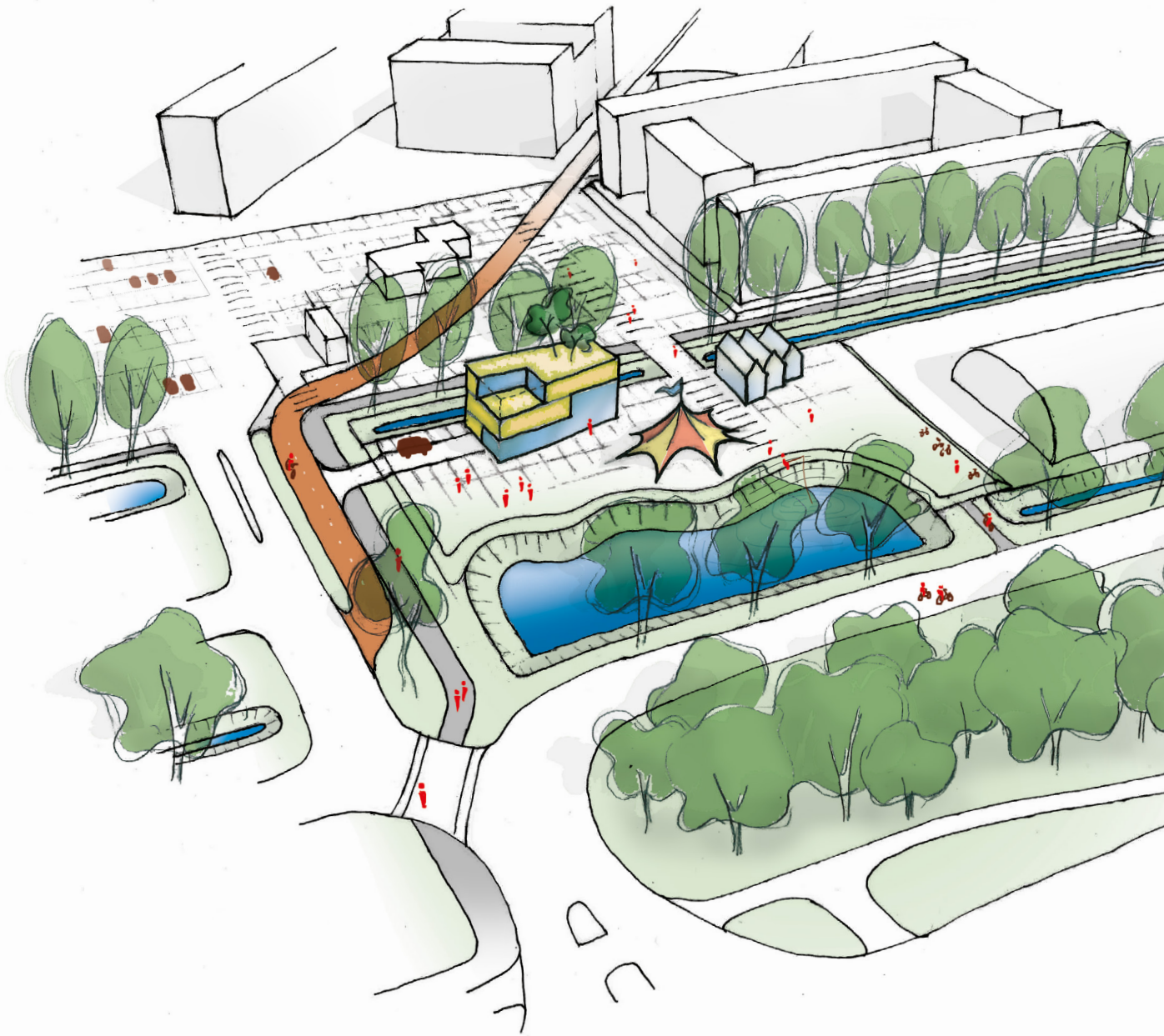




**Gemeente
Amsterdam**



Kavelpaspoort Doebaai

Zeeburgereiland, Amsterdam

15 september 2020

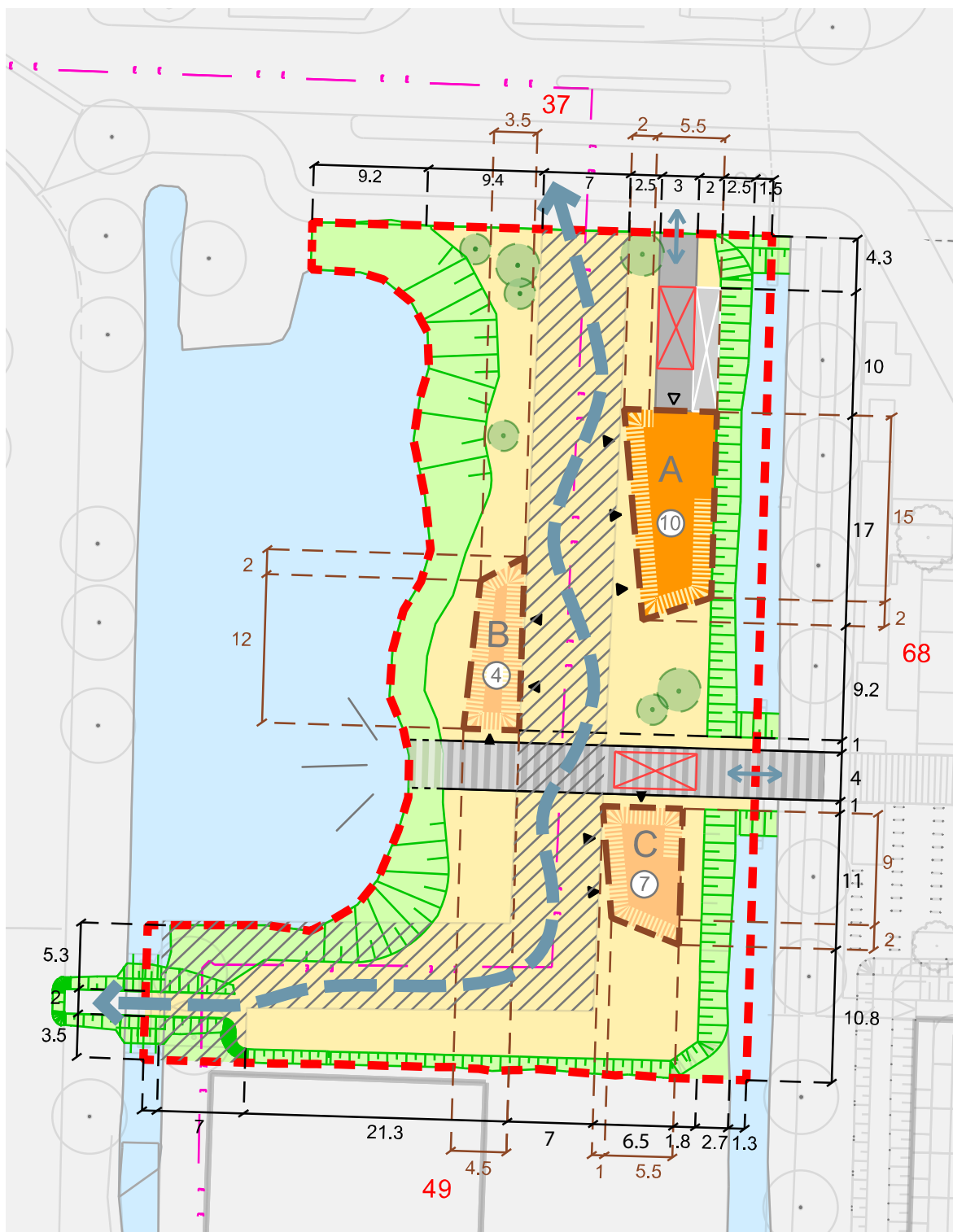
Colofon

Gemeente Amsterdam
Versie: 15 september 2020

Website: amsterdam.nl/startblokzeeburg

Inhoud

Kavelinformatie	4
1 Ruimtelijke richtlijnen	5
2 Programma	7
3 Collectieve voorzieningen	8
4 Duurzaamheid	9
5 Leefbaarheid	11
Bijlage	13
Coördinatentekening	



Kavelkaart schaal 1:500 ▲

LEGENDA	
---	kavelgrens
---	maximale bouwgrens
---	buitenverblijf
---	groene inrichting talud
---	halfverharding
---	7m zone gasleiding
---	toegang terrein
---	autoparkeerplek/opslag
---	opstelruimte brandweer
---	zoekruimte wandelpad
---	zoekruimte groene inrichting buitenverblijf
---	relatie buitenverblijf / transparante plint
---	entree laden/lossen
---	entree gebouw
---	hoofdobject
---	optionele objecten
---	maximale bouwhoogte
---	uitrol zebra-markering

X Gemeente Amsterdam X Ruimte & Duurzaamheid			
X 0 5 10 ▲			
Product		Kavelpaspoort Doebaaï	
Opdracht	J. van Noort	Datum	28 08 2020
Ontwerper	J. van Noort	Revisie	
Tekenaar	B. Lemmens	Schaal	1 op 500
Projectnr.		Formaat	A4
© Gemeente Amsterdam Auteursrechten voorbehouden			

Kavelinformatie

Ligging

Doebaai is gelegen aan de Zuiderzeeweg in Baai buurt Oost, op Zeeburgereiland, stadsdeel Amsterdam Oost.

Type ontwikkeling

Het betreft een tijdelijk initiatief van 10 jaar voor lokale waardecreatie (zie ambities Selectiebrochure). Met extra aandacht voor levendigheid en verbinding met de directe omgeving. In aansluiting op het naastgelegen starterscomplex 'Startblok' en het studentencomplex van Woonstichting De Key.

