

# Overamstel - Amstelkwartier 2e fase Weststrook Bouwenvelop kavel 7

juli 2021





### Colofon

Opdrachtgever: Grond en Ontwikkeling,  
Gemeente Amsterdam

Auteur: RvE Ruimte en Duurzaamheid,  
Gemeente Amsterdam

### Informatie

E-mail: [herontwikkelingoveramstel@amsterdam.nl](mailto:herontwikkelingoveramstel@amsterdam.nl)

Website: <https://www.amsterdam.nl/amstelkwartier>

# Inhoudsopgave

|     |                     |    |
|-----|---------------------|----|
| 01. | Inleiding           | 04 |
| 02. | Opgave              | 10 |
| 03. | Bouwregels          | 12 |
| 04  | Kabels en leidingen | 30 |



Plannenkaart Overamstel (2019)

# 01. Inleiding

In deze bouwenvelop worden de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten en randvoorwaarden beschreven ten behoeve van de nieuwbouw op kavel 7 in Amstelkwartier 2e fase Weststrook.

De randvoorwaarden zijn geformuleerd op basis van het Stedenbouwkundig Plan Amstelkwartier 2e fase Weststrook (2017), het Uitwerkingsplan Amstelkwartier tweede fase weststrook noord (2017) en het Bestemmingsplan Amstelkwartier tweede fase Weststrook Zuid e.o. (2019).

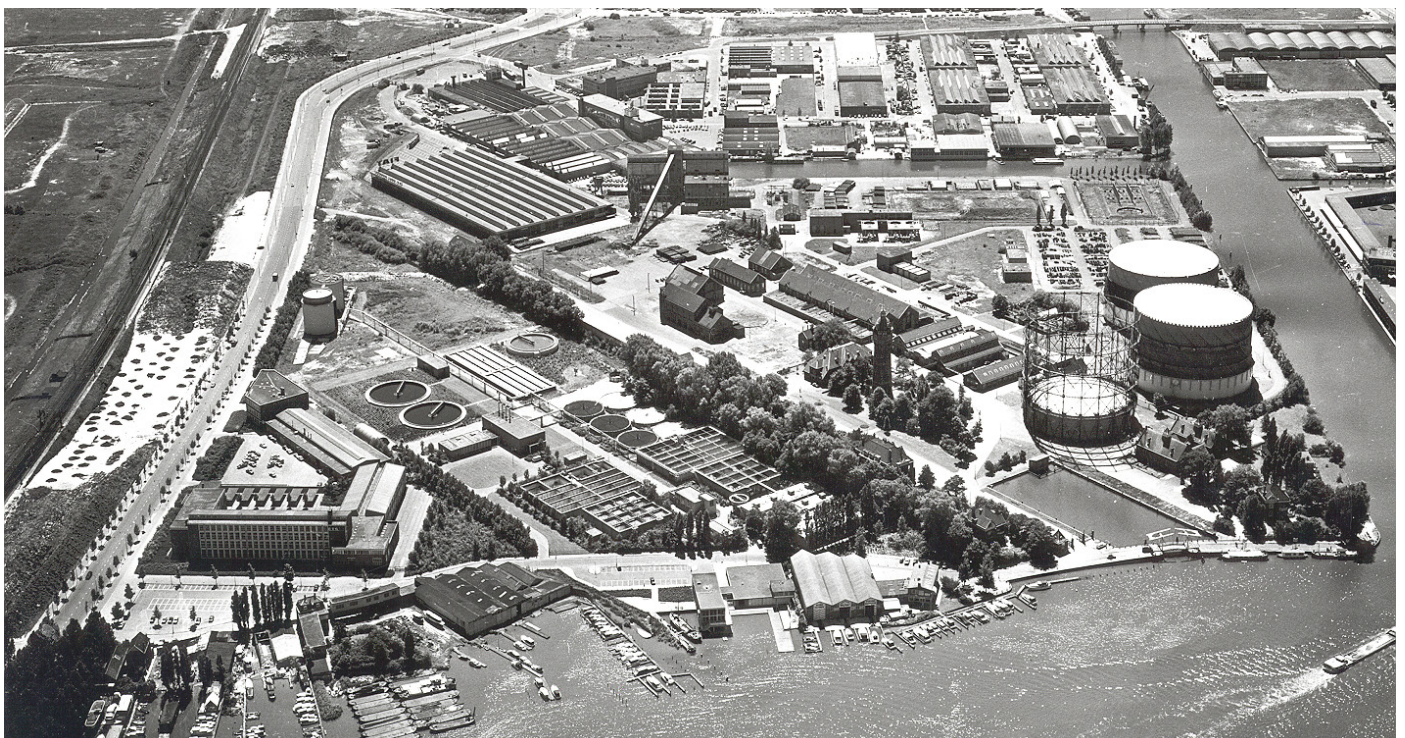
Amstelkwartier 2e fase Weststrook maakt onderdeel uit van Overamstel, een voormalig werkgebied dat stapsgewijs transformeert naar een nieuwe Amsterdamse stadswijk met een mix van woningen, werkfuncties en voorzieningen.

## **Van polderlandschap naar een nieuwe stadswijk**

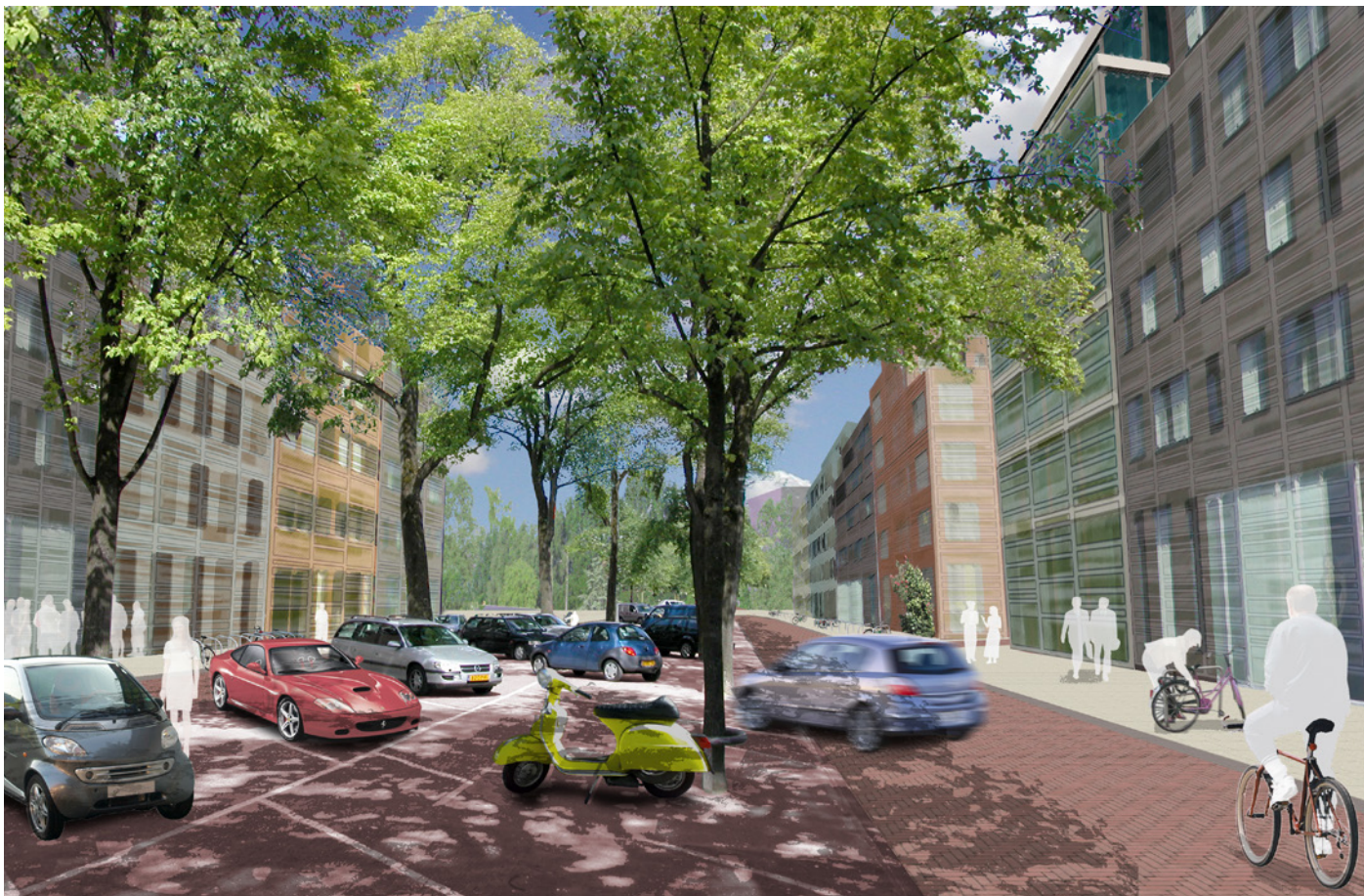
In ongeveer een tijdsbestek van 100 jaar transformeerde het plangebied van een agrarisch

