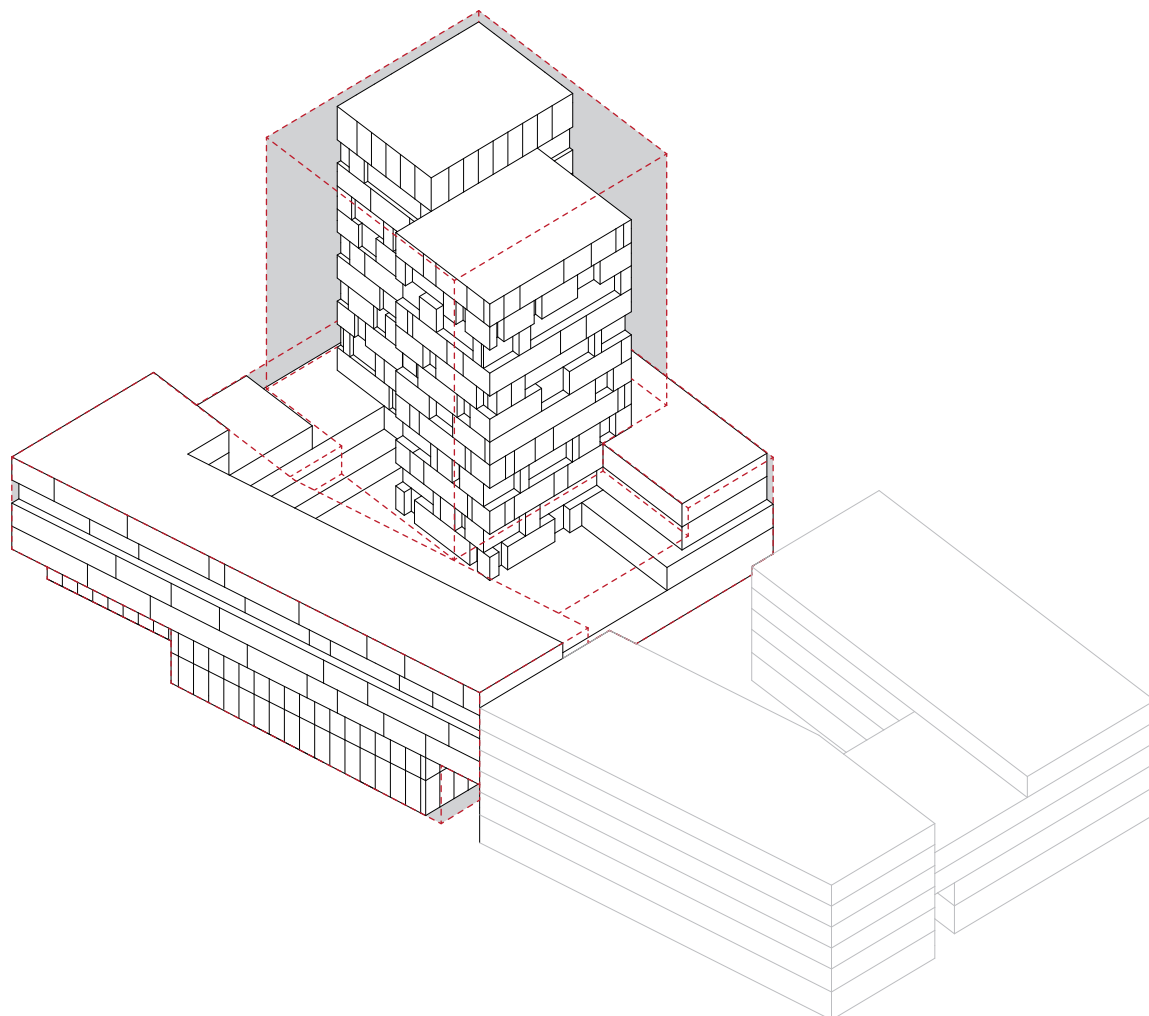
Overbouwing

Als onderdeel van kavel 5A1 dient een overbouwing gerealiseerd te worden boven de doorsteek richting de binnenplaats. De binnenplaats staat vervolgens weer via een brug in verbinding met het centrale plantsoen van cluster 5.

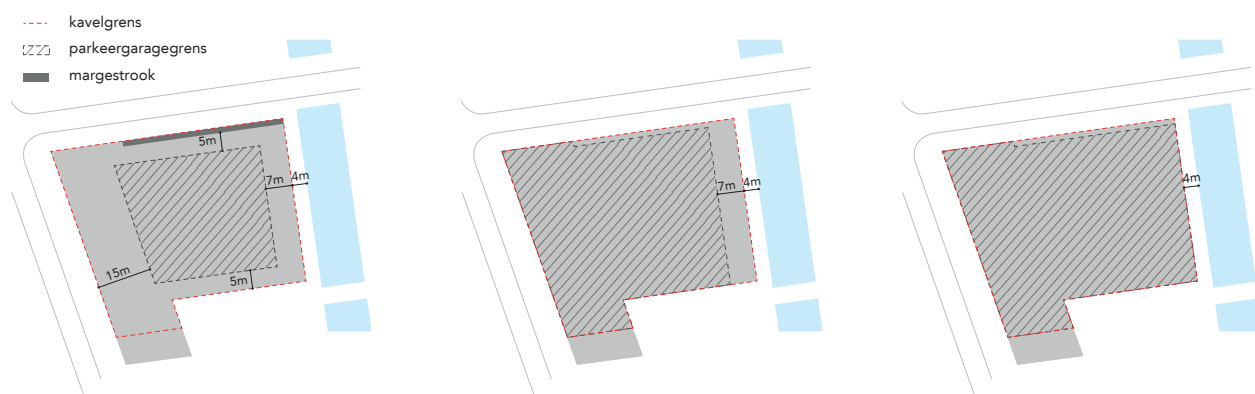
De overbouwing dient aan de volgende eisen te voldoen:

- De overbouwing dient vanaf de tweede verdieping of hoger gerealiseerd te worden, zodat de doorsteek minimaal een dubbele hoogte krijgt.

Figuur 29.
Getekend volume
vs. maximaal
volume conform
bouwenvelop



Figuur 30.
Maximale zoek-
ruimte voor
ondergrondse en
bovengrondse
parkeergarage (in
rood weergeven)



**Zoekruimte bovengrondse/
halfverdiepte parkeerprogramma.**
De parkeerbak ligt minimaal 15 meter
terug t.o.v. rooilijn langs de hoofdstraat
en 5 meter langs andere bouwgrenzen
zodat de parkeervoorziening niet
zichtbaar is in het straatbeeld. Bovendien
ligt de parkeerbak minimaal 7 meter
terug t.o.v de kavelgrens langs water
i.v.m programma aan de kade.

**Zoekruimte ondergrondse
parkeerprogramma** (volledig onder
maaveld).
De parkeerbak loopt niet onder de
margestrook en ligt 7 meter terug
t.o.v de kavelgrens langs water i.v.m.
programma aan de kade.

**Zoekruimte ondergrondse
parkeerprogramma** (volledig
onder het kadeprogramma aan
de verlaagde kade, dus aan geen
enkele zijde is deze zichtbaar vanaf
openbare ruimte).
Het gehele kaveloppervlak m.u.v.
margestrook voor parkeergarage
gebruikt mag worden.

- De overbouwning volgt de rooilijn van de hoofdstraat en landt aan op hoogte tegen de bebouwing van aangrenzend kavel 5A2.
- De overbouwning zorgt ervoor dat de technische ruimtes op de begane grond vrij toegankelijk blijven voor nutspartijen.
- De doorsteek onder de overbouwning is openbare ruimte en moet daarom te allen tijde openbaar toegankelijk zijn.

Balkons

Balkons zijn gewenst en vanaf de derde bouwlaag toegestaan. Aan de hoofdstraat mogen de balkons niet meer dan één meter buiten de rooilijn uitsteken. In de dwarsstraten is het straatbeeld minder strak en is er meer ruimte voor plasticiteit in de gevel; hier mogen de balkons maximaal twee meter buiten de rooilijn uitsteken. Bij torens zijn balkons en erkers maximaal twee meter diep, maar ze blijven wel binnen het bouwvlak en bij voorkeur niet op de hoeken. Aan de dwarsstraat en aan de toren zijn balkons mogelijk die goed als patroon geïntegreerd worden met de rest van de gevelarchitectuur.

De kade

Kavel 5A1 grenst aan een openbare kade van vier meter breed. Hier oriënteren zoveel mogelijk functies zich op de kade (zie kavelpaspoort) met, bij voorkeur, (individuele) entrees aan deze zijde. Deze kade is verlaagd ten opzichte van het maaiveld van de dwarsstraat en kent een hoogte van +1.20 NAP. Het is onwenselijk dat de meter verschil zichtbaar wordt in de vorm van een dichte muur. Het aansluitende gebouwde programma aan de kade dient deze extra meter (t.o.v. +2.20 maaiveld in dwarsstraten) te gebruiken voor verbijzondering van de typologie. Zo kan de extra meter ruimte gebruikt worden voor een mooie trapopgang of een hogere verdiepingshoogte (zie voorbeeld-uitwerking figuur 31). De overbrugging van het hoogteverschil maakt integraal onderdeel uit van het vastgoedontwerp.

De verlaagde kade is bereikbaar via trappen en daardoor niet toegankelijk voor fietsers en rolstoelgebruikers. Vandaar dat de functies aan de kade ook ontsloten dienen te worden aansluitend op het maaiveld, bijvoorbeeld door een collectief entree aan de dwarsstraat of via een lift vanuit de parkeergarage.

Dak-/binnentuin op verhoogd maaiveld

De Sluisbuurt wordt gekenmerkt door een hoge dichtheid van woon-en werkfuncties. Als tegenhanger van deze stedelijkheid dient de daktuin/binnentuin zo groen mogelijk ingericht te worden, wat betekent: een gevarieerd beeld aan groene invulling, variërend van planten en heesters tot bomen. Deze ruimte dient met hoogwaardig groen ingericht te worden.

Geluid

Er wordt in de Sluisbuurt in hoge dichtheid gebouwd. Bij de uitwerking van het programma wordt rekening gehouden met het type functies en de onderlinge relaties. Hierbij kunnen ruimtelijk ingrepen gebruikt worden om galmen en overlast te voorkomen. Denk aan oriëntatie van woningen, gebruik maken van geluidreducerende gevels, toepassen van groen op de kavel, etc. Het scheepvaartlawaai dient betrokken te worden in het kader van goede ruimtelijke ordening. Waar nodig dient vanwege scheepvaartlawaai extra gevelisolatie aangebracht te worden, zodat het binnenniveau van 33/35 dB bereikt wordt. Voor de stille zijde wordt geadviseerd een geluidbelasting op de gevel toe te staan van maximaal 50dB, zonodig dienen hiervoor maatregelen getroffen te worden.