Bestemming en vergunningen

Het perceel krijgt een gemengde bestemming waarbij ruimtes bestemd zijn voor zowel maatschappelijk als commercieel programma. Dubbelgebruik is een vereiste. De gemeente verzorgt de bestemmingsprocedure. Initiatiefnemer verzorgt de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen en indien nodig, de horecavergunning en eventueel overig benodigde vergunningen. Als voorwaarde geldt dat de omgevingsvergunning voor het bouwen van de opstallen pas aangevraagd wordt, wanneer het nieuwe bestemmingsplan in werking is getreden. Hiervoor kan de website ruimtelijkeplannen.nl geraadpleegd worden.

Kavelgrootte

Het totale kaveloppervlak komt neer op 2.203 m².

Maaiveld

Het maaiveld ter plaatse van de bouwoppervlaktes en het grondoppervlak van het buitenverblijf liggen beiden op +1,00 NAP.

Bouwoppervlaktes

Blok A (verplicht): heeft een voetprint van maximaal 105 m².

Blok B (optioneel): heeft een voetprint van maximaal 52 m².

Blok C (optioneel): heeft een voetprint van maximaal 60 m².

Samen vormen ze een maximaal bouwoppervlak van 216 m².

De speelse vormen (in aansluiting op de omgeving) geven een richting, maar zijn niet bindend. Binnen de aangegeven bouwvlakken is een vrije invulling mogelijk.

Oppervlak collectief buitenverblijf

Het in te richten en onderhouden buitenverblijf beslaat minimaal 1.495 m².

Oplevering

De kavel wordt bouwrijp opgeleverd.

1 Ruimtelijke richtlijnen

Bouwvlakken

Blok A: Vrije invulling binnen aangegeven bouwvlak, waarvan minimaal 75% (79 m²) van het grondoppervlak een invulling dient te krijgen.

Blok B en C: Vrije invulling binnen aangegeven bouwvlakken.

Bouwvolumes

Blok A: maximaal 10 meter hoog, met een bruto vloeroppervlak van maximaal 315 m² (uitgaande van drie bouwlagen).

Blok B: Maximaal 4 meter hoog, met een bruto vloeroppervlak van maximaal 52 m² (uitgaande van één bouwlaag).

Blok C: Maximaal 7 meter hoog, met een bruto vloeroppervlak van maximaal 119 m² (uitgaande van 2 bouwlagen).

Totaal vormen de bouwblokken een bruto vloeroppervlak van maximaal 486 m².

Ondergrondse bouwwerken

Ondergrondse bouwwerken (in de vorm van kelders, parkeergarages, etc.) zijn niet toegestaan, omdat deze de grondwaterstand kunnen verstoren.

Nieuw te realiseren bouwlocaties dienen dan ook te voldoen aan de grondwaternorm van de gemeente Amsterdam. Deze wordt getoetst bij het verlenen van de bouwvergunning.

Plinten

De plinten gelegen aan de toegangswegen vormen zo veel mogelijk een transparante gevel. Deze dienen levendig en toegankelijk van karakter te zijn, in aansluiting op de aangrenzende buitenruimte.

Entrees

De publieke entrees dienen aan te sluiten op de toegangswegen.

Blok A: bevat naast een publieke entree, ook een private entree voor laden en lossen.

Daken

Waar mogelijk, oppervlaktes functioneel benutten, dan wel duurzaam invullen (zie ook paragraaf 4 Duurzaamheid).

Collectief buitenverblijf

Collectief terrein met gebruiks- en verblijfskwaliteit voor zowel de exploitant als gebruikers/bezoekers. Het terrein is openbaar toegankelijk.

Ontsluiting

Aansluitend op het Startblok-terrein dient er (zowel dag als nacht) een openbare en doorgaande voetgangerszone opgenomen te worden door het buitenverblijf van Doebaai heen. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van modulaire verharding en/of halverharding.

Gasleidingzone

Bouwwerken/constructies/objecten zijn niet toegestaan bovenop de gemarkeerde gasleiding-zone. Er dient een veiligheidszone aangehouden te worden van minimaal 1 meter gronddekking (leiding ligt op -1,19 NAP) en Aan de weerszijde van de gasleiding dient er een bebouwingsvrije zone aangehouden te worden van 3,5 meter breed.

De gasleiding-zone moet tevens voorzien worden van modulaire (half)verharding en mag enkel gebruikt worden als voetpad.

Beplanting

Om de groenwaarde in het gebied te herstellen na de aanleg van het terrein, heeft een groene en duurzame inrichting de voorkeur. Boomsoorten dienen in overleg met de eigenaar van de grond (Gemeente Amsterdam) bepaald te worden.

Terrein-/terrasafschieding

Mits toepasbaar, een afschieding van max. 1 meter hoog, met een groene/natuurlijke uitstraling.

Talud

Het is niet toegestaan om constructies/objecten te plaatsen op het talud.

Oevers

De oevers binnen de kavelgrenzen dienen beheerd en onderhouden te worden door de exploitant.

