



Notitie

Aan Werkgroep bouwenvelopen, ontwikkelende partijen en hun aannemers
Van Bas van de Nieuwenhof
Kopie aan Frank van der Heijden, Roelof veen
Datum 27 augustus 2019
Ons kenmerk -
Bijlage(n) - Eisen Technische ruimtes en ondergrondse infra Sluisbuurt

Onderwerp PvE Technische ruimtes en ondergrondse infra Sluisbuurt – t.b.v. Bouwenvelop

Opsteller	Goedgekeurd en vrijgegeven	Paraaf	Datum
Bas van de Nieuwenhof	Frank van der Heijden		

Aanleiding

De Sluisbuurt op het Zeeburgereiland te Amsterdam wordt ontwikkeld. In de komende jaren worden hiertoe kavels uitgegeven aan de hand van Tenders of 1 op 1 gesprekken. Per uit te geven kavel wordt een bouwenvelop opgesteld, op basis waarvan ontwikkelaars plannen en ontwerpen maken. Aan het ontwerp vastgoed worden enkele technische ontwerpisen gesteld waaraan het ontwerp vastgoed dient te voldoen.

In voorliggend Programma van Eisen (PvE) worden de nu bekende ontwerpisen m.b.t. technische ruimtes en ondergrondse infra uiteen gezet. Dit PvE maakt onderdeel uit van een set PvE's, waarin ontwerpisen zijn opgenomen, waarop het ontwerp vastgoed zal worden getoetst. Daarnaast zijn documenten opgesteld, waarin de proceseisen staan beschreven waaraan de ontwikkelende partijen, aannemers en de gemeente zich te dienen conformeren. Onderstaand een overzicht:

Ontwerpisen

- PvE Oevers-, en kadeconstructies
- PvE Ondergrondse constructies en grondwater
- **PvE Technische ruimtes en ondergrondse infra**
- PvE bouwkundige overspanningen
- PvE Natuur inclusief bouwen

Proceseisen

- Gebiedskader Sluisbuurt
- Voorschriften werken op Sluisbuurt

Doel PvE technische ruimtes en ondergrondse infra

Omdat Sluisbuurt is opgezet met relatief smalle bruggen en straten, gecombineerd met veel hoogbouw, is de dichtheid van de ondergrondse infrastructuur hoog. De hoge dichtheid van de ondergrond vereist een robuuste en gestructureerde aanpak, waarbij het wijzigen of toevoegen van tracés vrijwel onmogelijk is, nadat de benodigde distributienetten zijn aangelegd. Van belang is dat alle partijen de gestructureerde aanpak volgen. Dit geldt voor de netbeheerders en hun aannemers, de ontwikkelaars en hun aannemers en de gemeente.

Het doel van dit PvE is dat ontwikkelaars (en hun aannemers) rekening houden met ontwerpeisen m.b.t. technische ruimtes en ondergrondse infra, tijdens de tenders en vervolgens in het ontwerp- en bouwproces dat daarop volgt, om aansluiting te vinden op het distributienet en de volle ondergrond.

Opzet eisen bouwenveloppen

Het eisenoverzicht t.b.v. de bouwenveloppen (zie bijlage 1), is ingedeeld in drie hoofdonderwerpen, die in deze paragraaf kort worden toegelicht:

Bouwaansluitingen

De eisen die worden gesteld aan de bouwaansluitingen, zijn gericht op 2 aandachtspunten. Als eerste is van belang dat de aannemers van de ontwikkelaars tijdig beschikken over de benodigde bouwaansluitingen, zodat de bouw tijdig, veilig en duurzaam kan starten. Improviseren d.m.v. bijvoorbeeld aggregaten en dixies wordt zoveel mogelijk voorkomen. Zie ook 'Voorschriften werken op Sluisbuurt'.