Gebouwgebonden voorzieningen

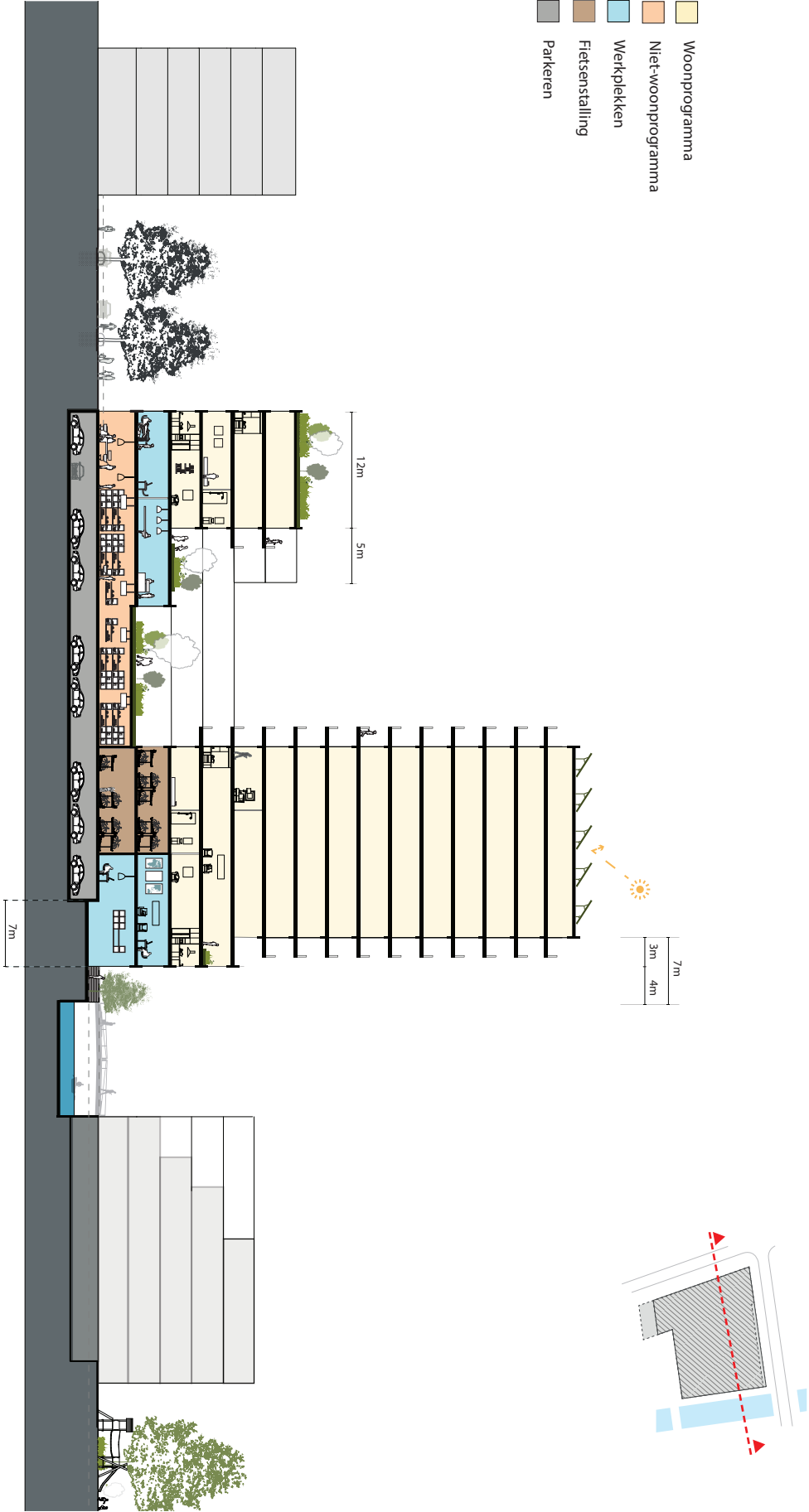
Alle gebouwgebonden voorzieningen dienen binnen de kavelgrenzen te worden gesitueerd. Naast technische installaties die later besproken zullen worden, vallen hieronder ook zaken als: vetafscheiders, olieafscheiders, ontlastputten voor HWA, parkeergarage zuilen, hellingbanen, trappen, enz.

4.3 Parkeren

Inzetten op duurzame mobiliteit, onder andere (schone) autodeelconcepten en mobiliteit als service (MAAS), is wenselijk. Er geldt geen minimum voor het te realiseren aantal parkeerplaatsen, maar er zijn wel normen voor het maximum op kavel 5A1:

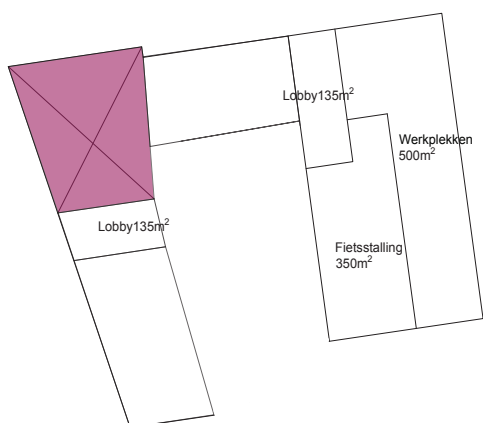
- maximaal 0,3 per woning $\leq 60 \text{ m}^2$;
- maximaal 0,6 per woning $>60 \text{ m}^2$ bvo;
- maximaal 1 per 125 m^2 bvo voorzieningen.

Figuur 31.
Mogelijke
configuratie
programma
kavel 5A1

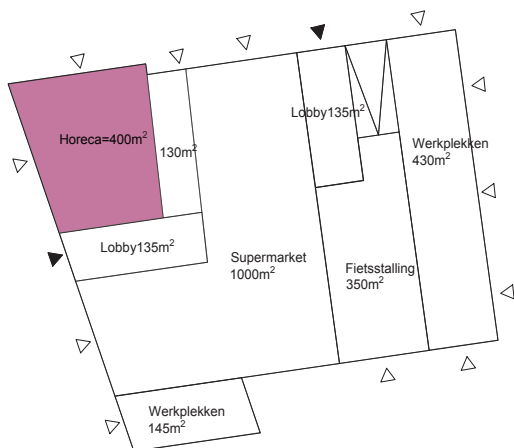


Figuur 33.
Mogelijke confi-
guratie program-
ma kavel 5A1

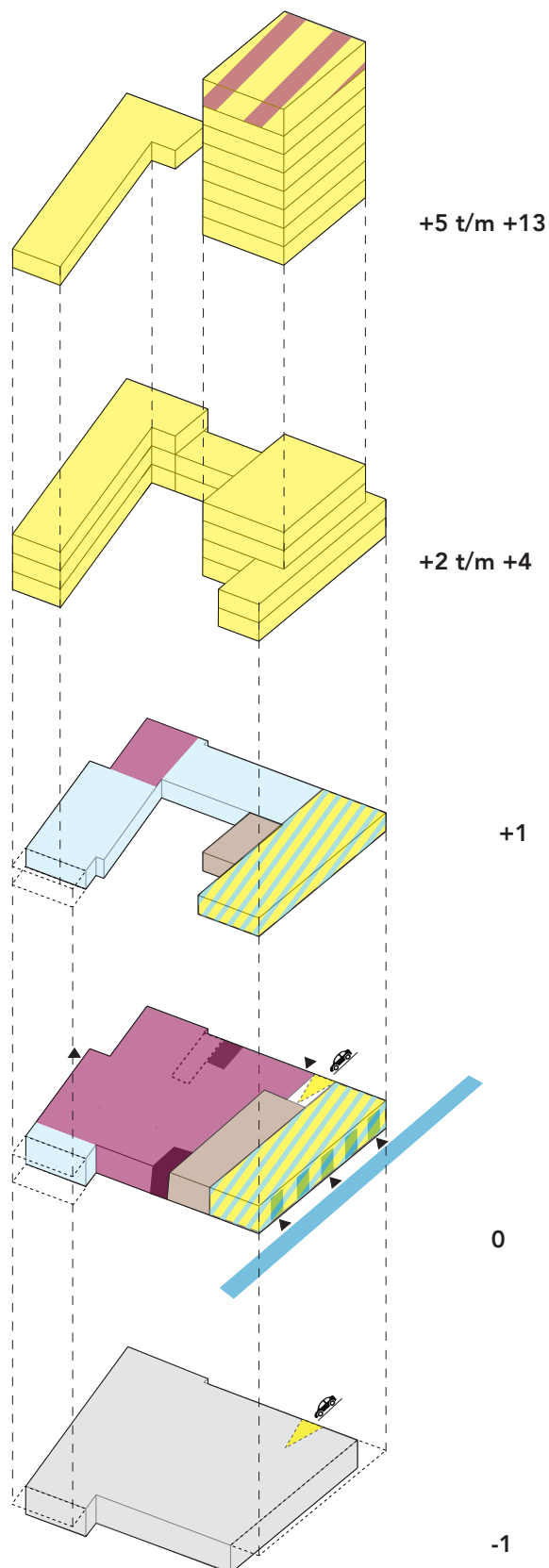
- Woonprogramma
- Werkplekken
- Woon-werk gemixte programma
- Niet-woonprogramma (detailhandel-supermarkt-horeca)
- Optioneel niet -woonprogramma (commercieel)
- Fietsenstalling
- Ondergronds programma
- Logistiek
- Technische ruimte



1ste verdieping



Begane grond



Het bouwen van een parkeergarage is ondergronds (max. 2-laags), half verdiept of bovengronds mogelijk. Mocht er gekozen worden voor een bovengrondse- of half verdiepte parkeergarage, dan ligt deze uit het zicht: minimaal vijf meter uit de rooilijn van het gebouw. Met het oog op plintfuncties geldt vanaf de hoofdstraat een minimale afstand van 15 meter en vanaf het water minimaal 11 meter (figuur 30).

Ingangen van gebouwde gemotoriseerde parkeervoorzieningen zijn niet toegestaan langs de hoofdstraat, en liggen minimaal 20 meter uit de rooilijn van de hoofdstraat en minimaal 10 meter uit de kadefijn van de gracht. Hezelfde geldt voor serviceruimtes zoals trafo's, bergingen, opslagruimtes en ondergronds afvaltransport-serviceruimtes. Indien er gekozen wordt voor het bouwen van een parkeergarage, moet deze ontworpen worden conform NEN 2443-2013. Tevens dient de inrit van de parkeergarage, binnen de kavelgrenzen, een vlakstand van minimaal vijf meter te hebben in verband met de veiligheid van passerende voetgangers en fietsers.

