



Bijlage 1 Kavelregels

(Bron: Herzieningsbesluit Brediuslocatie, vastgesteld door de gemeenteraad, september 2018)

Rooilijnen en balkons

In de bouwvelop zijn de grenzen aangegeven van de voorgevelrooilijnen. Daarbinnen is het mogelijk om met de gevellijn te reageren op de omgeving. Aan de zijde van het pleintje en op de verdieping langs de overige zijden zijn incidentele overschrijdingen van de rooilijn toegestaan. Balkons mogen aan de binnenkant van het bouwblok tot maximaal 1,50 meter uit de rooilijn steken. Aan de straatzijde zijn geen overhangende balkons buiten de rooilijnen gewenst.

Bouwhoogten

Het bouw kader geeft ruimte voor een maximale bouwhoogte van 17 meter. Dit geeft ruimte voor 4 bouwlagen en een kap, of 5 lagen met een ecologisch dak. Aan de zijde van de Zaanstraat geldt maximaal 4 bouwlagen en een kap. Deze hoogte sluit aan op bouwhoogte in de omgeving. Met een begane grond van 3,50 meter en 3 bouwlagen van 3 meter en een kap van 3 meter past dit er in. Daardoor is er ruimte voor hoogteaccenten zoals ook het torentje van Het Schip of de hoeken en poorten van de Zaanhof. Alle technische installaties en bouwwerken dienen uit het zicht binnen de maximale bouwhoogte opgelost te worden.

Woningtoegangen

De voordeuren van de woningen bevinden zich zoveel mogelijk bij voorkeur aan de omliggende straten en het plein. Galerijontsluitingen zijn niet wenselijk omdat die zorgen voor veel geluid- en lichthinder in de binnenterreinen en dus voor de omwonenden. Aan de straatzijde zijn ze niet toegestaan.

Plinten

De plinten aan de openbare ruimte dragen bij aan een levendig en aantrekkelijk beeld op ooghoogte in de Spaarndammerbuurt. Zij dragen grotendeels bij aan de ervaring van 'de menselijke maat' in het gebied. De plint is een essentieel onderdeel van een succesvolle overgang van gebouw naar openbare ruimte. Om deze reden heeft de architectonische uitwerking hiervan speciale aandacht. Het is van belang dat de plint een uitnodigend en transparant karakter heeft. Vanaf het maaiveld is de plint 3,5 meter hoog.

Waterberging

De minimale waterberging op het kavel moet zijn: de totale kaveloppervlakte x 60 mm per 24 uur met een constant debiet (ca. 2,5 mm/uur), tenzij een dynamisch sturingssysteem wordt toegepast.

Groene gevels, daken en binnentuin

Groene gevels zijn toegestaan aan de binnenzijde van het bouwblok. Zij kunnen het karakter van een groene oase op het binnenterrein versterken. Tenminste op de lagere bouwdelen worden bij voorkeur groene daken toegepast. In verband met de bezonning van de overzijde van de straat

wordt tenminste aan de Zaanstraat een hellingshoek voorgeschreven van maximaal 65 graden. Het gebouw draagt bij aan de doelstelling van Amsterdam Rainproof.

Geluid

Als het gebouw wordt ontwikkeld als een gesloten bouwblok met poorten voor de doorsteek, ontstaat een geluidsluw binnenklimaat. Zo kan worden voldaan aan het Amsterdamse beleid dat woningen altijd een stille zijde moeten hebben.

1.1. Regel : Stedenbouw en architectuur

Welstand

De stedenbouwkundige invulling en architectonische uitwerking sluiten aan bij de kwaliteit van de buurt. De plannen worden getoetst aan het Welstandskader, de schoonheid van Amsterdam 2016.

1.2. Regel: Woonprogramma

Op de Brediuslocatie wordt circa 11.000 m² woonprogramma gerealiseerd (100 tot 120 woningen). Hiervan wordt 80% bestemd voor middensegment huur conform het gemeentelijk beleid ten aanzien van middensegment woningen en de definities die worden gehanteerd in de spelregels 40-40-20. De overige woningen zijn bestemd voor vrije sector huur of koop. De bedoeling is dat de woningen in het middensegment worden toegewezen aan mensen met een inkomen van maximaal 1,5 x modaal = € 52.367,- bruto per jaar (prijspeil 2017) en die bij voorkeur een sociale huurwoning achterlaten in de Spaarndammerbuurt.

Reden voor dit programma is dat 73% van de woningvoorraad in de Spaarndammerbuurt in de sociale sector is. De gemeente spant zich in voor gemengde wijken. Door het realiseren van 80% middensegment huurwoningen in het plan wordt de doorstroming vanuit de sociale huurwoningen bevorderd. Inschrijvers bij de tender die middensegment woningen kunnen realiseren moeten voldoen aan de definities van de gemeente, deze aanbieden aan de doelgroep van de gemeente en voor tenminste 25 jaar hiervoor ter beschikking houden. Van de Middensegment woningen in het plan wordt een kwart van het aantal groter dan 85 m² en toegewezen aan gezinnen.

Verder is de ambitie dat minimaal 80% van alle woningen in het plan aanpasbaar gebouwd worden zodat ze eveneens geschikt zijn voor ouderen.

1.3. Regel: Werken

Plusminus 1000 m² maatschappelijke en/of consument verzorgende dienstverlening zoals vergader-/ontmoetings-/activiteitenruimte voor de buurt, een kapper, fysiotherapie of

kinderopvang en eventueel een restaurant, lunchroom of koffiehuis aan het plein. Er mag maximaal 200 m² Horeca categorie 4 worden gerealiseerd.