polderlandschap naar een utilitair gebruikte stadsrand. Begin 21e eeuw lag Overamstel aan de rand van de stad en was daardoor geschikt voor de vestiging van stadsrandfuncties. Eerst kwam de gemeentelijke Zuidergasfabriek gevolgd in de jaren dertig door de Rioolwaterzuiveringsinrichting-Zuid.

Bij de latere uitbreidingen van het bedrijventerrein, in het kader van het Algemeen Uitbreidingsplan van Amsterdam (AUP) van 1934, is de verkavelingsrichting veranderd. Er werd een nieuw oost west raster opgespannen tussen de spoorlijn en de rijksweg A2, die min of meer is doorgezet tot en met het AMC. Dit raster werd (mede) bepaald door de aanleg van de Duivendrechtsevaart en is zichtbaar in de verkaveling van o.a. het Kauwgomballenkwartier en Amstelkwartier 3e fase. Tussen de jaren zeventig en negentig werd het gebied beter bereikbaar met de aanleg van de snelwegen en de metro. In het begin van de 21e eeuw is een begin gemaakt met de planvorming om het



Vogelvlucht Overamstel in de jaren 70'



Visualisatie Rademakerstraat richting de speeltuin en de Duivendrechtsevaart



Visualisatie Oostermeerstraat met zicht op watertoren

bedrijventerrein Overamstel te transformeren naar een hoog stedelijke gemengde wijk.

### Overamstel en Amstelkwartier 2e fase Weststrook

De locatie aan de Amstel, de relatieve nabijheid van het centrum en de Amstelscheg, de uitstekende bereikbaarheid met auto en het openbaar vervoer en de aanwezigheid van veel groen en cultuurhistorische monumenten maken Amstelkwartier 2e fase een bijzonder en aantrekkelijk woon-werkmilieu.

Amstelkwartier 1e, 2e, en 3e fase krijgen samen circa 3.400 woningen, variërend van woningbouw in het sociale segment, middensegment, vrije sector, zelfbouw en ligplaatsen voor woonarken. Daarnaast is er ook circa 20% van de totale oppervlakte als werkfuncties en voorzieningen gepland. Amstelkwartier 2e fase krijgt circa 800 - 850 woningen met een verdeling van 40% sociaal segment, 40% middensegment en 20% vrije sector. In de plint van blok 5, blok 7c en blok 8b zijn niet-woonfuncties zoals horeca en het Huis van de Wijk gepland. Amstelkwartier 3e fase fungeert als het hart van Overamstel waarbij supermarkten, winkels, basisscholen, horeca, werkruimten en overige voorzieningen gerealiseerd zullen worden.

Aan de zuidzijde van Amstelkwartier 2e fase ligt de hoofd oost-westverbinding van Overamstel: de Amstelstroomlaan. De westelijke verlenging van de Amstelstroomlaan loopt over de Duivendrechtsevaart in de vorm van een brug voor auto- en fietsverkeer en voetgangers, en verbindt Amstelkwartier 2e fase met de Joan Muyskenweg en de A2 zone. Aan de oostelijke kant kruist de Amstelstroomlaan eerst de Spakerleweg en gaat daarna onder het spoor door richting het Bajes Kwartier en de Weespertrekvaartbuurt.

Het stedenbouwkundig plan van Amstelkwartier 2e fase Weststrook werd in 2017 vastgesteld, waarbij de hoofdopzet van de stedenbouwkundige structuur van het Amstelkwartier 1e fase en 2e fase Ooststrook is gevolgd. Vanaf de Amstelstroomlaan zijn lange binnenstraten opgenomen richting de Amstel die het oude polderpatroon volgen en deze straten zijn haaks verbonden door korte stegen. Tussen de straten zijn de bouwvelden gedefinieerd. Elke bouwveld (met uitzondering van kavel 5) bestaat uit 2 à 3 blokken die samen een gesloten bouwblok met een groene binnentuin vormen. Deze gesloten bouwblokken krijgen

een formele buitenkant met een strakke rooilijn en een informele binnenkant met veel flexibiliteit. Elk blok krijgt een aantal korrels, die verschillen in hoogte, diepte en architectonische uitwerking, zodat een afwisselend straatbeeld ontstaat. Blok 5, op het noordelijke punt van Amstelkwartier 2e fase Weststrook, is een 'special' met een hoogteaccent van c.a. 70 meter. Dit gebouw krijgt een slanke en elegante uitstraling die samen met de andere hoogbouw van het gebied de skyline aan de Amstel versterkt.

Een belangrijk kenmerk van Amstelkwartier 2e fase Weststrook is het Bella Vistapark. In dit groene buurtpark van c.a. 2,5 hectare zijn een aantal monumenten gelegen waaronder de watertoren en veel volwassen bomen van de voormalige Zuidergasfabriek. In dit park kunnen verschillende activiteiten plaats vinden zoals sporten, spelen en picknicken. Het park speelt ook een belangrijke rol in de natuurinclusiviteit en biodiversiteit van het gebied. Het gebied wordt aan de andere zijde begrensd door de Duivendrechtsevaart waar mooie vergezichten over het water mogelijk zijn.