Tweede aandachtspunt is dat de bouwaansluitingen en de bijbehorende voorzieningen geen knelpunt geven in de verdere ontwikkeling van Sluisbuurt. Hiervoor is van belang dat de locaties van tijdelijke tracés en tijdelijke technische ruimtes vooraf worden voorgelegd in het nutsoverleg Sluisbuurt en gecontroleerd op toekomstige knelpunten. Bij voorkeur worden voor de bouwaansluitingen al de definitieve kabels en leidingen aangelegd in de definitieve tracés.

Huisaansluitingen en technische ruimtes

Huisaansluitingen

Elk pand kan worden voorzien van:

- Data (ZIGGO en KPN-Reggefiber)
- Drinkwater
- Vuilwaterafvoer (VWA)
- Hemelwaterafvoer (HWA)
- Stroom
- Ondergronds afval transport (OAT)
- Stadswarmte (clusters 1, 2, 4, 5, 6)

Voor de huisaansluitingen zijn de meterkasten en klantruimtes van belang, waarin de aansluiting wordt gerealiseerd door de netbeheerders, nadat is vastgesteld dat deze aan de eisen voldoen. Voor de voorzieningen voor de huisaansluitingen geldt dat de specifieke eisen afhangen van het

type huisaansluiting dat wordt aangevraagd. In het overzicht van de eisen (bijlage 1) zijn algemene eisen opgenomen. Hier is van belang dat de ontwikkelaars en hun aannemers vanaf de SO- fase voldoende ruimte reserveren voor de huisaansluitingen, en tijdens de gehele ontwerpfase van het ontwerp vastgoed in overleg te gaan met de netbeheerders, waarbij de klantruimte mogelijk kan worden geoptimaliseerd t.b.v. de gevraagde huisaansluiting. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van het periodieke nutsoverleg Sluisbuurt, zie ook 'Voorschriften werken op Sluisbuurt'. Ook hier dienen in overleg de locaties en de benodigde doorvoeren en sparingen te worden afgestemd. Voor de locatie is van belang dat de huisaansluitingen kunnen worden gerealiseerd vanuit de aan te leggen distributienetten in de hoofdstraat en de dwarsstraten. In het nutsoverleg zijn mogelijk locaties bespreekbaar die worden gevoed vanuit een tussenstraat, als hierin voldoende ruimte voor tracés beschikbaar is.

Voordat panden kunnen worden opgeleverd, is van belang dat de huisaansluitingen tijdig gerealiseerd zijn. Het realiseren van de huisaansluitingen is voorzien in de steigervrije periode, voorafgaand aan de oplevering, zie ook 'Voorschriften werken op Sluisbuurt'.

Technische ruimtes

In het distributienet van een aantal netbeheerders zijn bijbehorende algemene voorzieningen noodzakelijk:

- ZIGGO: Een groot aantal (n.t.b.) Netwerkkasten
- KPN-Reggefiber: 1 Point of Presence (PoP) en een aantal Verdeelkasten
- Liander: Een groot aantal (n.t.b.) Algemene Voedingspunten (AVP's)
- NUON: Een groot aantal (n.t.b.) Warmteoverdrachtstations (WOS'en) en 1 Hoofdafleverpunt (HAP)
- Waternet: 4 Gemalen voor VWA

In Sluisbuurt zijn al deze algemene voorzieningen inpandig, behalve de gemalen. De algemene voorzieningen kunnen ofwel gelokaliseerd zijn in hetzelfde pand als de betreffende huisaansluiting, ofwel een voorziening is reeds gerealiseerd en in bedrijf in een nabij gelegen pand. In het overzicht van de eisen (bijlage 1) zijn algemene eisen opgenomen. Voor elk pand is van belang dat de vereiste ruimtes aanwezig zijn t.b.v. de inpandige algemene voorzieningen. Omdat de ontwikkelplanning nog onvoldoende bekend is, zijn in elk pand nu alle inpandige algemene voorzieningen vereist.