Fietsparkeren

Gelet op de druk op de openbare ruimte is het belangrijk dat de fietsen van de bewoners, werknemers en bezoekers inpandig of op eigen terrein en gebruiksvriendelijk opgelost worden. Kort fietsparkeren voor bezoekers (bv. ten behoeve van de supermarkt) is mogelijk in de openbare ruimte.

De Sluisbuurt is een fietsbuurt, de ruimte van de fietsenstalling moet gemakkelijk toegankelijk zijn onder een comfortabele hellingshoek (bv. 1:6), maar bij voorkeur gelijkvloers met de omliggende openbare ruimte. Inpandige parkeerruimtes hebben een ruime entree en een doorgang van minimaal twee meter breed. Voor het parkeren van fietsen gelden de gemeentelijke normen (Nota Parkeernormen Fiets en Scooter 2018, zie bijlage 9). Het aantal gemotoriseerde tweewielers in Amsterdam is in de afgelopen jaren snel gestegen. Voor de stalling van deze tweewielers (op eigen terrein, ook scooters van bezoekers) is daarom bijzondere aandacht en maatwerk vereist.

4.4 Openbare ruimte en techniek

Het gebouw grenst alzijdig aan drie verschillende maaiveldhoogtes (+1.20 NAP, +2.20 NAP en +3.10 NAP). Alle hoogteverschillen lopen rechtlijnig naar elkaar toe. +3.10 NAP is de maatgevende maaiveldhoogte voor kavel 5A1. Het waterpeil van de gracht, aan de westkant, ligt op een hoogte van -0.40 NAP.

De openbare ruimte wordt ingericht volgens de Puccini methode. De bestrating van trottoirs en straten wordt uitgevoerd met gebakken klinkers in lingeformaat en betonnen banden. Voor alle straten geldt een maximale snelheid van 30km/h.

Voorzieningen voor openbare verlichting

De zuidoostzijde van de kavel grenst aan (openbare) informele routes. Verlichting wordt hier bevestigd aan de gevel van het gebouw. Zie bijlage 22 voor een nadere toelichting.

Laden en lossen

Het laden en lossen ten behoeve van de supermarkt dient inpandig opgelost te worden. Voor de inpassing van inpandige laad- en losruimte dient bij de positionering hiervan gestreefd te worden naar zo veel mogelijk behoud van bomen in de straat met het oog op in- en uitrijden. Ten behoeve van ruimtebesparing wordt geadviseerd wordt om slimme combinaties te maken van logistieke-, technische- en serviceruimtes.

Technische ruimtes en ondergrondse infrastructuur

Alle nuts- en energievoorzieningen, zoals elektriciteit, telecommunicatie, drinkwater, hemelwaterafvoer, afvalwaterafvoer en stadsverwarming die nodig zijn voor de kavel dienen te worden aangesloten op de distributienetten in de openbare ruimte. De zoekruimte van een eventuele technische ruimte ten behoeve van de warmtevoorziening (15 m²) van het gebouw is aangegeven in het kavelpaspoort. Hierbij is uitgegaan van alleen een warmtevoorziening en dus geen koudevoorziening. Indien ook koude wordt afgenomen zal een grotere technische ruimte benodigd zijn (40 m²). Bij de inpassing van deze grotere ruimte wordt de locatie voor de warmtevoorziening als uitgangspunt genomen

Figuur 34.
Schematische
weergave inpas-
sing technische
ruimtes kavel 5A1



en dient nader te worden afgestemd met de gemeente. Ook kan gekozen worden voor afleversets per woning, in dat geval is geen technische ruimte benodigd. Voor meer informatie en nadere afstemming dient contact opgenomen te worden met Vattenfall.

Voor het leidingwerk van en naar het gebouw zal Vattenfall mogelijk gebruik moeten maken van de kelderruimte. De erfpachter dient hieraan mee te werken. Nadere afstemming hierover vindt plaats met de Gemeente en Vattenfall.

In kavel 5A1 dienen twee AVP's (Algemeen VoedingsPunt tbv elektra) te worden opgenomen. Deze AVP's hebben een wijkgebonden functie. Verder dient de ontwikkelaar rekening te houden met het inpassen van een aantal gebouwgebonden technische ruimtes. Zoals hierboven beschreven betreft dit mogelijk een technische ruimte voor een warmtevoorziening (WOS) en koudevoorziening (KOS) en ruimtes voor de installatie van de elektra-aansluiting (Inkoop). Ten aanzien van elektra schat de gemeente in dat twee inkoopruimtes benodigd zijn. De ontwikkelaar dient dit af te stemmen met het nutsbedrijf. De zoekruimtes voor deze technische ruimtes zijn opgenomen in het kavelpaspoort en de eisen waaraan deze ruimtes dienen te voldoen is beschreven in bijlage 8, PvE Technische ruimtes en ondergrondse infrastructuur.

Voor kavel 5A1 gaat het om de volgende wijkgebonden voorzieningen: 2x een AVP van Liander; 2x Inkoop Tennet en 1x WOS Vattenfall. In het kavelpaspoort zijn zoekruimten aan de dwarsstraat en tussenstraat opgenomen voor de situering van technische ruimtes. Aan de dwarsstraat mogen maximaal twee technische ruimtes gesitueerd worden met een maximale breedte van 7 meter.

Technische ruimtes voor algemene voorzieningen en technische ruimtes voor huisaansluitingen moeten in pandig worden geïntegreerd. De posities en de afmetingen van de technische ruimtes en de huisaansluitingen moeten in een zo vroeg mogelijk stadium worden afgestemd met kabel- en leidingbeheerders en gemeente, om deze integraal onderdeel van het ontwerp van het gebouw te maken en passend te krijgen

binnen het ontwerp van de openbare ruimte en kabel- en leidingen tracés. Daarbij moet o.a. rekening gehouden worden met de bomen in de straten; het ontwerp voor de openbare ruimte is leidend.

De gemeente Amsterdam coördineert de ligging van de tracés in de openbare ruimte. De afstemming van de technische ruimtes en de huisaansluitingen dient plaats te vinden in de periodieke nutsoverleggen Sluisbuurt. In bijlage 8 is het PvE Technische ruimtes en ondergrondse infrastructuur opgenomen. Dit PvE geeft inzicht in de randvoorwaarden en technische eisen waaraan dient te worden voldaan ten behoeve van het goedkeuren van het vastgoedontwerp. De eisen voor het ondergronds afvaltransport (OAT)-inzamelpunt staan in paragraaf 5.5. 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.

Bij Liander kunt u meer informatie verkrijgen en 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.

Ondergrondse constructies en grondwater

Ondergrondse constructies onder het vastgoed leiden tot opstuwing van grondwater. Om grondwateroverlast te voorkomen en aan de ontwateringeis te voldoen, is vooraf een grondwatermodellering gedaan door het Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam. Aan de hand van de resultaten van het grondwatermodel zijn eisen geformuleerd ten behoeve ondergrondse constructies. Kernuitgangspunt dat wordt gehanteerd bij ondergrondse constructies is dat er

Figuur 35.
Referentie uitwer-
king grachtzijde



Figuur 36.
Impressie gracht-
zijde kijkende
vanaf kavel 5A2
richting 5A1
(links achter de
brug).



grondwaterneutraal wordt gebouwd, met andere woorden er mag geen opstuwing of verhoging van het grondwaterpeil ontstaan.

Om ondergrondse constructies in de context van de Sluisbuurt te plaatsen, moet gedacht worden aan (parkeer)kelders, oeverconstructies en strookfunderingen. Voor genoemde constructies zijn eisen en maatregelen geformuleerd waaraan het vastgoedontwerp dient te voldoen. Het PvE Ondergrondse constructies en grondwater is terug te vinden in bijlage 7.

Het definitief ontwerp dient een zodanige diepgang te hebben dat deze eisen kunnen worden geverifieerd.

Kademuur en steigers

Aan de oostzijde van de kavel wordt door de gemeente een openbare kade gerealiseerd. Voor de bouw van de kademuur vindt direct naast de oostgevel een ontgraving plaats tot ca. -1,0 NAP. De constructie van het gebouw dient zodanig te zijn ontworpen dat het gebouw tijdens deze ontgraving zonder aanvullende maatregelen stabiel blijft.

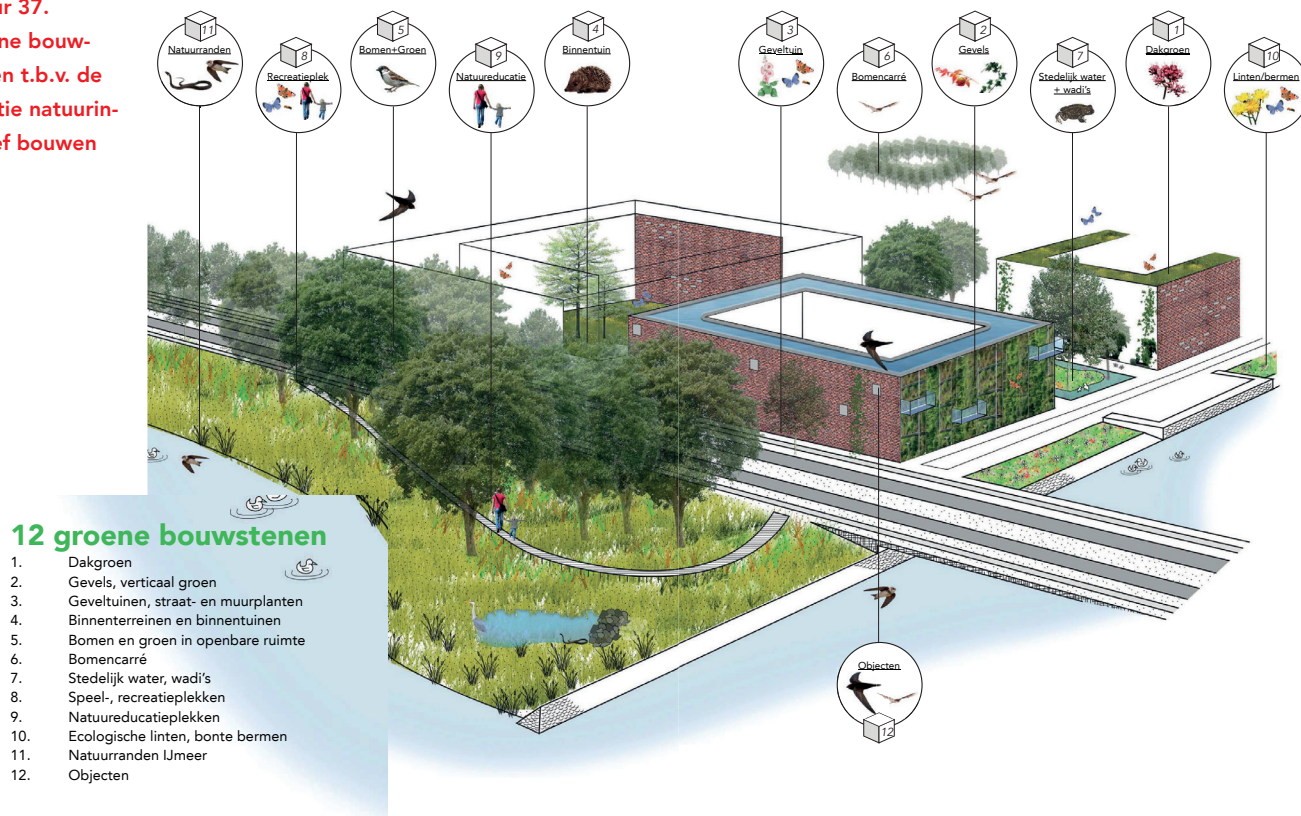
De kademuur mag niet voorzien worden van steigers. Ook mogen er geen aanmeerplekken (of voorzieningen daarvoor) gefaciliteerd worden, zowel op uitgeefbaar terrein als in de openbare ruimte.