### Kavel 7

Kavel 7 bestaat uit drie blokken (7a, 7b en 7c) die een gezamenlijke binnentuin omsluiten. Tussen de blokken zijn blokopeningen, waarbij passanten een glimp kunnen opvangen van de groene binnenwereld. De bebouwing aan de noordoostkant van kavel 7 heeft een direct uitzicht over het Bella Vistapark. Aan de voorgevel van de woningen op de begane grond worden aan deze zijde voortuinen gesitueerd als een groene overgangszone tussen het park en de stenige bebouwing.



*Amstelkwartier 2e fase Ooststrook*



*Blok 6a Amstelkwartier 2e fase Weststrook (AM, onder voorbehoud)*



*Blok 5 Amstelkwartier 2e fase Weststrook (Konder Wessels / Beauty en the Bit, onder voorbehoud)*



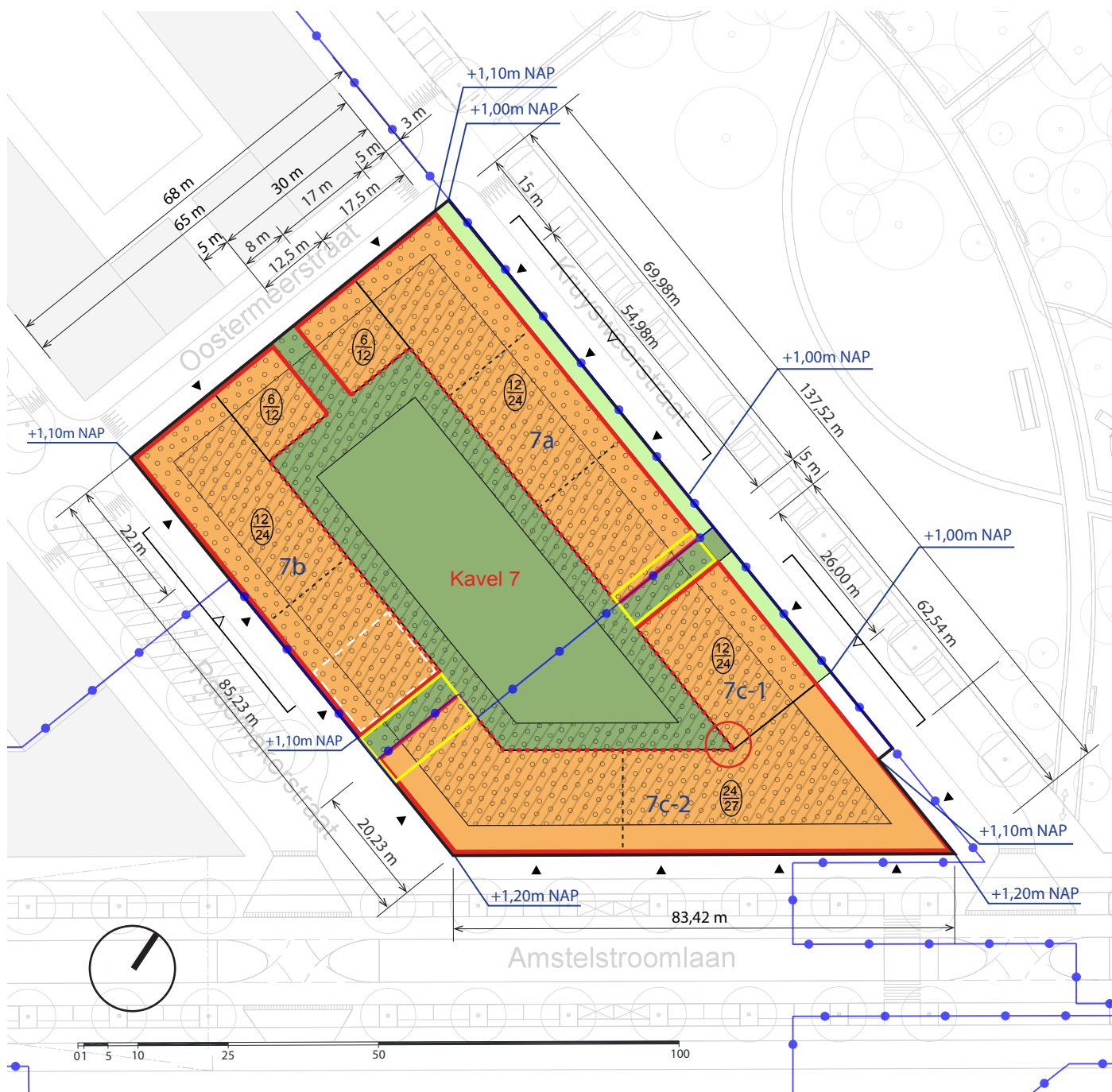


Amstelkwartier 2e fase weststrook met directe omgeving (2019)

## 02. Opgave

Kavel 7 is het laatste kavel dat wordt ontwikkeld in het Amstelkwartier 2e fase. De ambitie en de uitgangspunten zoals beschreven in het stedenbouwkundigplan worden doorgezet in kavel 7. De algemene stedenbouwkundige principes en uitgangspunten worden in het hoofdstuk 'Bouwregels' beschreven. De differentiatie tussen de korrels, de levendigheid in de plint en voldoende inzet van groen zal in dit hoofdstuk aan de orde komen.

In deze tender wordt de ontwikkelaar uitgedaagd om binnen de randvoorwaarden in te zetten op grote middeldure woningen en op duurzaamheid met de focus op natuurinclusief bouwen en energie (BENG). Kavel 7 is een ontwikkeling die bestaat uit drie bouwblokken. Om te kunnen voldoen aan het ambitieniveau qua beeldkwaliteit, wordt de architect ook uitgedaagd om voldoende rijkdom en afwisseling in het gevelbeeld te realiseren en een heldere differentiatie per korrel in te brengen. De binnentuin wordt omsloten door de drie bouwblokken en moet worden ontworpen als één geheel waarbij natuurinclusiviteit een belangrijke rol speelt.



- Kavelgrens, uitgeefbaar terrein
- Bouwvlak maximaal
- Voorgevel / verplichte rooilijn
- Achtergevel / flexibele rooilijn
- Min. en max. bouwhoogte
- Bestemmingsplangrens
- Zoekruimte half verdiept parkeren
- Zoekruimte geheel verdiept parkeren

- Binnentuin
- Voortuin
- Zoekruimte blokopening
- Zoekruimte technische ruimte hWKO centrale
- m NAP Maaiveldhoogte
- Entreezijde
- Zoekruimte entree parkeren

- Kavel 7** Kavelnummer
- Maten in meter
- 7a,b,c** Bloknummer
- Afwijking minimale bouwdiepte
- Indicatieve korrelaanduiding

## 03. Bouwregels

De kavel valt binnen twee bestemmingsplannen: het Uitwerkingsplan Amstelkwartier tweede fase Weststrook Noord (hierna uitwerkingsplan) voor blok 7a en blok 7b en het bestemmingsplan Amstelkwartier tweede fase Weststrook Zuid e.o (hierna bestemmingsplan) voor blok 7c. Blok 7c bestaat uit twee bouwdelen (7c-1 en 7c-2) met twee verschillende bestemmingen (zie kaart hieronder). De onderstaande bouwregels zijn deels in deze bestemmingsplannen vastgelegd. Daarnaast zijn aanvullende regels ten behoeve van de blokken opgesteld. Per aspect is aangegeven welke regels gelden voor alle blokken en welke regels specifiek gelden voor een bepaald blok of bouwdeel.