Maximale bouwvolumes

- vrije vormen
- toegankelijk programma
- duurzaam

Buitenruimte

- klimaatbestendige terrassen en tuinen
- aansluitende plinten

Ontsluiting

- uitrol Startblok
- aansluiting op toegangswegen

Kaveloppervlak

- talud
- gasleidingzone
- bouwvlakken

▲ Ruimtelijke principes

2 Programma

Gemengd programma

De bouwvlakken en het onbebouwd uitgeefbaar terrein zijn bestemd voor zowel maatschappelijke als commerciële doeleinden. Hierbij is een horecabestemming in blok A wenselijk. Er kan gedacht worden aan het meervoudig gebruik van de ruimtes die voor een variërend dag en avondprogramma kunnen zorgen.

Meervoudig ruimtegebruik

Met meervoudig ruimtegebruik streeft de gemeente Amsterdam naar een levendig programma met aantrekkingskracht en kansen voor meerdere doelgroepen. Daarbij kan een oppervlak voor meerdere doeleinden benut worden. Zo zou een vergaderruimte bijvoorbeeld ook voor muzieklessen benut kunnen worden, of een horecaterras ingezet kunnen worden voor yogasessies.



Yoga in de ochtend, evenementen in de avond @ P!lek



Tuinieren voor kinderen @ De Verbroederij



Bedenken, produceren, gebruiken en beleven @ Tuin van Bret

3 Collectieve voorzieningen

Autoparkeervoorzieningen

Omdat het hier een autoluw gebied met tijdelijke functie (voor en door de buurt) betreft, worden er (met uitzondering van een laad- en losruimte en een autoparkeerplek voor de exploitant) geen autoparkeerplekken op eigen terrein gerealiseerd. De gemeente onderzoekt hoe het bezoekersparkeren voor Doebaaï kan worden opgelost.

(Brom)fietsparkeervoorzieningen

Bij een horecafunctie moet er uitgegaan worden van 20 fietsparkeerplekken per 100m² en 1 tot 2 scooter/bromfietsplekken per 100m² die op eigen terrein een plek moeten krijgen. De (brom)fietsparkeerplekken worden bij voorkeur ingericht als parkeervakken waarbij er gebruik wordt gemaakt van natuurlijke materialen in combinatie met halfverharding.

Sanitair

Het Sanitair dient als centrale en toegankelijke plek opgenomen te worden in blok A en/of C.

Nutsvoorzieningen

De nutsvoorzieningen dienen inpandig, uit het zicht en toegankelijk verwerkt te worden in blok A. De nodige huisaansluitingen zullen door de exploitant zelf aangevraagd moeten worden. De aanvragen worden door de gemeente meegenomen in de wenstracéprocedure.

Buitenverlichting

Voor de buitenverlichting heeft een bovengronds hangstelsysteem de voorkeur. De verlichting dient duurzaam van aard te zijn en zorgt zowel overdacht als in de avonduren voor de nodige verlichting.

Buiteninrichting

Van meubilair en objecten in de buitenruimte wordt verwacht dat deze robuust en veilig zijn. Bij voorkeur bestaand materiaal wat hergebruikt kan worden (zie ook paragraaf 4 Duurzaamheid).

Laad- en losruimte

Voor het laden en lossen van goederen is er een inrit van 3 meter breed opgenomen aan de noordzijde van blok A.

Afvalscheiding

Afval scheiden zoals glas, papier, gft, vet en restafval is een voorwaarde. Voor de afvalcontainers is opslagruimte beschikbaar gesteld aan de noordzijde van blok A. Er kan tevens gezocht worden naar inpandige opslagmogelijkheden. Vanuit de laad en los inrit kan het afval aangeboden worden aan de afvalophaaldienst. Zie ook: [Bedrijfsafval: contract afsluiten of reinigingsrecht betalen](#).



Levendigheid in de avond @ Noordelicht



Boomstam nietjes @ Pompel

4 Duurzaamheid

Circulair materiaalgebruik

Voor zowel de bebouwde als onbebouwde ruimte, dient er gezocht te worden naar lichte en modulaire constructies, zodat gebruikte materialen na de tijdelijke periode van 10 jaar weer hergebruikt kunnen worden.

Bij voorkeur zoveel mogelijk gebruik maken van herbruikbare (biobased) materialen. Dit geldt voor zowel de bebouwing als voor het interieur en de buiteninrichting.

Zie voor meer informatie en inspiratie de [Hand-out Duurzaam Bouwen](#).

Klimaatbestendige invulling

Amsterdam kent door de klimaatverandering een steeds extremer wordend klimaat met meer en/of langduriger neerslag als ook hogere temperaturen en periodes van droogte. Om de leefkwaliteit in een gebied te borgen dienen maatregelen te worden getroffen om hitte, droogte en wateroverlast zo veel mogelijk te beperken. Hierbij wordt de oplossing vooral gezocht in een groene inrichting van het gebouw (groene gevels en daken) als ook de openbare ruimte (veel onverharde oppervlaktes voor waterinfiltratie en schaduwwerpende beplanting).