1.4. Regel: Verkeer

Het bouwblok wordt rondom ontsloten in eenrichtingsverkeer en sluit aan op de bestaande verkeerscirculatie. De rijrichting van de Zaanstraat blijft ongewijzigd. De entree van de parkeergarage ligt bij voorkeur aan de spoor- of de zwembadzijde. De fietsstraat wordt in de Zaanstraat doorgetrokken tot de Spaarndammerdijk. Om dit comfortabel te laten zijn wordt dezelfde breedte van de fietsloper doorgezet in de hele straat. Onderzocht wordt of het parkeren in de Zaanstraat tussen de oud- en nieuwbouw kan verdwijnen naar de nieuwe ontsluitingsstraten langs de spoor- en zwembadzijde van de nieuwbouw.

1.5. Regel: Parkeren

Het parkeren ten behoeve van de gebruikers van de nieuwbouw wordt geheel verdiept op eigen terrein opgelost. Zij krijgen geen parkeervergunning op straat. Het parkeren voor bezoekers kan op straat worden opgelost. Het parkeren dient binnen het bouwblok aan het zicht te worden onttrokken. Als de parkeervoorziening onder het binnenhof wordt gesitueerd, wordt hierop bij een gronddekking aangebracht van minimaal 1 meter om waterberging en substantiële beplanting mogelijk te maken. De ingang voor de parkeervoorziening bevindt zich aan de spoor- of zwembadzijde van het bouwblok. De inrit, inclusief alle toebehoren en eventuele niveauverschillen, moet zich volledig binnen de rooilijnen bevinden. Hierbij worden de parkeernormen gehanteerd volgens de Nota Parkeernormen Auto van juni 2017.

Gelet op het grote aantal middensegment huurwoningen in het plan en de bijbehorende minimale parkeernorm van nul parkeerplaats per woning, wordt in de tender een heldere visie op het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor deze sector met extra punten gewaardeerd.

1.6. Regel: Fietsparkeren

Gelet op de druk op de openbare ruimte is het belangrijk dat het parkeren van de fietsen van de bewoners en de bezoekers op een gebruiksvriendelijke manier op eigen terrein wordt opgelost. De fietsparkeerplaatsen zijn logisch gelegen en makkelijk toegankelijk vanaf de omliggende openbare ruimte, bij voorkeur op gelijk vloerniveau. Inpandige fietsparkeerruimte heeft een ruime entree en doorgang van minimaal 1,8 m breed. Dit om te zorgen dat tegemoetkomende fietsers elkaar kunnen passeren. Mocht er gekozen worden voor een ongelijkvloerse oplossing, dan moet er een helling of trap met goot met een helling van maximaal 1:6 (uitgaande van niet mechanisch) worden gerealiseerd om gebruik te stimuleren. Bij het ontwerp van de stalling moet ook ruimte

gecreëerd worden voor bijzondere modellen zoals bakfietsen, fietsen met kratjes/ kinderstoeltjes en elektrische fietsen (minimaal 5% van het totaal aantal parkeerplekken). Voorts moet er aandacht zijn voor het logisch stallen van scootmobielen op eigen terrein bij de woning.

1.7. Regel: Aansluiting openbare ruimte

De bebouwing sluit direct aan op de openbare ruimte. Binnen het blok speelt intimiteit en groen een belangrijke rol. Het opnemen van een overgang naar de openbare ruimte, op welke wijze dan ook vormgegeven, komt de kwaliteit van het plan ten goede. De openbare ruimte wordt als één aaneengesloten geheel ontwikkeld en ingericht volgens de Puccini-methode. Het is wenselijk doorgaande langzaam verkeerroutes parkeervrij te houden. De openbare ruimte wordt Rainproof. Dit geldt ook voor het uitgeefbaar terrein.

1.8. Regel: Groen

Groen heeft een positief effect op het stadsklimaat (temperatuur, wind, beleving) en kan effectief zijn in het (tijdelijk) bergen van regenwater. Het draagt in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid en het klimaatbestendig maken van de stad. Het is belangrijk hoogwaardig groen toe te passen. Het groen moet aantrekkelijk zijn, bijdragen aan de biodiversiteit en bruikbaar en toegankelijk zijn. Dit kan in de vorm van tuinen, binnenterreinen, gevels en daken. Uitgangspunt is het behoud van zoveel mogelijk bestaande bomen in het plangebied of compensatie en verplanting als mogelijk. Het streven van de omwonenden naar de terugkeer van de "Soeptuinen" op de Brediuslocatie moet tot het uiterste worden ondersteund.

1.9. Regel: Duurzaamheid

Een minimaal uitgangspunt is klimaatneutrale woningen te bouwen. Maar de ambitie is om een plan te ontwikkelen dat 'gééft' aan de buurt, oftewel: meer levert dan het zelf gebruikt: energie, vasthouden en/of gebruiken van hemelwater, tuinen en groen, autodelen, stimuleren van fietsgebruik, verblijfsruimte, sport en beweging. Bovendien biedt het plan mogelijkheden voor diverse gebruikers en is daarmee een 'inclusief' plan. Het plan zet aan tot bewegen: trappen en looproutes zijn uitnodigend; de lift is weggestopt. Ten aanzien van materiaalgebruik wordt alleen fsc-gekeurd hout toegepast. Als zware metalen als lood, koper en zink aan de buitenzijde van het gebouw worden toegepast, mogen die niet uitlogen.. Al het bouw materiaal is circulair. Toename van verharding wordt gecompenseerd en er wordt gezorgd voor een buffer voor de hemelwateropvang.