### 3.1 Kavel informatie

#### Kavelgrootte

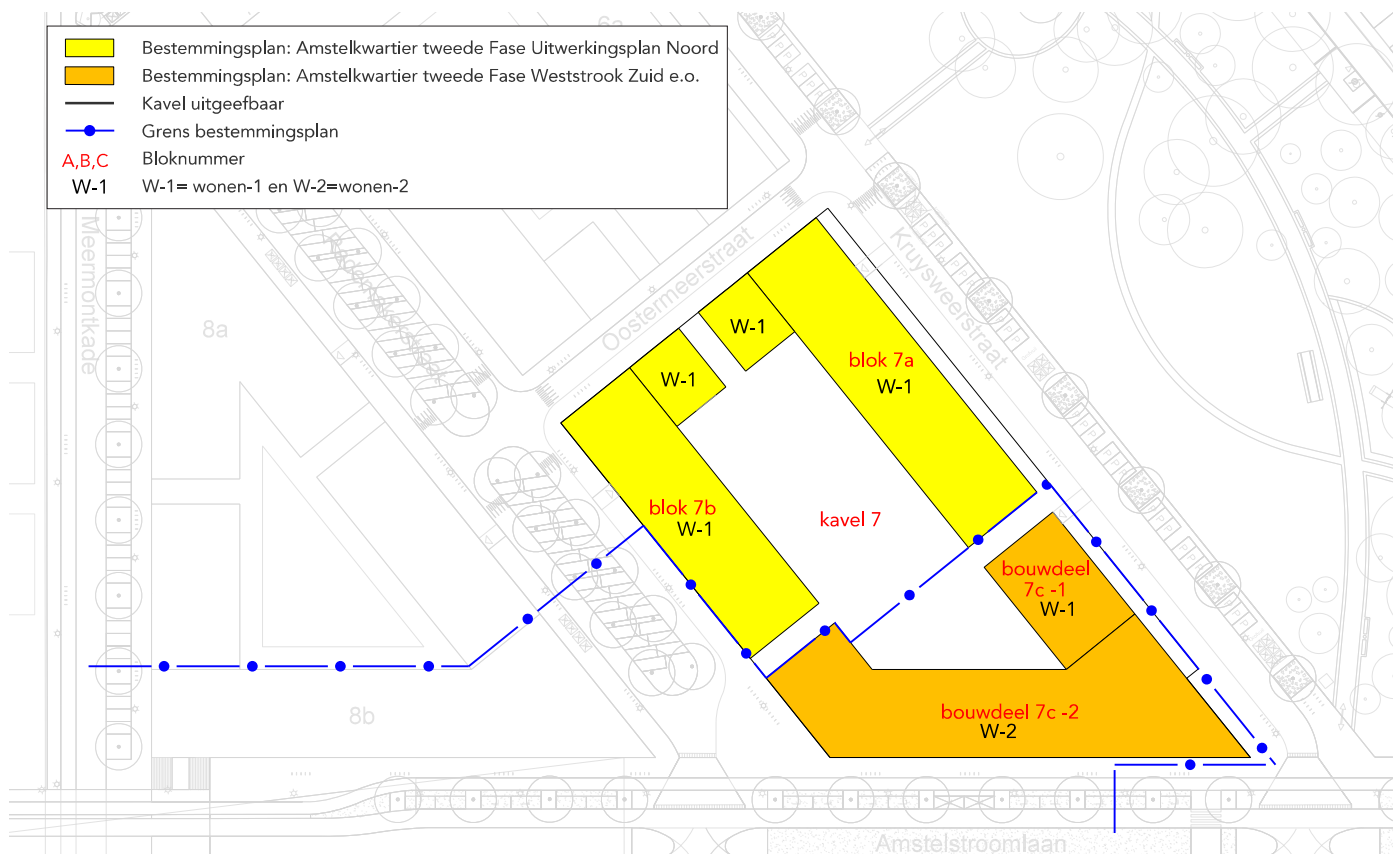
7.543 m<sup>2</sup>

#### Totale maximale oppervlakte te bebouwen kaveldeel

4.771 m<sup>2</sup>

#### Maaiveldhoogtes

Het maaiveld ligt bij de gevel van blok 7c aan de Amstelstroomlaan ter plaatse van de erfgrens op +1,20 m NAP en bij andere gevels aan de straten op +1,10 m NAP. Bij de voortuin ligt het maaiveld ter plaatse van de erfgrens op +1,00 m NAP. Het maaiveld van de binnentuin wordt opgeleverd op +0,70 m NAP (zie regelkaart en kaart maaiveldhoogtes in de bijlage). Het verschil in maaiveldhoogtes dient inpandig opgelost te worden.



Bestemmingsplannen en bestemmingen

### 3.2 Programma

Woonprogramma:

- Minimaal 20.500 m<sup>2</sup> BVO en maximaal 27.400 m<sup>2</sup> BVO, inclusief bergingen, exclusief (fiets)parkeren.

Aantal woningen totaal:

- Blok 7a en 7b samen: minimaal 140 en maximaal 149;
- Blok 7c: minimaal 120 en maximaal 130;
- Totaal kavel 7: minimaal 260 en maximaal 279.

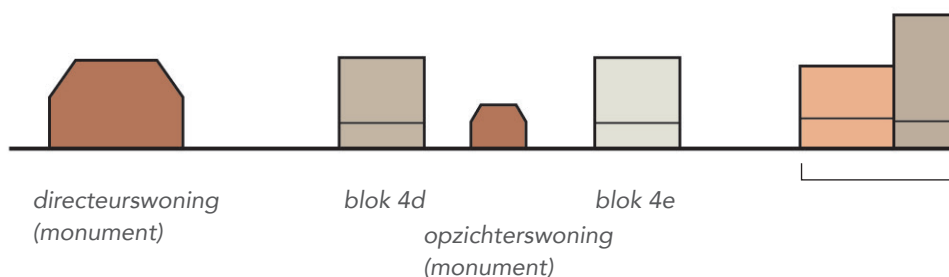
Aantal woningen per segment:

- Vrije sector woningen: minimaal 35 en maximaal 45;
- Overige woningen zijn middeldure huurwoningen waarvan minimaal 50 woningen groter dan 70m<sup>2</sup> GO.