Hemelwater

Om schade aan gebouwen en infrastructuur te voorkomen en de belasting op de openbare riolering terug te brengen, is het belangrijk dat particulieren het hemelwater langer op eigen terrein vasthouden en vertraagd afvoeren. Hemelwater wordt zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de bodem en/of gebruikt voor de waterhuishouding van gebouw en maaiveld. Het eigen terrein is hierbij ingericht om een (piek)bui van minimaal 60mm op te kunnen vangen. Zie ook: [Amsterdamse hemelwaterverordening, 2020](#).

Hitte en droogte (hittestress)

Om aangenaam verblijf in binnen- en buitenruimte te borgen wordt verzocht om zoveel mogelijk hittestress te voorkomen. Om opwarming en oververhitting (temperatuuroverschrijding van > 25°C tijdens hete periodes) van de binnenruimtes te voorkomen, dient bij het ontwerp rekening te worden gehouden met passieve koeling, zoals oriëntatie van het gebouw, schilisolatie, luchtdichtheid en (zomernacht)ventilatie, buitenzonwering.

Deze maatregelen verlagen tevens de koelvraag en energiekosten. Het plaatsen van luchtgekoelde airco's dient zoveel mogelijk te worden voorkomen door passieve maatregelen. Indien er wel airco's worden geplaatst, moeten deze geluidsarm zijn (minimaal <40dB) en indien mogelijk, gebruik maken van zomernachtventilatie.

Om beplanting in de buitenruimte bestand te maken tegen uitdroging en ziektes en hoge kosten van bewatering, bestrijding of vervanging te voorkomen, wordt er geadviseerd hier zorgvuldige keuzes in te maken.

Meer informatie is te vinden op de pagina: [Klimaatadaptatie Amsterdam](#).

Natuurinclusief

In Amsterdam moet nieuwbouw minimaal 40 punten behalen in het puntensysteem van Natuurinclusief bouwen. Door het toepassen van bijvoorbeeld groene daken en gevels, nestkasten voor vogels en vleermuizen, kunnen punten worden verdiend. Tegelijkertijd maakt een groene invulling van de kavel de ontwikkeling klimaatbestendig en energiezuinig. Bij voorkeur kan er gedacht worden aan inheemse beplantingssoorten ter bevordering van de lokale biodiversiteit. Raadpleeg ter inspiratie het [Handboek Natuurinclusief bouwen in 20 ideeën](#).

Bijna energieneutraal gebouw

Vanaf januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de (Amsterdamse) BENG. De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen:

1. De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr);
2. Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr);
3. Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%).

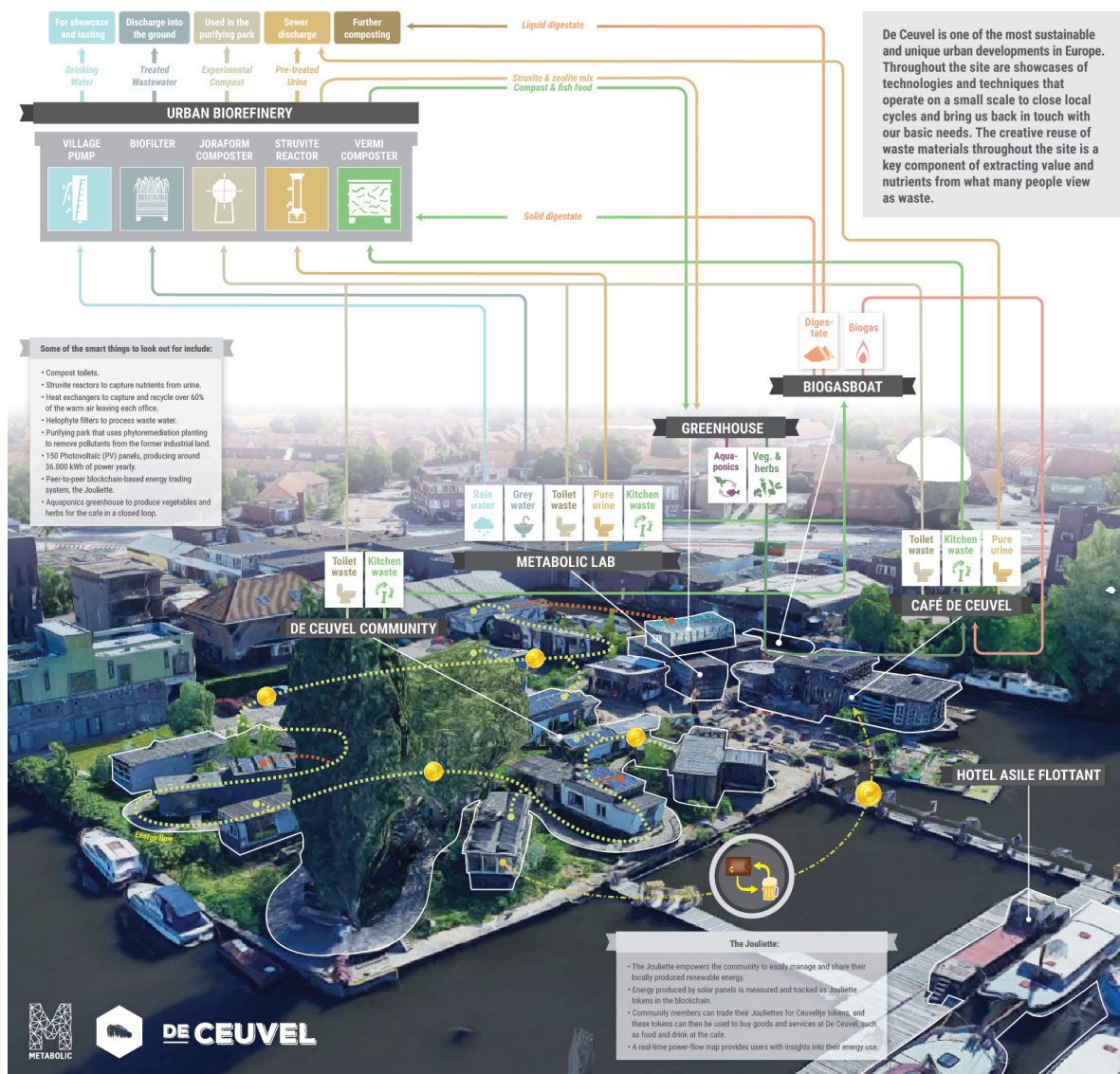
Voor BENG3 kunnen pv- of pvt-panelen op de daken gecombineerd met een groen dak worden ingezet. Hiervoor bestaan lease mogelijkheden waardoor hoge investeringen niet nodig zijn. De nodige BENG-criteria voor utiliteitsbouw is te vinden op: [rvo.nl/energieprestatie-beng](#).