De gemeente streeft ernaar om de kadestrook bij oplevering van het gebouw zodanig ingericht te hebben dat de entrees aan deze zijde van het gebouw bereikbaar zijn. Onverhoopte tegenvallers bij de bouw van de kademuur kunnen echter tot vertraging leiden waardoor de bereikbaarheid van deze entrees via de kadestrook niet kan worden gegarandeerd. Omdat conform paragraaf 4.1 uit de bouwenvelop voor de functies aan de kade ook een tweede ontsluiting wordt vereist, zal de bereikbaarheid van deze functies te allen tijde geborgd zijn.

Oergeul

De oergeul is ontstaan door de eroderende werking van stromend water op de onderliggende bodem. Hierdoor is de bodem tot een bepaalde diepte geërodeerd en is een geul ontstaan. In de loop van de tijd is deze geul opgevuld met sedimenten zoals klei, zand, silt, veen en slib. Deze sedimenten hebben in het algemeen een slap karakter (samendrukbaar). Het funderingsniveau is afhankelijk van een aantal zaken zoals de grootte van de paalbelasting, de afmetingen en de wijze van aanbrengen van de palen en natuurlijk de diepte van de draagkrachtige zandlaag (fundering laag). De tweede zandlaag bevindt zich tussen circa NAP – 17 m en NAP – 25 m. Lokale omstandigheden en hoge paalbelastingen kunnen ertoe leiden dat op een diepere zandlaag gefundeerd dient te worden.

Figuur 37.
Groene bouw-
stenen t.b.v. de
ambitie natuurin-
clusief bouwen



Figuur 38.
Voorbeeld van
een natuurin-
clusief en klimaat-
bestendig dak
(bron: Alphons
Nieuwenhuis).



5 Duurzaamheid

Hieronder wordt een reeks van duurzaamheidsmaatregelen gegeven waarmee rekening gehouden moet worden bij de ontwikkeling van de kavel. Gedurende de ontwikkeling van de Sluisbuurt wordt het ambitieniveau stapsgewijs verhoogd in aansluiting op innovaties en ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid. De ambities zijn per kavel verschillend, afhankelijk van de locatiespecifieke kwaliteiten. Door vooral in te zetten op de kleine schaal, niet één alomvattend systeem voor de hele buurt, wordt innovatie mettertijd gemakkelijker mogelijk gemaakt.

Duurzaamheid vergroot de kwaliteit van de leefomgeving in en om het gebouw. Hierbij is het van belang om Amsterdam, maar ook ieder gebouw bestendig te maken tegen negatieve en kostenintensieve gevolgen van de klimaatverandering zoals hitte, droogte en wateroverlast. Tegelijkertijd moet ook de milieudruk van het gebouw met name op CO₂ uitstoot, resources en biodiversiteit omlaag worden gebracht. In de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050 (Gemeente Amsterdam, 2020) heeft de gemeente zich uitgesproken voor klimaatneutrale gebiedsontwikkeling. Dit betekent dat nieuwbouw circulair en minimaal energieneutraal wordt gerealiseerd.

5.1 Mobiliteit

In de Sluisbuurt ligt de focus op duurzame mobiliteit. Er wordt ingezet op een laag autobezit en -gebruik. De fiets en het openbaar vervoer zijn cruciaal om de Sluisbuurt nu en in de toekomst bereikbaar, leefbaar en duurzaam te houden. Duurzame mobiliteitsoplossingen zijn gewenst voor nieuwbouw. Hierbij valt te denken aan (schone) autodeelconcepten, mobiliteit als service (MAAS) en het stimuleren van fietsgebruik.

De ambitie van Amsterdam is om zo veel mogelijk verkeer uitstootvrij te laten rijden in 2025. Om dit te bereiken, wordt elektrisch rijden gestimuleerd. Van alle gebouwde parkeerplaatsen dient minimaal 10% voorzien te zijn van een oplaadpunt voor elektrische auto's. Zie tevens bijlage 21 'Richtlijn voorbereiding laadpunten in nieuw te bouwen parkeervoorzieningen'.

Verder dient rekening te worden gehouden met uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst en moeten alle parkeerplaatsen voorbereid zijn om een oplaadpunt te kunnen aansluiten (benodigd leidingwerk en capaciteit).

Bewegende stad

Het concept van De Bewegende Stad is een belangrijk onderdeel van het plan. Voor elk gebouw geldt dat er nagedacht wordt over hoe dit principe verwerkt wordt in het gebouw, om beweging in en om het gebouw te stimuleren. Het inspiratieboek 'Beweeglogica in gebouwen' biedt handvatten hiervoor (<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bewegende-stad/>).

5.2 Klimaatbestendige stad

Regenbestendig

Opgaven voor de stad ten aanzien van extremere neerslag en klimaatverandering vragen ook om een bijdrage op particulier terrein. Bij het ontwerpen van gebouwen moet het vasthouden en vertragen van hemelwater worden meegenomen.

Het kavel moet zogenoemd waterneutraal worden ontwikkeld. Hieronder wordt verstaan dat gedurende 60 uur een hoeveelheid kubieke meter water wordt vastgehouden dat gelijk is aan het totale verharde kaveloervlak maal 60 mm hemelwater. Bij het bepalen van het verharde kaveloppervlak mag alleen volle grond buiten beschouwing worden gelaten, al het andere grondgebruik wordt als verhard beschouwd. Vanaf het begin van de 60 uur mag het water geknepen (maximaal 2,5 mm/uur) worden afgevoerd; afvoer kan rechtstreeks op het oppervlaktewater of via een hemelwaterafvoer naar het oppervlaktewater. Infiltratie in de bodem is toegestaan onder voorwaarde van akkoord na toetsing van het plan aan het grondwatermodel Zeeburgereiland.

Dit heeft het doel om teveel grondwaterverhoging in de omgeving te voorkomen. Indien de ontwikkelende partij er voor kiest om één of meerdere typen overstort te integreren, dienen deze op eigen terrein, in/tegen de gevel van het gebouw verwerkt te worden, bij voorkeur in de binnentuin.

Figuur 39.
Referentie Na-
tuurinclusief dak
© Jean-Pierre
Jans.



Figuur 40.
Referentie
windturbine
als integraal
onderdeel van
de architectuur/
dakopbouw
© NL architecten
+ WAX architec-
tural visualizati-
ons.



Naast bovengenoemde maatregelen is het tevens raadzaam om waterrobuust te bouwen. Hierbij kan gedacht worden om kwetsbare installaties en infrastructuur hoger dan begane grond niveau of overstromingsbestendig te realiseren; toegangen tot ondergrondse ruimten robuust in te richten (afsluitbaar of hoog gelegen toegang) en/of een waterkerende plint. Op het platform Amsterdam Rainproof (www.rainproof.nl) worden ter inspiratie verschillende oplossingen aangereikt (o.a. voor daken, gevels, zuilen en kelders), waarbij een combinatie met andere duurzaamheidsopgaven voor de hand ligt zoals koeling van het gebouw, benutting van hemelwater (hergebruik) voor bevoeding groenvoorzieningen of toiletspoeling.

Hittebestendig

Het toevoegen van bebouwing kan leiden tot hittestress. De gemeente Amsterdam heeft de ambitie hittestress te voorkomen. Het toepassen van hoogwaardig groen op gevels en het toepassen van materialen die warmte minder goed absorberen (zoals hout) dragen bij aan het voorkomen van hittestress. Groen op straatniveau draagt het meeste bij aan het lokale stadsklimaat. Voor gebouwen zijn dat groene gevels en geveltuinen. Voorkom ook overmatige opwarming van de gebouwen, door het toepassen van maatregelen op gebouwniveau, zoals buitenzonwering en overstekken, variatie van open/dichte gevels en gebouworientatie. Dat vermindert tevens de energielasten voor gebruikers.

Natuurinclusief bouwen in de Sluisbuurt

Het versterken van de biodiversiteit is een speerpunt van de gemeente zoals vastgelegd in de Structuurvisie Amsterdam 2040. Bij de realisatie van nieuwbouw bestaan er veel kansen voor de vergroting van de biodiversiteit van Amsterdam.

Middels het treffen van relatief simpele en goedkope maatregelen bij nieuwbouw kunnen gebouwen bijvoorbeeld worden voorzien van neststenen voor vogels, maar ook van een groene gevel of een groen dak. Ook voor vleermuizen en wilde bijen kunnen voorzieningen worden ingepast en bij de inrichting van de openbare ruimte kan worden gedacht aan een natuurspeelplaats

of een ecologische oever. Alles met het doel om een gezonde, toekomstbestendige leefomgeving te creëren voor mens en dier. Amsterdam hanteert een puntensysteem Natuurinclusief bouwen voor nieuwbouw. Voor tenders geldt een drempelwaarde voor natuurinclusief bouwen waarbij minimaal voor 30 punten aan maatregelen op de kavel moet worden gerealiseerd. De verplicht te realiseren nestkasten zoals benoemd in figuur 41 kunnen meegerekend worden. Het puntensysteem en het Handboek Natuurinclusief bouwen zijn te vinden in bijlage 16 en 24.

Hoogwaardig groen

De beplanting (bomen, struiken, hagen, heesters en (vaste) planten) die wordt aangebracht op de daken, langs de gevels en in de (binnen) tuinen dient voldoende invulling te geven aan de opgave tot natuurinclusief bouwen. Dat wil zeggen dat er per kavel een gevarieerd aanbod wordt geplant. Dit heeft betrekking op zowel de soorten als op de structuur.

Wat betreft soortkeuze heeft inheems de voorkeur. Maar belangrijk is ook dat de planten voldoende nectar en stuifmeel leveren en een positieve bijdrage leveren aan de Amsterdamse fauna (vogels en insecten).