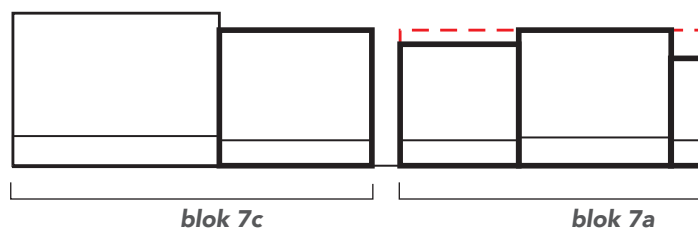
Niet-woonprogramma:

- Er mag uitsluitend in de plint van blok 7c-2 maximaal 1.400 m<sup>2</sup> BVO niet-woonfuncties gerealiseerd worden. Deze functies zijn inclusief:

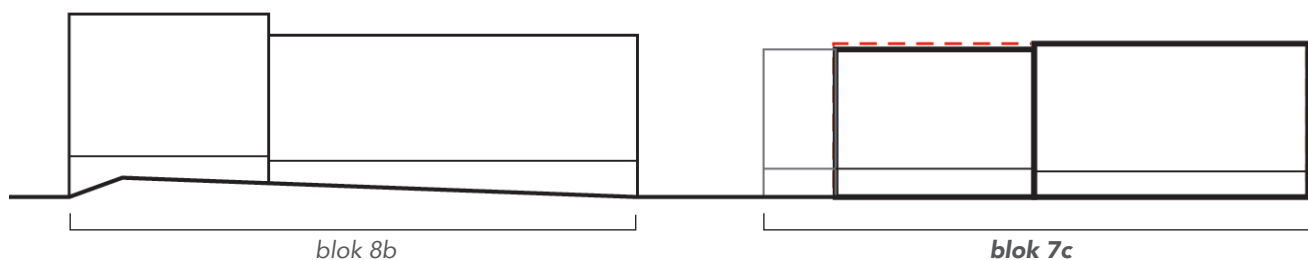
| Programmaoverzicht kavel 7            | Blok 7a                                                | Blok 7b                                                | Blok 7c                                                |                                                         | Totaal kavel 7                                           |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
|                                       |                                                        |                                                        | bouwdeel 7c-1                                          | bouwdeel 7c-2                                           |                                                          |
| <b>BVO Wonen (m<sup>2</sup>)</b>      | min. 4.500 m <sup>2</sup><br>max. 7.000 m <sup>2</sup> | min. 4.000 m <sup>2</sup><br>max. 7.300 m <sup>2</sup> | min. 1.200 m <sup>2</sup><br>max. 2.400 m <sup>2</sup> | min. 7.600 m <sup>2</sup><br>max. 10.700 m <sup>2</sup> | min. 20.500 m <sup>2</sup><br>max. 27.400 m <sup>2</sup> |
| <b>Aantal Woningen</b>                | 140 - 149                                              |                                                        | 120 - 130                                              |                                                         | 260 - 279                                                |
| <b>BVO Niet-wonen (m<sup>2</sup>)</b> | -                                                      | -                                                      | -                                                      | max. 1.400 m <sup>2</sup>                               | max. 1.400 m <sup>2</sup>                                |



Straataanzicht Bella Vistastraat (AK2 Ooststrook)



Straataanzicht Krysweerstraat (blok 7a en 7c met indicatieve korrels)



Straataanzicht Amstelstroomlaan (blok 7c met indicatieve korrels)

- Maximaal 100 m<sup>2</sup> BVO horeca functies;
- Een huis van de wijk van maximaal 470 m<sup>2</sup> BVO conform bijgevoegde PvE.
- Overige niet-woonfuncties conform de bestemmingsomschrijving van het bestemmingsplan.

### 3.3 Architectuur en uitstraling

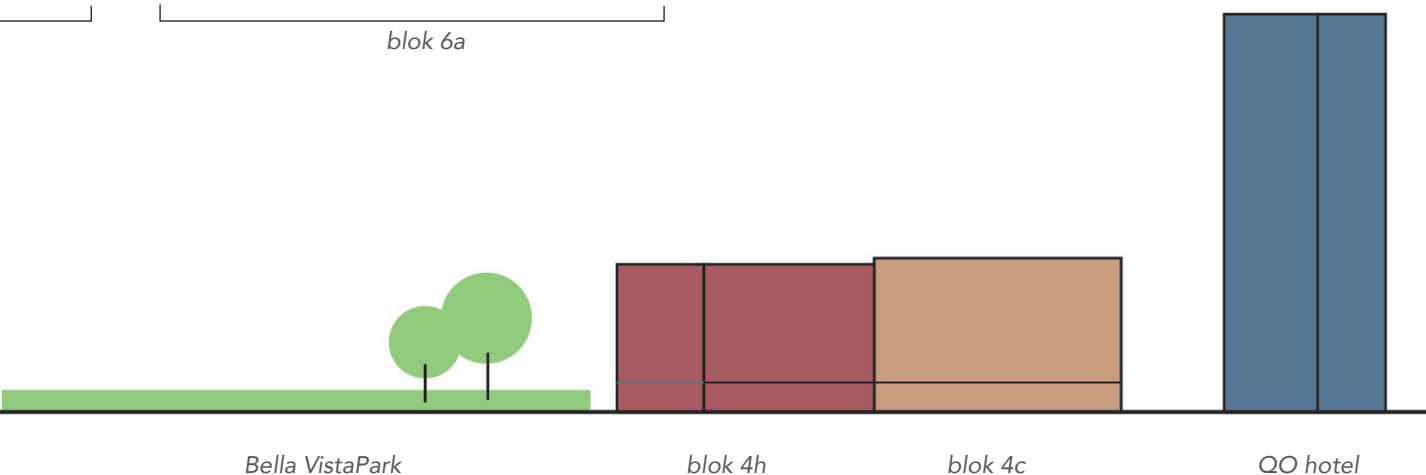
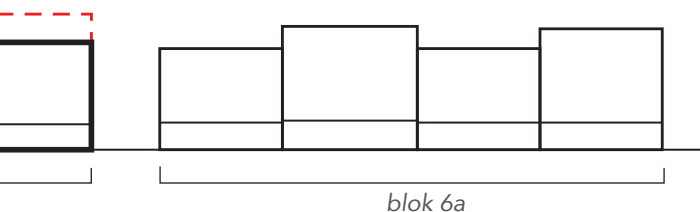
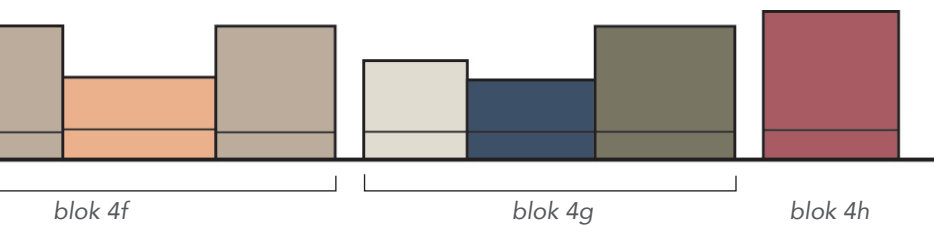
#### Stadsstraat en binnenstraat