Uitzonderingen vormen de Point of Presence (PoP) van KPN-Reggefiber en het Hoofdafleverpunt (HAP) van NUON, die zijn beide op 1 specifieke locatie voorzien (PoP ter plaatse van kavel 5A2, HAP in Cluster 2/3).

In een later stadium is het mogelijk dat inpandige algemene voorzieningen kunnen vervallen, omdat deze in een nabij gelegen pand reeds gerealiseerd zijn. Per ontwikkeling en in overleg met de gemeente dient bepaald te worden of gebruik gemaakt kan worden van reeds gerealiseerde inpandige voorzieningen. Ook hier is voor de ontwikkelaars en hun aannemers van belang om vanaf de SO-fase voldoende ruimte te reserveren voor alle inpandige algemene voorzieningen en in tijdens de SO-fase in overleg te gaan met de netbeheerders, waarbij mogelijk algemene voorzieningen kunnen vervallen of kleiner uitgevoerd. Ook hier kan gebruik gemaakt worden van het nutsoverleg Sluisbuurt. Tevens dienen in dit overleg de locaties van de ruimtes en de benodigde doorvoeren en sparingen te worden afgestemd.

De technische ruimtes zijn volgens de standaard eisen van de netbeheerders gesitueerd op de begane grond, aan de straatzijde, zodat deze zowel boven- als ondergronds altijd bereikbaar zijn voor de netbeheerders. Omdat de plint van de hoofdstraat een levendige uitstraling krijgt, zijn geen technische ruimtes toegestaan die een blinde gevel opleveren aan de hoofdstraat. Als voor een technische ruimte een alternatieve locatie is gewenst, die niet aan de standaard eisen voldoet, dan is extra afstemming (in het nutsoverleg) en overeenstemming met de netbeheerders nodig, o.a. over de tracés vanaf het distributienet naar de beoogde locatie, de bereikbaarheid voor personen, materiaal en materieel en de bouwkundige voorzieningen. Als alternatieve locatie zijn bijvoorbeeld bespreekbaar de eerste verdieping, parkeerkelder (-1), of inpandig aan de toerit van de parkeerkelder (begane grond).

Vooraangelegde kabels en leidingen

De beoogde planning en fasering van kabels en leidingen is er op gericht om tijdens de bouw en tijdens de steigervrije periodes zoveel mogelijk hinder en tijdsdruk te voorkomen. Daarom heeft het de voorkeur om zoveel als mogelijk de distributienetten te realiseren in vooraanleg, in de bouwrijpfase, voordat de bouw van het vastgoed start.

In vooraanleg worden in ieder geval de primaire warmteleidingen, HWA, VWA en persleiding gelegd in de rijbanen. Aanleg OAT wordt bij voorkeur zoveel mogelijk gelijktijdig gerealiseerd, echter op dit moment is de aannemer en zijn planning nog niet bekend.

Voor de kabels en leidingen die in de trottoirs dichtbij de kavelgrens zijn geprojecteerd (Ziggo, KPN-Reggefiber, drinkwater, elektra, warmte secundair), zal telkens per fase worden afgewogen of vooraanleg mogelijk en wenselijk is, in verband met de eisen die dit stelt aan de bouw- en funderingswerkzaamheden van het te realiseren vastgoed. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is dat in de steigervrije periode van de eerste ontwikkelingen, de kabels en leidingen in de trottoirs worden aangelegd t.p.v. de eerste ontwikkelingen en in de toeleidende tracés.

Daar waar de toeleidende tracés worden aangelegd in de trottoirs waar naast de ontwikkeling nog moet starten, dient de aannemer rekening te houden met vooraangelegde kabels en leidingen in het trottoir, die moeten worden gehandhaafd volgens de eisen van de netbeheerders tijdens de bouw van het vastgoed.

Bijlage 1:

- Eisen Technische Ruimtes en ondergrondse infra Sluisbuurt