Per kavel is diversiteit in structuur (gelaagdheid) noodzakelijk om voldoende invulling te kunnen geven aan het faciliteren van de inheemse biodiversiteit. Door een gevarieerd aanbod van bomen, struiken/hagen/heesters en planten (bijvoorbeeld in de verhouding 10%-20%-70%) ontstaat afwisseling in temperatuur, licht en luwte. Dit is prettig voor mens en dier. Daarnaast biedt deze structuurvariatie mogelijkheden voor het schuilen door kleine zoogdieren, zoals de egel.

Het hoogwaardig groen dat wordt aangebracht op de kavels heeft enerzijds een functie voor de biodiversiteit en klimaat. Anderzijds is het groen belangrijk voor de beleving en het welzijn van de mens. Het is dus belangrijk dat groen zichtbaar en toegankelijk is, zonder dat dit afbreuk doet aan de andere doelen. Essentieel is dat de groeiplaatsinrichting optimaal dient te zijn afgestemd op de groeiplaatseisen van de betreffende aan te brengen beplanting. Dit heeft betrekking op type substraat, goede ontwatering

Figuur 41.
Tabel. Eisen en
ambities Natuur-
inclusief bouwen
(NiB) per kavel in
de Sluisbuurt

Doelsoort NiB	Onderbouwing (NiB)	Maatregelen NiB	Minimale hoeveelheid per kavel
Huismus	Wet/ eis	Integreren van kunstmatige ingebouwde nestplekken in gevels en daken georiënteerd op het noorden of oosten of welke op het heetst van de dag in de schaduw van een ander object of gebouw vallen.	6
Gewone dwergvleermuis	Wet/ eis	Integreren van kunstmatige ingebouwde verblijfplaatsen voor één tot enkele vleermuizen in gevels (alle windrichtingen, maar met voorkeur) georiënteerd op het zuiden middels inbouwstenen voor vleermuizen. Integreren van kunstmatige ingebouwde kraamverblijfplaats in een op het zuiden georiënteerde gevel.	5 1
Slechtvalk	Ambitie	Integreren van kunstmatige ingebouwde nestkast in gevel of dak van hoogbouw (minimaal 8om hoog), gericht op de noord- of oostzijde	1 (voor de hele Sluisbuurt)
Gierzwaluw	Ambitie	Integreren van kunstmatige ingebouwde nestplekken in gevels en daken georiënteerd op het noorden of oosten of welke op het heetst van de dag in de schaduw van een ander object of gebouw vallen.	6
Egel	Ambitie	Natuurinclusief tuinontwerp geschikt voor de egel	1
Bijen en dagvlinders	Ambitie	Natuurinclusief tuinontwerp geschikt voor deinheemse Amsterdamse insectenfauna (bijen en dagvlinders)	1

i.c.m. vertraagde waterafvoer (klimaatbuffer), voldoende doorwortelbare ruimte. Zie paragraaf "groenplan", voor de eisen omtrent doorwortelbare ruimte.

Wet Natuurbescherming

De huismus en gewone dwergvleermuis komen voor op het Zeeburgereiland en zijn beschermd middels de Wet Natuurbescherming. Om de Sluisbuurt te kunnen ontwikkelen zullen er maatregelen moeten worden getroffen, zodat rekenschap kan worden gehouden met deze twee beschermde soorten. Deze maatregelen zijn opgenomen in de onderbouwingen voor het verkrijgen van de ontheffingen Wet Natuurbescherming, zodat de Sluisbuurt kan worden ontwikkeld en de bescherming van de huismus en gewone dwergvleermuis optimaal is gegarandeerd.

Op basis van hierboven genoemde wettelijke verplichtingen en ambities zijn de volgende eisen en ambities per doelsoort en kavel (zie tabel figuur 41) geformuleerd.

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. Het groenplan dient een beheerplan te omvatten waarin het beheer van alle beplanting binnen de kavel wordt omschreven en toegewezen aan een verantwoordelijke partij voor een periode over 10 jaar na oplevering van het gebouw.

Ook voor de fauna dient aangegeven te worden welke beheersmaatregelen worden toegepast. Gebruik het Handboek natuurinclusief bouwen voor inspiratie en voor het vormgeven van de benodigde samenhang met groen per diersoort tussen nestkast en juiste plantensoorten voor voer- en leefruimte. De ontwikkelende partij licht in zijn plan toe hoe zij omgaan met natuurinclusief bouwen (zie bijlage 16 handboek natuurinclusief bouwen).

Eisen die worden gesteld ten aanzien van groen en natuurinclusief:

- Minimaal 40% van het uitgeefbare kaveloppervlak heeft intensief hoogwaardige begroeiing, dat tevens terug kan komen op daken. Daarnaast heeft het de voorkeur om op maaiveldniveau groen toe te passen en alleen verharding toe te passen daar waar nodig is.
- Het groene dak is toegankelijk en bruikbaar voor gebruikers van het gebouw. 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 45 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 45 centimeter bestaat uit minimaal 30 centimeter gronddekking en 15 centimeter aan kratjes (tbv 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 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.

Figuur 42.
Referentie circulair
paviljoen ABN
Amro op de Zuidas
© foto www.john
lewismarshall.com



Figuur 43.
Kaartuitsnede uit
windhinderonder-
zoek zuidoostkwa-
drant Sluisbuurt
door Peutz, rap-
portnummer OE
15698-4-RA-001);
basismetring met
begroeiing.



Wind

In de Sluisbuurt, een woonmilieu met hoogbouw aan het waterfront van het IJ, wordt bijzondere aandacht besteed aan een prettig verblijfsklimaat op maaiveld. Zo worden torens altijd minimaal drie meter terug geplaatst ten opzichte van de gevellijn, onder andere om windhinder op straat te voorkomen. Een windhinderstudie moet tijdens het schetsontwerp (SO) of voorlopig ontwerp (VO) worden uitgevoerd.

Uitgangspunt is geen wezenlijke verslechtering van het windklimaat ten opzichte van het stedenbouwkundig plan (zoals verwerkt in het Peutz windklimaatonderzoek met rapportnummer OE 15698-4-RA-001 d.d. 13 oktober 2020, zie bijlage 06), waarbij het effect van additionele terreininrichting buiten beschouwing wordt gelaten. Rondom het gehele gebouw is het streven een goed windklimaat voor de betreffende categorie, namelijk 'doorlopen' op straatniveau en 'slen-teren' bij windgevoelige functies als gebouwen-trees of gebieden met een verblijfsfunctie. Een beoordeling 'slecht' of een overschrijding van het gevaarcriterium dient te worden voorkomen. Op basis van de bepalingen in het bestemming-splan Sluisbuurt kan het College van B&W nadere eisen stellen aan bouwplannen, wat betreft plaatsing en vormgeving.

5.3 Circulair bouwen

Amsterdam streeft naar een klimaatneutrale gebiedsontwikkeling (Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal, 2020). De materiaalkeuze van nieuwbouw speelt hierbij een grote rol. Door te kiezen voor secundaire materialen, biobased materiaal of herbruikbare elementen wordt een gebouw met een zo laag mogelijke milieubelasting gerealiseerd. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar de initiële bouw, maar ook naar de milieu-impact van onderhoud, vervanging van elementen en materialen als ook het hergebruik van materialen in het geval van sloop. Voor kavel 5A1 ligt de nadruk op circulair bouwen, te weten materiaalkeuze, bouwflexibiliteit en herbestemming van materialen.

Materiaalkeuze

De productie en het vervoer van materialen hebben een bepaalde milieuimpact, uitgedrukt

door de zogenaamde Milieuprestatie van gebouwen (MPG). Het doel is om deze score zo laag mogelijk te houden. Het streven voor Sluisbuurt is een MPG lager dan 0,8. i.p.v. de wettelijke norm uit het Bouwbesluit van 1,0. Maatregelen waarmee de MPG kan worden verlaagd, zijn onder meer het toepassen van biobased materialen (bijv. hout, isolatie met grassen e.d.) en van hergebruikte of gerecyclede materialen (ook wel secundaire materialen genoemd), bijvoorbeeld beton, bakstenen, elektrische installaties e.d.

Meer informatie is hier te vinden: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/duurzaam-bouwen-en-verbouwen/duurzaam-bouwen/milieuprestaties-van-gebouwen-meten>.

Flexibiliteit en aanpasbaarheid

Het slim ontwerpen van gebouwen is belangrijk om gebouwen een lange levensduur te kunnen geven. Eén van de aspecten van slim ontwerpen is een modulaire en flexibele aanpak, waardoor gebouwen kunnen worden aangepast aan nieuwe functies en gebruikers, zonder grote sloopwerkzaamheden.

Gebouwen in de Sluisbuurt moeten op de lange termijn uiteenlopende bestemmingen en levensstijlen kunnen herbergen. Daarom wordt gestreefd naar een bruto verdiepingshoogte van minimaal bruto 3,3 meter bij woongebouwen (bij uitzondering 3,0 meter), zodat uitwisselbaarheid van de functies wonen en niet-wonen in de toekomst mogelijk blijft. Daarnaast zijn flexibel indeelbare plattegronden mogelijk door kolombouw in plaats van tunnelbouw, en is een optimale geluidsisolatie tussen de verschillende eenheden van belang om de uitwisselbaarheid van functies te borgen.

Overige eisen aan materialen

Wanneer er wordt gekozen voor het gebruik van hout, wordt er alleen hout toegepast met een FSC-keurmerk of een vergelijkbare kwaliteit. Verontreiniging van het hemelwater door bouwmaterialen moet worden voorkomen door geen gebruik te maken van ongewenste materialen zoals lood, ongecoat zink en verzinkte materialen, teerhoudende dakbedekking, koperen waterleidingen en koperen dakbedekking. Materialen met een positieve milieu-impact op daken, worden gestimuleerd.

Figuur 44.
Zonnepanelen
gecombineerd
met een groen
dak.



5.4 Energie

Amsterdam daagt de markt uit om minimaal energieneutraal en zelfs energiepositief te bouwen (Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal, 2020). Bijkomend voordeel van een scherpe energieprestatie is een lage energierekening voor de bewoner of gebruiker. Vanaf 1 januari 2021 geldt de BENG systematiek voor de energieprestatie van gebouwen. BENG berust op de principes van de trias energetica, een driestappenstrategie om een energiezuinig ontwerp te maken. In eerste instantie wordt de energievraag beperkt door bijvoorbeeld een uitstekende thermische schil. Passieve maatregelen zoals buitenzonwering, overstekken, gebouworientatie en de mate van openheid in de gevel reguleren de afkoeling en opwarming van het gebouw en hebben de voorkeur boven technische installaties. Ten tweede wordt de energie die nodig is gewonnen uit duurzame, bij voorkeur lokale bronnen. De resterende energiebehoefte voorzien uit fossiele brandstoffen gebeurt zo efficiënt mogelijk.