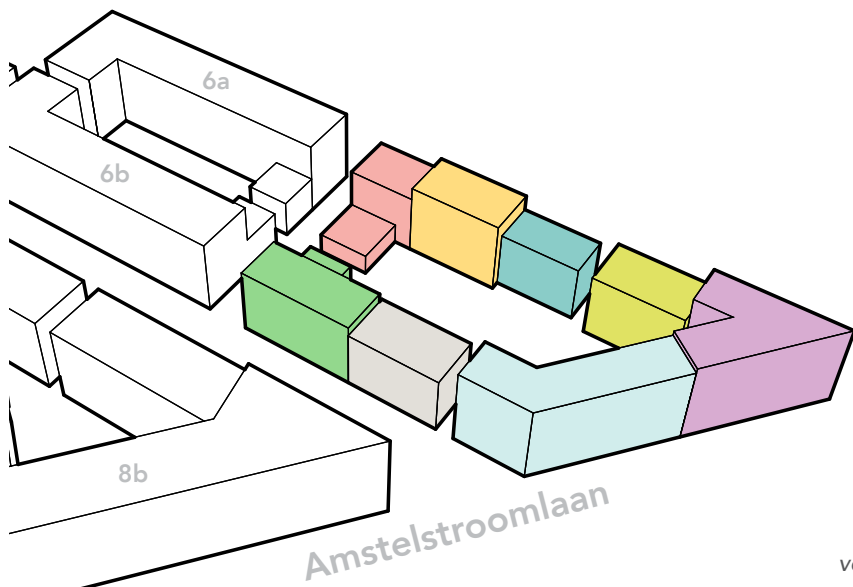
In het stedenbouwkundig plan van Amstelskwartier 2e fase Weststrook zijn er twee type straten beschreven: de stadsstraat en de binnenstraat met elk hun eigen karakter. Passend bij de sfeer van de straten worden verschillende reeksen van bouwkorrels met daaraan gekoppelde bouwregels voorgeschreven.

De stadsstraat, de Amstelstroomlaan, heeft een formeel karakter passend bij de grote schaal. De korrels

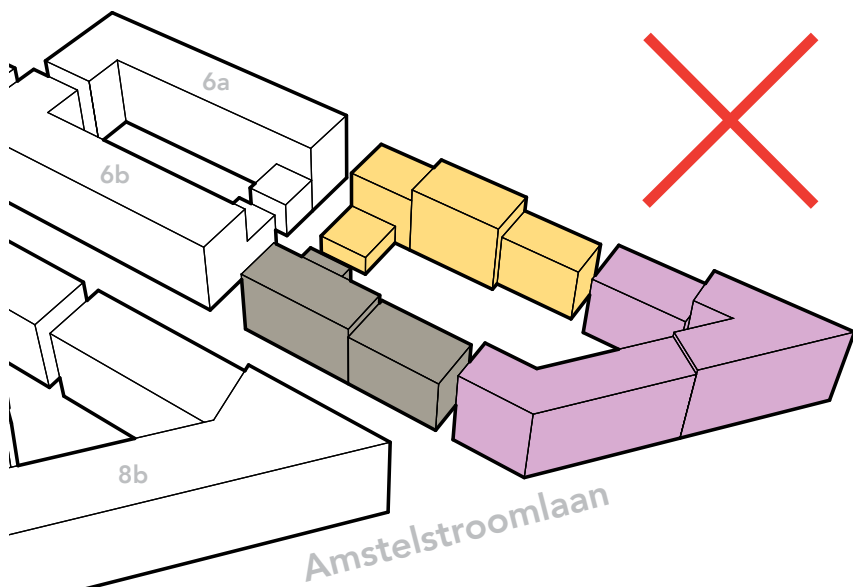
zijn hier hoger, breder en kenmerken zich door de continuïteit. De bebouwing van de stadsstraat krijgt ook hoofdzakelijk een hogere plint met niet-woonfuncties. De binnenstraten zijn alleen voor wonen en hebben een informelere uitstraling. De korrels zijn hier kleinschaliger en afwisselend in bouwhoogte, breedte, plintheogte en gevelbeeld.

Kavel 7 is begrensd door beide typen straten, waarbij de vormgeving van de bouwblokken of bouwdelen aan het juiste karakter van de straat dienen bij te dragen. Blok 7a, 7b en 7c-1 liggen aan de binnenstraten (Kruysweerstraat en Rademakerstraat) en vormen een reeks van fijnmazig geparcelleerde panden. Blok 7c-2 ligt aan de Amstelstroomlaan en dient een formele en stedelijke uitstraling te krijgen. Dit blok loopt aan beide kanten de hoek om en daarmee de binnenstraten in.

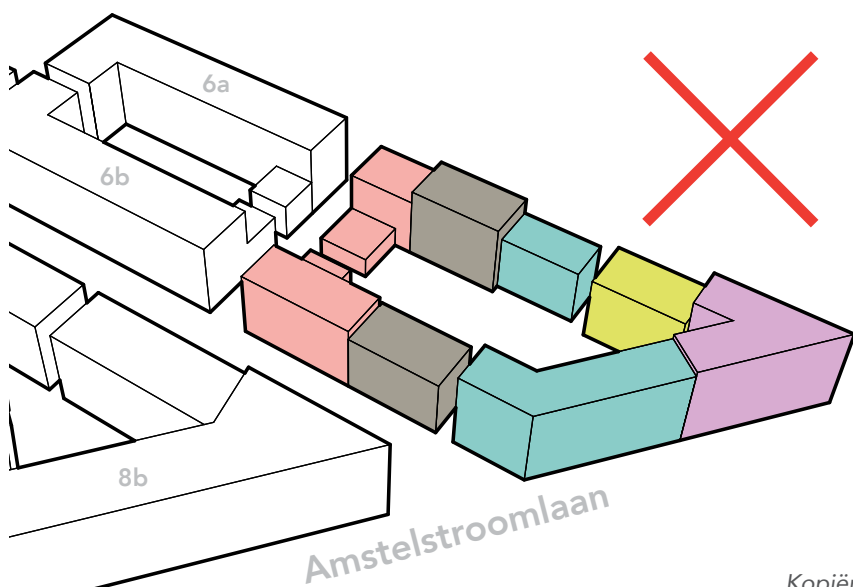




*De architectonische uitwerking van de korrels met verschillende kleuren dient principieel te verschillen.*



*Het is niet toegestaan dat elk bouwblok als een architectonische eenheid ontworpen wordt.*



*Kopiëren of spiegelen van straatbeeld is niet toegestaan.*

## Korrel

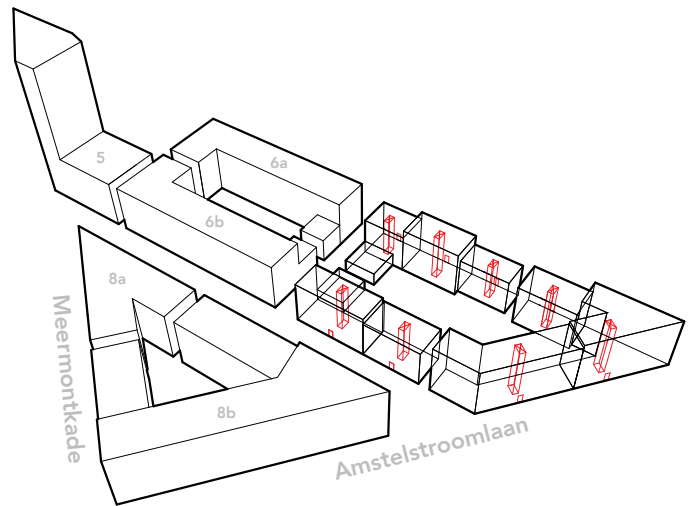
De korrels van de bouwblokken vormen de basis ontwerpeenheden van het Amstelkwartier. Iedere korrel is als een afzonderlijk gebouw ontworpen met één functionele hoofdentree aan de straat inclusief een stijgkern. De hoofdentrees krijgen een royale uitstraling. De uitstraling van elke korrel is herkenbaar door een eenduidige architectonische articulatie. Kavel 7 bestaat uit meerdere korrels. De architectonische uitwerking van de korrels (zie de eerste figuur op de volgende pagina) dient principieel te verschillen. Dat betekent verschil in geleding, gevelindeling, materiaalgebruik en detaillering. De suggestie van kopiëren of spiegelen van straatbeeld is niet toegestaan. Om deze differentiatie te bewerkstelligen, dienen minimaal 2 architectenbureaus betrokken te zijn bij het project.