Circulair meubilair @ De Kaskantine



Klimaatbestendige halfvarharding @ De Proefzaak



Energie- en nutriëntenstromen @ De Ceudel

5 Leefbaarheid

Toegankelijkheid

Doebaai moet laagdrempelig en bereikbaar zijn voor jong, oud, invaliden en mindervaliden.

Veiligheid

In de uitwerking van het plan dient er rekening gehouden te worden met zowel fysieke als sociale veiligheidsaspecten zoals een dag en avondprogramma en verlichting.

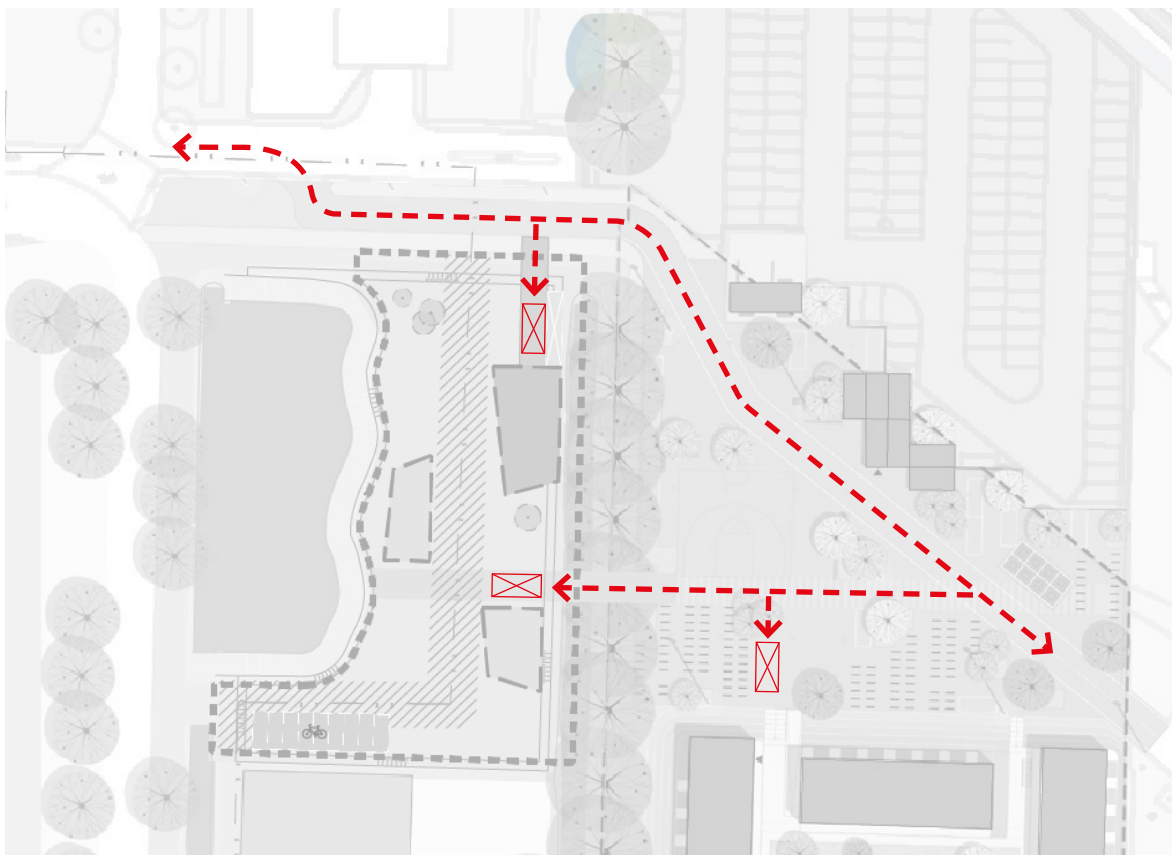
Ook moet het terrein toegankelijk zijn voor hulp- en nooddiensten, waarbij zowel de inrit aan de noordzijde van blok A als de ontsluitingsroute tussen het Startblok-terrein en Doebaai in, gebruikt kan worden als opstelruimte voor de brandweer.