Momenteel geldt in Amsterdam een aangepaste EPC van < 0,2 voor nieuwbouwwoningen (Crisis- en Herstelwet). Deze EPC norm is vertaald naar een Amsterdamse BENG voor nieuwbouwwoningen (ontwerp Wijzigingsverordening bouwverordening Amsterdam 2013. Besluitvorming vindt in december 2020 plaats). De gemeente Amsterdam heeft al jaren de ambitie dat ook andere functies (utiliteit) bijna energieneutraal worden gebouwd. Hiervoor gelden – vooralsnog - geen aangescherpte normen. Wel daagt de gemeente de markt uit om voor alle functies zoveel mogelijk energieneutraal (en waar mogelijk zelfs energieleverend) te bouwen.

Zonnepanelen

Duurzame energieopwekking is van belang om energieneutraal te kunnen bouwen. In de Sluisbuurt gaat het voornamelijk om het plaatsen van zonnepanelen (fig. 34). De Sluisbuurt draagt daarmee bij aan de Amsterdamse ambitie om energiepositieve nieuwbouw te realiseren. Zoek daarom op daken naar een optimale combinatie met waterberging en groen. Op daken hoger dan 60 meter, gunstig qua bezonning en minder gunstig qua verblijfskwaliteit, zijn zonnepanelen in ieder geval een gegeven.

Om de architectonische kwaliteit te borgen, vormen pv en pvt panelen een integraal onderdeel van het ontwerp.

Windenergie

De ligging van de Sluisbuurt is gunstig als het gaat om energieopwekking door wind. Afhankelijk van de technologische mogelijkheden kan hier tevens op worden ingezet. Net zoals voor andere duurzaamheidsaspecten geldt hier dat ingrepen integraal onderdeel moeten vormen van het ontwerp van het gebouw (zie referentie afbeelding 31).

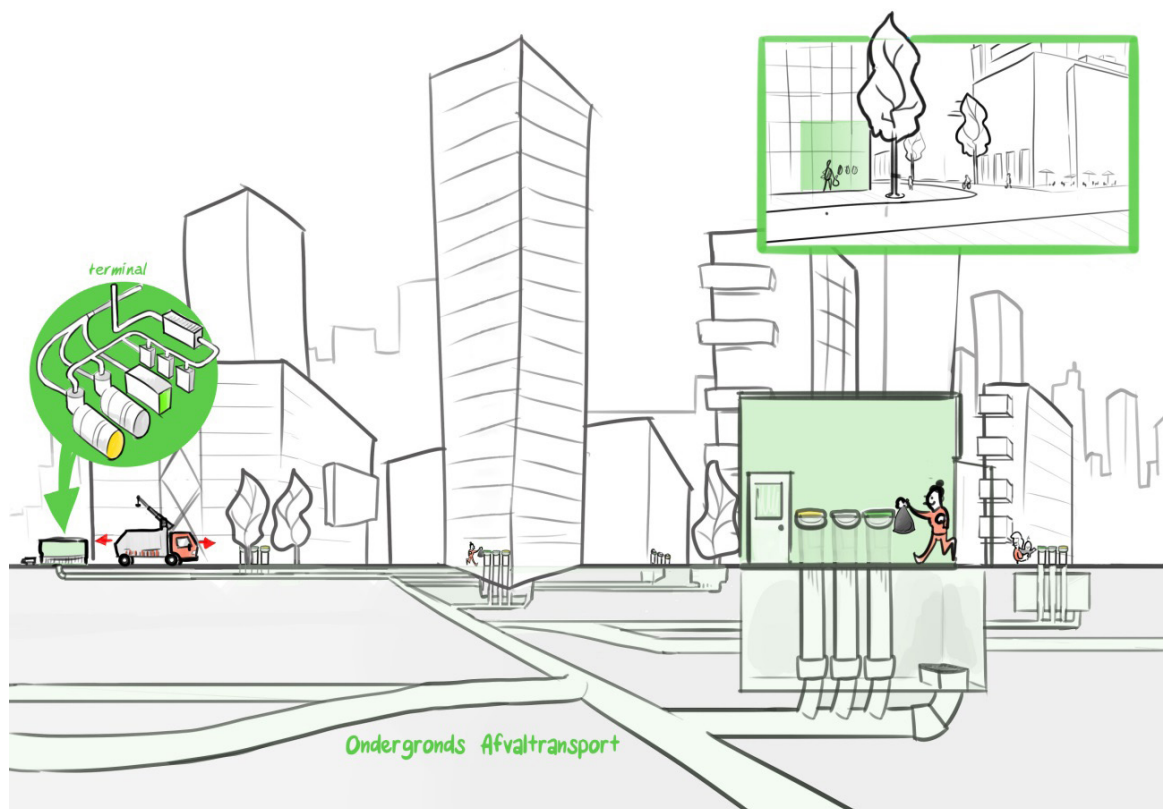
Warmteplan

Amsterdam bouwt aardgasvrij. In het zuidelijke deel van de Sluisbuurt wordt een warmtenet aangelegd. Het Warmteplan Sluisbuurt d.d. 13- 11-2018 (bijlage 17) is door de Gemeenteraad op 19 december 2018 vastgesteld. Het Warmteplan is in werking getreden per 1 januari 2019 en heeft een geldigheidstermijn tot 10 jaar na de inwerkingtreding. Alle gebouwen in de clusters 1, 2, 4, 5 en 6 moeten worden aangesloten op het warmtenet volgens de voorschriften van het Bouwbesluit (artikel 6.10 lid 3). Voor meer informatie over de aansluiting op stadswarmte kunt u contact opnemen met Westpoort Warmte.

De aansluitverplichting op basis van het warmteplan is niet van toepassing als:

- Het geplande aantal aansluitingen in de clusters is bereikt (2.700 woningen en 65.000 m² bvo voorzieningen). Aansluiting in deze clusters op basis van vrijwilligheid kan wel plaatsvinden.
- Een aanvrager omgevingsvergunning ontheffing aanvraagt en verkrijgt op basis van een gelijkwaardig of duurzamer alternatief. De aanvrager omgevingsvergunning zal moeten aantonen dat zijn alternatief een gelijkwaardige mate van energiebesparing en milieuprestatie biedt ten opzichte van aansluiting op het warmtenet. De wijze waarop dit moet worden aangetoond is beschreven in het Warmteplan.
- Een woning die wordt gebouwd in particulier opdrachtgeverschap is vrijgesteld van de aansluitplicht (Bouwbesluit artikel 1.12a). Het Bouwbesluit definieert dit als een

Figuur 45.
Principetekening
ondergronds afval-
transport



situatie dat de burger of een groep van burgers – in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst – tenminste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning.

Indien de ontwikkelende partij kiest voor een duurzamer alternatief dient het alternatieve systeem in zijn geheel binnen de kavelgrenzen te liggen en mag het de energiesystemen buiten de kavelgrenzen niet negatief beïnvloeden.

NB: de rechtbank heeft op 24 april hoofdstuk 4 van het Warmteplan buiten werking gesteld. De gemeente heeft beroep aangetekend tegen dit vonnis van de rechtbank. De ontwikkelaar moet in het ontwerp van het door haar te realiseren gebouw voor eigen rekening en risico een keuze te maken voor een aansluiting op het geplande distributienetwerk voor warmte zoals is bedoeld in het Warmteplan dan wel voor een gelijkwaardige oplossing.

Vattenfall

De locatie van een eventuele technische ruimte ten behoeve van de warmtevoorziening (15 m²) van het gebouw is aangegeven in het kavelpaspoort. Hierbij is uitgegaan van alleen een warmtevoorziening en dus geen koudevoorziening. Indien ook koude wordt afgenomen zal een grotere technische ruimte benodigd zijn (40m²). Bij de inpassing van deze grotere ruimte wordt de locatie voor de warmtevoorziening als uitgangspunt genomen en dient nader te worden afgestemd met de gemeente. Ook kan gekozen worden voor afleversets per woning, in dat geval is geen technische ruimte benodigd.

Voor meer informatie en nadere afstemming dient contact opgenomen te worden met Vattenfall.

Voor een mogelijk WKO distributienetwerk en eventuele 'WKO-voorzieningen' van en naar het gebouw en/of andere gebouwen zal Vattenfall mogelijk gebruik moeten maken van de kelder ruimte van het gebouw of van het perceel. De erfpachter dient hieraan mee te werken. Nadere afstemming hierover vindt plaats met de Gemeente en Vattenfall.

5.5 Ondergrondse afvalinzameling en Containers

Algemeen

Landelijk en in Amsterdam geldt de doelstelling om vanaf 2020 minimaal 65% van het huishoudelijk afval te scheiden. De gemeente kiest voor het makkelijk maken van afval scheiden door de fracties, die nuttig hergebruikt kunnen worden, dicht bij de woningen in te zamelen. Het behalen van de doelstelling begint bij de bron, de gebruiker, die het afval weggooit. Wanneer in de keuken van de bewoners rekening gehouden wordt met scheiden van afval kunnen de verschillende fracties eenvoudiger hergebruikt worden (zie ook bijlage ter informatie "Optimaliseren gebruik integraal afvalstelsel Sluisbuurt").