## Rooilijn en gevel

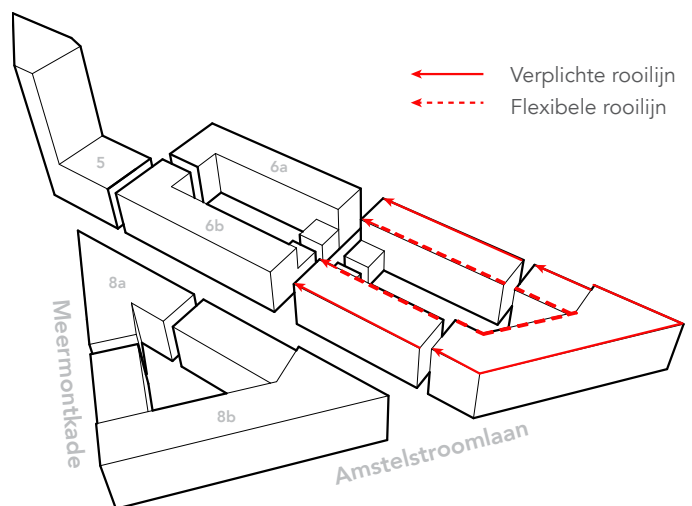
Een duidelijk verschil tussen de voorgevel en de achtergevel vormt een belangrijk stedenbouwkundig principe: de voorgevelrooilijn vormt een duidelijke, scherpe straatwand. Dit betekent dat er gebouwd moet worden in de rooilijn, waarbij aandacht is in de architectuur voor diepte en textuur. De achtergevel heeft een flexibele rooilijn, met veel ruimte voor plasticiteit en verspringingen in het volume. Gevelelementen zoals trappartijen, balkons en erkers zijn ondergeschikte elementen in de gevelopbouw. Ze worden hoogwaardig vormgegeven en gematerialiseerd inclusief de onderkant.

## Plint

De plint is het belangrijke bindmiddel tussen straat en gebouw. Een goed ontworpen plint, passend bij het beoogde gebruik, levert een bijdrage aan de economische en sociale leefbaarheid van gebouw en omgeving. Het ontwerp van de begane grond van het gebouw en de invulling ervan zorgen voor een aangenaam en aantrekkelijk milieu op straat. De plint en bovenliggende bouwlagen zijn aan elkaar gekoppeld en vormen een eenheid binnen de korrel. Ter ondersteuning van een afwisselende korrel uitstraling dient er ook voldoende differentiatie in de architectonische uitwerking van de plint te zijn. De plint van de korrels aan de binnenstraten variëren in hoogtes: deze verspringing mogen niet alleen optisch opgelost worden waarmee de bovenverdiepingen ook verspringingen krijgen tussen de korrels. Het karakter



Iedere korrel heeft een functionele hoofdentree aan de straat inclusief een stijgkern



Rooilijn principe voor- en achtergevel

van de plint past bij en draagt bij aan de achterliggende functies.

## Ruimtelijke inpassing duurzaamheidsmaatregelen

Wanneer duurzaamheidsmaatregelen zoals zonnepanelen op gebouwonderdelen met hoge zichtbaarheid worden geplaatst, met name op de gevel, dienen deze hoogwaardig ontworpen te worden en een architectonische eenheid met het gebouw te vormen.

### 3.4 Specifieke bouwregels blok 7a

#### Bouwhoogtes

- Aan de Kruysweerstraat: maximaal 24 meter en minimaal 12 meter, gemeten vanaf maaiveldaansluiting + 1,10 m NAP.
- Aan de Oostermeerstraat: maximaal 12 meter en minimaal 7 meter met minimaal twee bouwlagen, gemeten vanaf maaiveldaansluiting + 1,10 m NAP.
- De bouwhoogtes zijn exclusief technische installaties van maximaal 3 meter.

#### Bouwdieptes

- Alle bouwdieptes zijn vanaf de voorgevelrooilijn gemeten.
- Aan de Kruysweerstraat: maximaal 17,5 meter en minimaal 10 meter. Vanaf de vijfde bouwlaag mag afgeweken worden van de minimale bouwdiepte.
- Aan de Oostermeerstraat: maximaal 15 meter en minimaal 10 meter.

#### Korrels en ontsluiting

- Blok 7a bestaat uit drie korrels.
- Alle korrels dienen te verschillen in hoogte en het hoogteverschil is minimaal 2,5 meter.
- De breedte van elke korrel is maximaal 28 meter. De korrels dienen zichtbaar in breedte te verschillen van de naastgelegen korrel. Het breedteverschil is minimaal 2 meter. Dit breedteverschil geldt ook voor bouwdeel 7c-1 en de naastgelegen korrel van blok 7a.
- Elke korrel krijgt een royale eigen entree en ontsluiting.
- Galerij- of corridorontsluiting is uitgesloten.
- De korrels mogen niet visueel op elkaar afsteunen.

#### Rooilijn en gevels

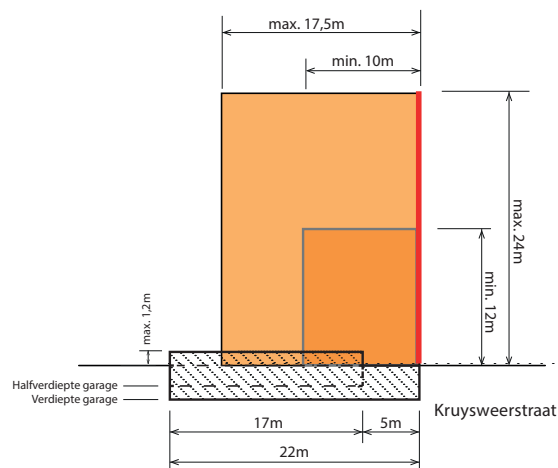
- De voorgevel van de bouwblokken dient overwegend in de voorgevelrooilijn te liggen. De voorgevel aan de Oostermeerstraat mag met maximaal 20% van de gevellengte terug liggen met een diepte van maximaal 50 cm t.b.v. klimplanten.
- Gevelaccenten en kroonlijsten, overstekende daken, erkers, balkons en dergelijke delen van gebouwen zijn aan de voorgevel toegestaan vanaf 4 meter tot een maximum van 1 meter buiten de voorgevelrooilijn.
- Oversteken, erkers en/of balkons aan de achtergevel zijn vanaf de tweede bouwlaag

toegestaan en dienen binnen het maximale bouwvlak te vallen.