Geluid

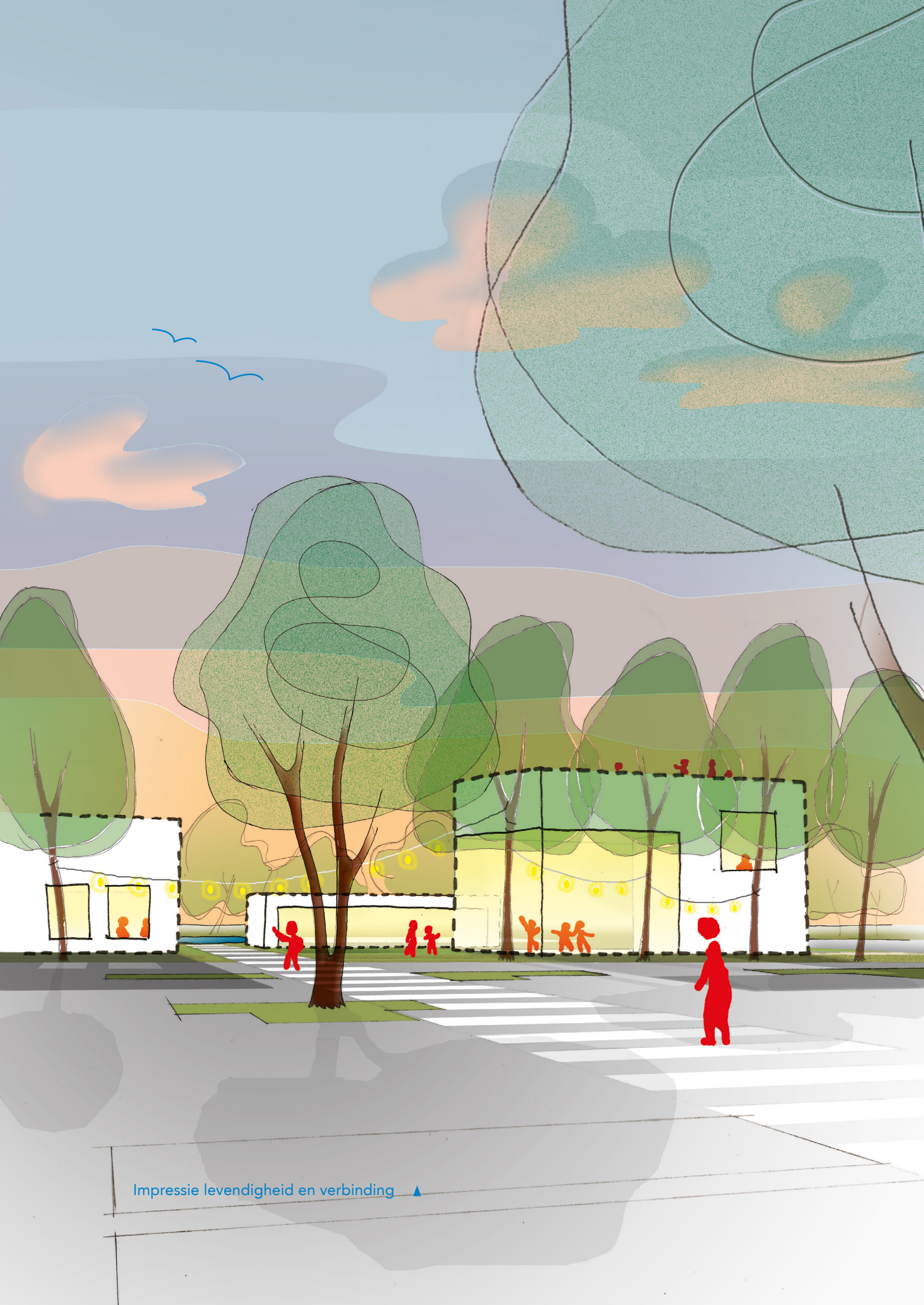
Het te ontwikkelen programma en de daarbij behorende geluidsproductie en venstertijden moeten voldoen aan het activiteitenbesluit.