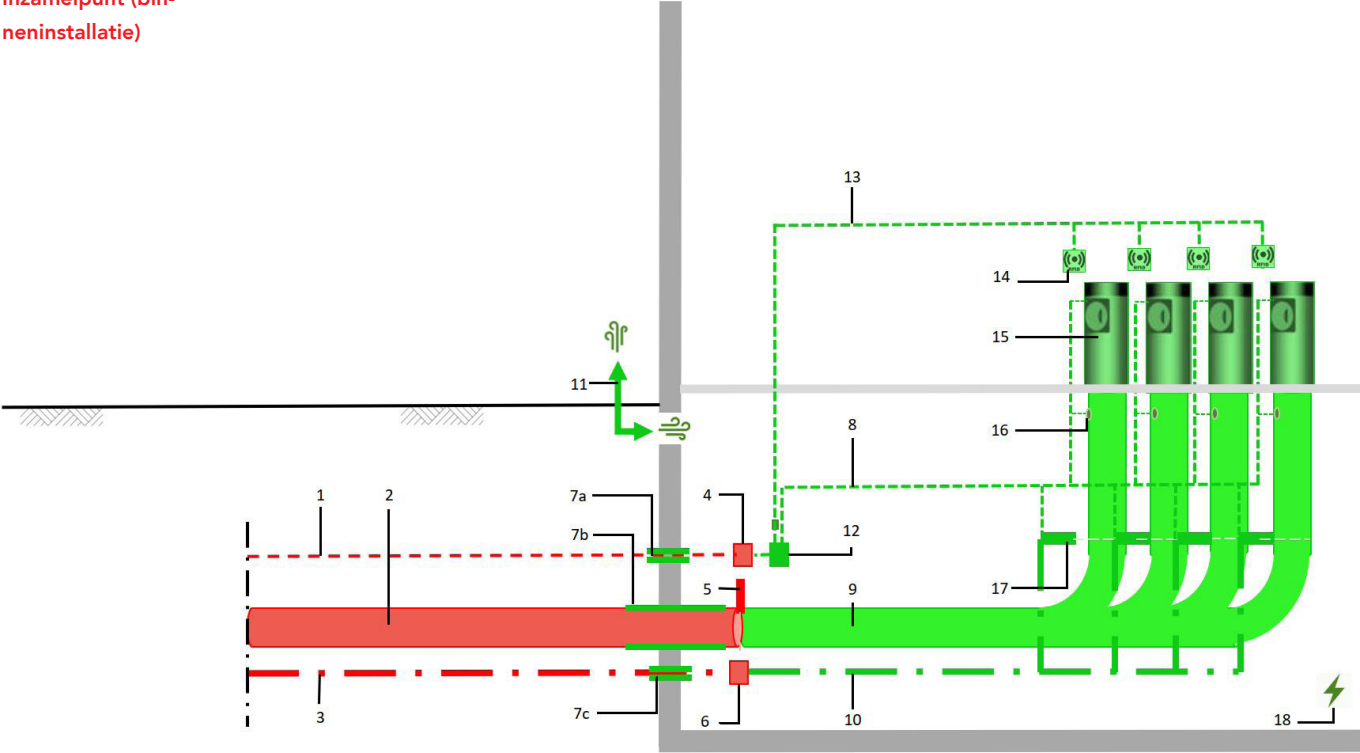
Vanwege de beoogde hoge dichtheden in de Sluisbuurt is er gekozen voor een Ondergronds Afval Transportsysteem (OAT). Het OAT-systeem bestaat uit een stelsel van ondergrondse buizen waardoor afval wordt getransporteerd vanuit inpandige inwerpopeningen. Het afval gaat vervolgens naar een inzamellocatie, de terminal. Dit systeem verlicht de druk op de openbare ruimte die daardoor meer kwaliteit krijgt, vermindert het aantal vervoersbewegingen en zorgt voor een hoger scheidingspercentage. Dit komt de leefbaarheid en veiligheid in de Sluisbuurt ten goede.

De gebruikers van de gebouwen maken gebruik van inpandige inzamelpunten. Voor de gescheiden inzameling van het afval wordt er gebruik gemaakt van een combinatie van OAT Systeem en rolcontainers. Dit betekent dat op een inzamelpunt zowel 'inlets' (inwerpopeningen) van het OAT Systeem als de rolcontainers aanwezig zullen zijn. De inlets en rolcontainers bevinden zich bij voorkeur in één ruimte. Dit ter bevordering van het gebruik.

Het OAT is alleen geschikt voor de fracties OPK (oud papier en klein karton), GFE (groente, fruit en etensresten), PMD (plastic, metalen en drinkpakken) en restafval. Voor het inzamelen van de fracties glas, groot karton, textiel en klein grof vuil dienen inpandig gemeentelijke rolcontainers te worden gebruikt. In de erfpachtvoorwaarden zijn in verband hiermee gedoogbepalingen opgenomen.

De gemeente draagt zorg voor de aanleg van de terminal (gelegen nabij de Piet Heintunnel)

Figuur 46.
 Demarcatie OAT
 Inzamelpunt (bin-
 neninstallatie)



Nr.	omschrijving	Gebouweigenaar	Gemeente Amsterdam	levering door:
1	Data bekabeling		X	OAT exploitant
2	Aansluitleiding OAT		X	OAT exploitant
3	Persluchtleiding		X	OAT exploitant
4	Meet- & regeltechniek OAT Installatie		X	OAT exploitant
5	Aangedreven afsluiter		X	OAT exploitant
6	Regeltechniek persluchtleiding		X	OAT exploitant
7	Doorvoeren gebouw	X		OAT exploitant
8	Data bekabeling	X		gebouweigenaar
9	Aansluitleiding OAT	X		gebouweigenaar
10	Persluchtleiding	X		gebouweigenaar
11	Doorvoer luchttoevoer	X		gebouweigenaar
12	Meet- & regeltechniek binneninstallatie	X		gebouweigenaar
13	Bekabeling RFID	X		OAT exploitant
14	Kaartlezer RFID	X		OAT exploitant
15	Inlets	X		gebouweigenaar
16	Sensoren en signalering	X		gebouweigenaar
17	Schuifafsluiters	X		gebouweigenaar
18	Stroomvoorziening	X		gebouweigenaar

en de hoofdleidingen. De inpandige aansluitingen in het gebouw, bestaande uit de inpandige installaties zoals op de (demarcatie) tekening d.d. 8-12-2019 schetsmatig in groene kleur weergegeven (hierna gezamenlijk te noemen: Inpandige Aansluiting) dienen door de ontwikkelaar van het betreffende gebouw te worden gerealiseerd conform de daarvoor vastgelegde specificaties van de door de gemeente te selecteren OAT-exploitant ("OAT-exploitant"). De op de (demarcatie)tekening d.d. 8-12-2019 schetsmatig in rode kleur aangegeven systeemonderdelen (hierna gezamenlijk te noemen: Gemeentelijke Eigendom) worden in opdracht van de gemeente aangelegd en beheerd en blijven volle eigendom van de gemeente Amsterdam. De (appartementen)gerechtigde(n) is (zijn) zelf verantwoordelijk en aansprakelijk voor de aanleg en beheer van de Inpandige Aansluiting. Naast de wettelijke aansprakelijkheden wordt de verhouding tussen de (appartementen) gerechtigde(n) en de OAT-exploitant bepaald door de aansluitovereenkomst die tussen deze partijen wordt gesloten waar de gemeente geen partij bij is.

Eisen OAT-inzamelpunt

De op te richten bebouwing dient in verband met de aansluiting op het OAT-systeem te voldoen aan de volgende eisen:

- a. De ontwikkelaar is verplicht om een inpandige ruimte te realiseren ten behoeve van de:
 - inworp van afval in het ter plaatse aanwezige OAT-systeem; en
 - plaatsing en gebruik van containers ten behoeve van de inzameling door of vanwege de gemeente Amsterdam van afvalfracties die niet in de OAT mogen worden geworpen, hierna te noemen de "OAT-ruimte". Deze ruimte dient in omvang (hoogte, breedte, diepte) groot genoeg te zijn om te voldoen aan alle onderstaande eisen. De OAT-ruimte (OAT-systeem en containers) is bij voorkeur één gezamenlijke ruimte.
- b. De ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor het bepalen van het passende aantal inlets in de

OAT-ruimte op kavel 5A1 Sluisbuurt. Dit aantal wordt bepaald door het aantal woningen c.q. voorzieningen in het gebouw of kavel. Conform onderstaande verdeling is vastgesteld dat, op basis van 114 woningen met een reguliere bezettingsgraad per woning, voor deze kavel ten minste:

- 2 stuks inlet voor restafval;
- 1 stuks inlet voor groente, fruit en etensresten;
- 1 stuks inlet voor plastic, metaal en drinkpakken;
- 1 stuks inlet voor papier.

c. De ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor het bepalen van het passende aantal rolcontainers in de OAT-ruimte op kavel 5A1 Sluisbuurt. Dit aantal wordt bepaald door het aantal woningen c.q. voorzieningen in het gebouw of kavel. Conform onderstaande verdeling is vastgesteld dat, op basis van 114 woningen met een reguliere bezettingsgraad per woning, voor deze kavel ten minste:

- 2 stuks container voor (oud) Karton (grootformaat);
- 1 stuks container voor (oud) Glas;
- 2 stuks container voor klein Grofvuil.

d. Voor het ophalen en legen van rolcontainers door de ophaaldienst is de OAT-ruimte door middel van een buitendeur toegankelijk.

- De toegangsdeur van de containerruimte heeft een door de ophaaldienst aan te leveren cilinderslot waarvoor de ophaaldienst over een eigen sleutel beschikt. Hiervoor dient de deur voorzien te zijn van een insteekslot voor twee onafhankelijk werkende cilinders. Een eventueel aanwezig toegangscontrolesysteem (met elektrisch slot/kaartlezer) belemmert het functioneren van het (mechanisch) slot niet.
- De toegangsdeur en route van/naar de OAT-ruimte heeft een vrije breedte van minimaal 1,2 meter. De route voor de containers binnen en buiten het gebouw en op het (eigen) terrein tot aan de openbare weg is gelijkvloers, drempelvrij en verhard uitgevoerd. De afstand vanaf de buitendeur van het gebouw tot de stopplaats van het inzamelvoertuig (rijbaan openbare weg) bedraagt maximaal 15 meter.

Figuur 47.
Aantal inlets in
relatie tot het
aantal woningen

	Restafval	GFE	PMD	papier
≤ 80 woningen	■	■	■	■
80-160 woningen	■ ■	■	■	■
160-240 woningen	■ ■ ■	■	■	■
> 240 woningen	bij een hoger aantal woningen wordt aanbevolen meerdere of een groter inzamelpunt(en) te realiseren.			
voorzieningen	afhankelijk van het aanwezige aantal en soort (niet)commerciële voorzieningen dient het aantal inlets hierop nader afgestemd te worden.			
GFE = groente, fruit en etensresten; PMD = plastic metaal drinkpakken				

Figuur 48.
Aantal rolcontai-
ners in relatie tot
het aantal wonin-
gen

	Karton	Glas	Textiel	klein Grofvuil
≤ 80 woningen	■	■	□	■
80-160 woningen	■ ■	■	□	■ ■
160-240 woningen	■ ■ ■	■	□	■ ■ ■
> 240 woningen	bij een hoger aantal woningen wordt aanbevolen meerdere of een grotere containerruimte(n) te realiseren.			
voorzieningen	afhankelijk van het aanwezige aantal en soort (niet)commerciële voorzieningen dient het aantal containers hierop nader afgestemd te worden.			
Tenzij anders aangegeven wordt er uitgegaan van vierwielige rolcontainers 660 liter conform EN 840-2.				

e. De loopafstand tot het OAT Inzamelpunt is gemaximeerd:

- De maximale inpandige loopafstand (voor bewoners c.q. gebruikers OAT in het zelfde gebouw) bedraagt 40 meter, gemeten vanaf de liftdeur op de begane grond tot aan de toegangsdeur van het OAT Inzamelpunt.
- De maximale loopafstand voor bewoners (c.q. gebruikers OAT) in grondgebonden woningen op het zelfde kavel is 75 meter, gemeten vanaf de voordeur van de woning(en) tot aan de toegang van het gebouw waarin het OAT Inzamelpunt zich bevindt.

f. De OAT-ruimte is geschikt voor zelfstandig gebruik door personen met een fysieke functiebeperking.

Dit betekent onder meer:

- nletruimte: de vrije breedte vóór de inlets bedraagt ten minste 1,5 meter.
- Containerruimte: de vrije breedte toegankelijk voor personen bedraagt ten minste 1,5 meter.
- Deuren voorzien van deurautomaat.

g. De ontwikkelaar dient de OAT-ruimte en de locatie(s) daarvan adequaat af te stemmen met de OAT-exploitant.

h. De ontwikkelaar is verplicht om een (technische) ruimte in de [kelder] te realiseren, geschikt voor en ten behoeve van technische voorzieningen voor de OAT. Deze technische ruimte bevindt zich grotendeels onder het OAT-systeem in de OAT-ruimte.

i. Het invoerpunt van de aansluitleiding t/m hoofdafsluiter bevindt zich in de zone zoals aangegeven in de bouwenvelop-tekening in de bouwenvelop van kavel [-] Sluisbuurt.

j. De OAT-ruimte is direct bij oplevering van het pand gereed voor gebruik door de bewoners.

k. De ontwikkelaar is verplicht het OAT Inzamelpunt zo in te richten dat de sociale veiligheid bevorderd wordt door middel van voorzieningen voor zichtbaarheid, eenduidigheid, toegankelijkheid en aantrekkelijkheid. Een en ander overeenkomstig de

Handleiding 2020 Nieuwbouw, hoofdstuk 'Eisen gebouw' van het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW). Bij de beoordeling van het Voorlopig en Definitief Ontwerp van het te realiseren bouwwerk zal de gemeente conform het bepaalde in de exclusiviteitsovereenkomst toetsen of wordt voldaan aan de hierboven opgenomen eisen. Slechts na toestemming van de gemeente mag van bovenstaande eisen worden afgeweken. De gemeente zal hierbij o.a. toetsen op ruimtebeslag, toegankelijkheid en functionaliteit van de afvalinzameling.

Aanvullende eisen toekomstige OAT-exploitant

Voor de aansluiting op en het gebruik van het OAT-systeem zullen er tevens voorwaarden gaan gelden tussen de OAT-exploitant en de gerechtigde(n) tot het gebouw. Deze voorwaarden worden opgesteld door de OAT-exploitant en zijn thans nog niet bekend. Om u een indicatief beeld te geven van de mogelijke inhoud van deze voorwaarden treft u in de bijlagen "2020-10-07 Richtlijn technische inrichting OAT inzamelpunt v2-3_algemeen_def", "OAT Sluisbuurt Algemene Voorwaarden, d.d. 13-12-2019" en "Richtlijn informatieverstrekking (nieuwe) aansluiting, d.d. 13-12-2019" voorbeelden aan die de gemeente in het kader van de aanbesteding van het OAT-systeem niet bindend met de markt heeft gedeeld. Nadrukkelijk wordt u erop gewezen dat de door de te selecteren OAT-exploitant te hanteren voorwaarden af kunnen wijken van de als bijlagen "2020-10-07 Richtlijn technische inrichting OAT inzamelpunt v2-3_algemeen_def", "OAT Sluisbuurt Algemene Voorwaarden, d.d. 13-12-2019" en "Richtlijn informatieverstrekking (nieuwe) aansluiting, d.d. 13-12-2019" bijgevoegde voorbeelden. De gemeente is geen partij bij de tussen u en de OAT-exploitant te sluiten overeenkomst. U kunt jegens de gemeente noch jegens de te selecteren OAT-exploitant rechten ontleen aan de als hierboven genoemde bijlagen.

Overige documenten ter informatie

Het volgende document is ter informatie toegevoegd in de bijlagen: "Optimaliseren gebruik integraal afvalstelsel Sluisbuurt, d.d. 20-12-2018". Let op: dit document is niet bindend, u kunt hieraan geen enkel recht ontleen en het kan derhalve geen afbreuk doen aan boven gestelde eisen.

Figuur 49.
Bestaande wonin-
gen in de Sluis-
buurt



Werkterrein

Zoals beschreven staat in de "Voorschriften werken in de Sluisbuurt", kan werkterrein buiten de kavelgrenzen worden gehuurd. Voor kavel 5A1 is zowel de toekomstige gracht aan de oostzijde van de kavel, als een deel van kavel 5B2 beschikbaar als werkterrein. Aan de noord- en westzijde van de kavel is het naastgelegen trottoir beschikbaar als werkterrein. De rijwegen mogen niet worden gestremd. Bouwverkeer dient aan- en af te rijden aan de oostzijde van het bouwterrein. In cluster 7 kan desgewenst extra ruimte voor keten en parkeren worden gehuurd.

Bouwregels en voorschriften

In de naaste omgeving van de Sluisbuurt (Oostelijk Havengebied, Baaibuurt, Sportheldenbuurt) wordt al gewoond, geleefd en gerecreëerd. Tegelijkertijd gaan op de Sluisbuurt meerdere projecten tegelijk plaatsvinden. Om alle ontwikkelingen met zo min mogelijk hinder, zo efficiënt mogelijk plaats te kunnen laten vinden zijn processen, overlegstructuren en procedures opgesteld welke zijn vastgelegd in de 'Voorschriften werken in de Sluisbuurt'.

Deze voorschriften zijn van toepassing op alle (rechts)personen en partijen die werkzaamheden op de Sluisbuurt uitvoeren dan wel ondersteunen, begeleiden of op een andere wijze betrokken zijn de Sluisbuurt. De voorschriften zijn tijdgebonden en gekoppeld aan een aantal afstemmomenten met belanghebbende stakeholders

De voorschriften geven een beschrijving van de te doorlopen processen aangaande: start bouw, bemaling, oplevering, benodigde vergunningen enz. De eisen parkeren, afval en heien zijn opgenomen in BLVC-uitvoeringskader. Ze zijn opgesteld om overlast zoals geluid/stank/emissie te beperken, sociale veiligheid zoals goede verlichting, toezicht, 'open' bouwhekken te garanderen en gebruik van de 'Hub Sluisbuurt' te stimuleren.

De regelingen hebben betrekking op een voortdurend veranderende situatie van bouwgebied naar openbaar gebied. Opgemerkt wordt dat alle publiekrechtelijke wet- en regelgeving van toepassing zijn. De voorschriften in het document zijn aanvullend. Van de uitvoerende partijen wordt verwacht kennis te hebben van de voorschriften en zich hier aantoonbaar aan te conformeren door het doorlopen van de in de voorschriften genoemde processen en procedures. Dit veroorzaakt een uniforme en integrale aanpak van alle uitvoeringsprojecten in de Sluisbuurt. Het document 'Voorschriften werken in de Sluisbuurt' is terug te vinden in bijlage 13.

Bouwlogistiek en fasering

De gemeente Amsterdam (Grond en Ontwikkeling) vindt het als opdrachtgever

belangrijk om tijdens de bouw-, en gebruiksfase de gebiedsgebruikers inzicht in te geven in welke ontwikkelingen gaan plaatsvinden, welke type overlast daardoor kan worden verwacht en wie wat doet om overlast voor de gebruikers in het gebied te beperken. Om de Sluisbuurt tijdens de bouwfase en gebruiksfase overzichtelijk en leefbaar te houden is het BLVC Gebiedskader Sluisbuurt opgesteld. BLVC staat voor; Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie.

Bouwen in stedelijk gebied vereist analyseren, faciliteren, faseren, coördineren en handhaven van afspraken. Het BLVC Gebiedskader heeft als doel als gemeente en projectorganisatie de regie op de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid te houden. Middels het BLVC gebiedskader worden aan uitvoerende partijen eisen meegegeven aan de uitvoering, fasering, het ruimte gebruik, de bouwrouting en de te doorlopen processen. Alle partijen die actief zijn in de Sluisbuurt dienen hieraan te voldoen. Hiermee kan bijvoorbeeld worden voorkomen dat er ruimte als werk/bouwterrein wordt ingericht wordt die nodig is voor een bouwroute of vice versa, kan bestemmings- en bouwverkeer via een veilige route om/naar scholen worden geleid, of kan het vervoer van materialen per schip via een hub worden gestimuleerd.

Al tijdens het ontwerpproces dient aandacht te zijn voor de impact van de bouw van het vastgoed op de omliggende (openbare) ruimte. Zo zijn te hanteren veiligheidszones rondom het bouwobject afhankelijk van de bouwwijze. De bouwwijze wordt voor een groot deel bepaald door het ontwerp. Het ontwerp van het vastgoed heeft daarmee indirect invloed op de ruimte die uit gebruik moet worden genomen om een veilig bouwproces te kunnen waarborgen. De ontwikkelaar dient de gevolgen voor de omliggende (openbare) ruimte daarom in een zo vroeg mogelijk ontwerpstadium inzichtelijk te maken.

Tijdens de uitvoering dienen uitvoerende partijen aantoonbaar aan de eisen van het BLVC gebiedskader te voldoen. In bijlage 14 zijn het BLVC gebiedskader Sluisbuurt en de door de gemeente Amsterdam aan te leggen bouwwegen terug te vinden.

Bijlagen

1	Coördinatentekening kavel 5A1
2	Bestemmingsplan Sluisbuurt (onherroepelijk) - Toelichting - Regels - Verbeelding
3	Openbare ruimte - Notitie inrichtingsplan hoofdstructuur - Tekening kader dwarsprofiel - Tekening kader hoofdstructuur
4	Profielen openbare ruimte en belendingen rondom kavel 5A1
5	Bezonningsstudie kavel 5A1
6	Windonderzoek Peutz
7	Programma van eisen ondergrondse constructies -en grondwater
8	Programma van eisen technische ruimtes en ondergrondse infrastructuur - Notitie - Eisen
9	Nota parkeernormen fiets en scooter
10	Beeldkwaliteitsplan
11	Welstandskader
12	Protocol supervisie
13	Voorschriften voor werken in de Sluisbuurt
14	BLVC uitvoeringskader Sluisbuurt
15	Productenlijst kavel 5A1 en Notitie Informatielevering vastgoedontwikkeling Sluisbuurt
16	Handboek natuurinclusief bouwen in 20 ideeën
17	Warmteplan d.d. 13 november 2018
18	Bodemonderzoeken
19	DTA - wijz B (ter informatie)
20	OAT-stukken
21	Richtlijnen voorbereiding laadpunten in nieuw te bouwen parkeervoorzieningen
22	Programma van eisen bouwkundige voorzieningen overspanningen openbare verlichting
23	Bruggen Sluisbuurt. DO boekje, bruggen en modules (ter informatie)
24	Puntensysteem natuurinclusief bouwen
25	Tekening maximale contouren werkterrein