Geur- of stankhinder

Tijdens de verwerking en de opslag van afval moet er rekening gehouden te worden met gesloten en verplaatsbare containers die zo veel mogelijk uit het zicht van de collectieve gebruikersruimte geplaatst kunnen worden.



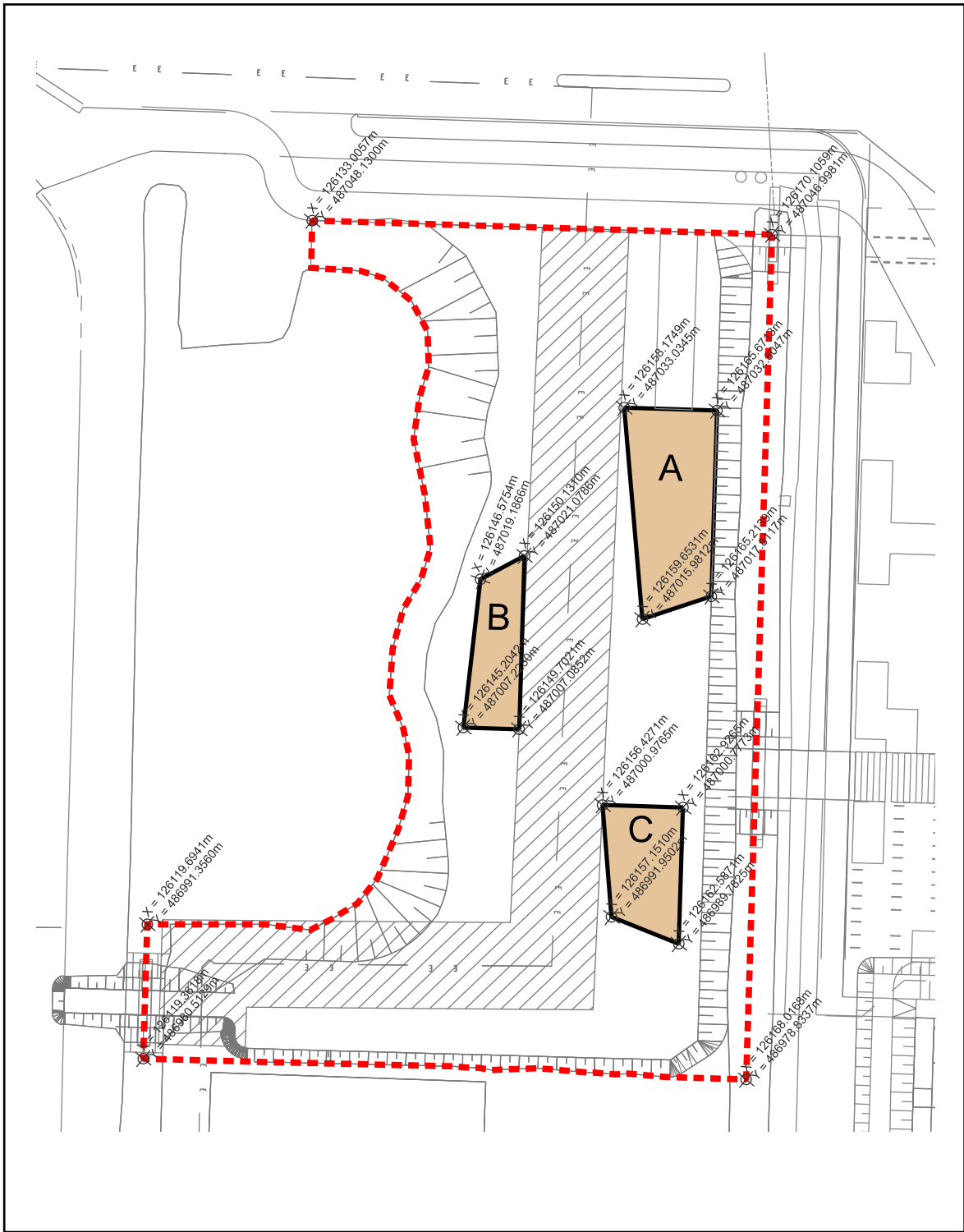
Opstelruimtes en route brandweer ▲



Impressie levendigheid en verbinding ▲

Bijlage

Coördinatentekening, schaal 1:500 ►



LEGENDA

- kavel A 105 m²
- kavel B 51,50 m²
- kavel C 59,50 m²
- coördinaten

X Gemeente X Amsterdam X Ruimte & Duurzaamheid 0 5 10 ↑			
Product	Kavelpaspoort Doebaaï Coördinatentekening		
Opdracht		Datum	28 08 2020
Ontwerper	J. van Noort	Revisie	
Tekenaar	B. Lemmens	Schaal	1 op 500
Projectnr.		Formaat	A4

© Gemeente Amsterdam Auteursrechten voorbehouden