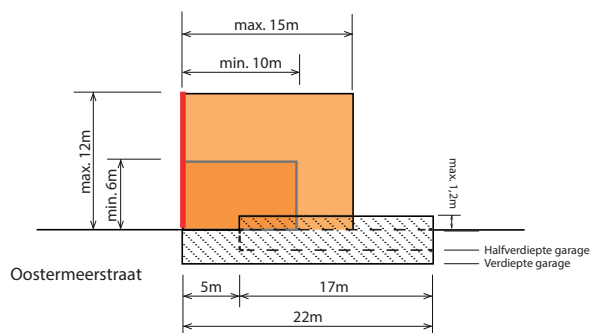
- Voor de blokopeningen geldt dat de gevelwand tot aan de achtergevelrooilijn, zonder blinde gevel en met volledige hoogte de hoek omgezet wordt.

#### Plint

- De minimale bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt 4 meter, gemeten vanaf de maaiveldaansluiting van de korrel + 1,10 m NAP. De plint dient in hoogte te verschillen met de naastgelegen korrel en het hoogteverschil is minimaal 0,5 meter. De minimale plinthoogte geldt voor de eerste 5 meter vanaf de voorgevel.
- Alle woningen op de begane grond hebben een eigen voordeur aan de straat.
- De plint aan de Oostermeerstraat krijgt tenminste één entree.
- Slaapkamers aan de straatzijde op de begane grond zijn niet toegestaan.



Principe doorsnede blok 7a Kruysweerstraat



Principe doorsnede blok 7a en 7b Oostermeerstraat

### 3.5 Specifieke bouwregels blok 7b

#### Bouwhoogtes

- Aan de Rademakerstraat: maximaal 24 meter en minimaal 12 meter, gemeten vanaf maaiveldaanluiting + 1,10 m NAP.
- Aan de Oostermeerstraat: maximaal 12 meter en minimaal 7 meter met minimaal twee bouwlagen, gemeten vanaf maaiveldaanluiting + 1,10 m NAP.
- De bouwhoogtes zijn exclusief technische installaties van maximaal 3 meter.

#### Bouwdieptes

- Alle bouwdieptes zijn vanaf de voorgevelrooilijn gemeten.
- Aan de Rademakerstraat: maximaal 17,5 meter en minimaal 10 meter. Vanaf de vijfde bouwlaag mag afgeweken worden van de minimale bouwdiepte.
- Aan de Oostermeerstraat: maximaal 15 meter en minimaal 10 meter.

#### Korrels en ontsluiting

- Blok 7b bestaat uit 2 of 3 korrels.
- Alle korrels dienen te verschillen in hoogte en het hoogteverschil is minimaal 2,5 meter.
- De korrels dienen ook zichtbaar in breedte te verschillen van de naastgelegen korrel en het breedteverschil is bij drie korrels minimaal 2 meter en bij twee korrels minimaal 5 meter.
- Elke korrel krijgt een eigen royale entree en ontsluiting.
- Minimaal een korrel krijgt een portiekontsluiting. Indien er wordt gekozen voor twee korrels, dient de korrel met de portiekontsluiting hoger dan de andere korrel te zijn.
- Galerijontsluiting aan de voorgevel is uitgesloten. Mocht er worden gekozen om galerijontsluiting aan de achtergevel te realiseren, dient deze als een leefgalerij met hogere verblijfskwaliteit vormgegeven te worden.
- Indien een korrel langer dan 35 meter is, dient er extra aandacht gegeven te worden aan een gevarieerd gevelbeeld (bijv. door grotere geleding of asymmetrische gevelaccenten in te brengen) om een monotone verschijningsvorm te voorkomen.
- De korrels mogen niet visueel op elkaar afsteunen.

#### Rooilijn en gevels

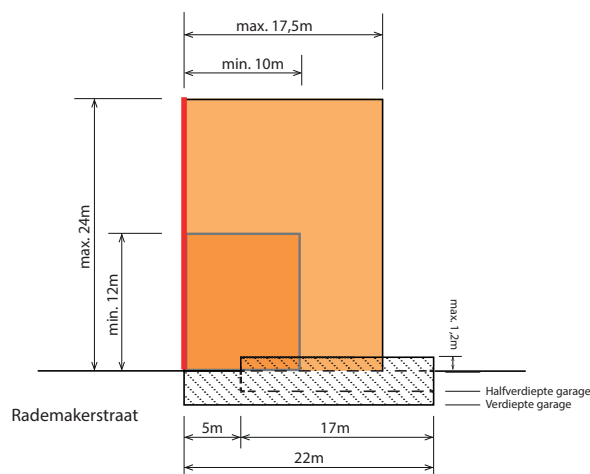
- De voorgevel van de bouwblokken dient overwegend in de voorgevelrooilijn te liggen.

De voorgevel mag met maximaal 20% van de gevellengte terug liggen met een diepte van maximaal 50 cm t.b.v. klimplanten.

- Gevelaccenten en kroonlijsten, overstekende daken, erkers, balkons en dergelijke delen van gebouwen zijn aan de voorgevel toegestaan vanaf 4 meter tot een maximum van 1 meter buiten de voorgevelrooilijn.
- Oversteken, erkers en/of balkons aan de achtergevel zijn vanaf de tweede bouwlaag toegestaan en dienen binnen het maximale bouwvlak te vallen.
- Voor de blokopeningen geldt dat de gevelwand tot aan de achtergevelrooilijn, zonder blinde gevel en met volledige hoogte de hoek omgezet wordt.

#### Plint

- De minimale bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt 3,5 meter, gemeten vanaf de maaiveldaanluiting van de korrel + 1,10 m NAP. De plint dient in hoogte te verschillen met de naastgelegen korrel en het hoogteverschil is minimaal 0,5 meter. De minimale plinthoogte geldt voor de eerste 5 meter vanaf de voorgevel.
- Alle woningen op de begane grond hebben een eigen voordeur aan de straat.
- De plint aan de Oostermeerstraat krijgt tenminste één entree.
- Slaapkamers aan de straatzijde op de begane grond zijn beperkt tot maximaal 1/3e van de totale voorgevellengte.



Principe doorsnede blok 7b Rademakerstraat

### 3.6 Specifieke bouwregels bouwdeel 7c-1

#### Bouwhoogtes

- Maximaal 24 meter en minimaal 12 meter, gemeten vanaf maaiveldaansluiting + 1,10 m NAP.
- De bouwhoogtes zijn exclusief technische installaties van maximaal 3 meter.

#### Bouwdieptes

- Maximaal 17,5 meter en minimaal 10 meter, gemeten vanaf de voorgevelrooilijn. Vanaf de vijfde bouwlaag mag afgeweken worden van de minimale bouwdiepte.

#### Korrels en ontsluiting

- Blok 7c-1 bestaat uit een korrel.
- De breedte van de korrel is minimaal 26 meter en maximaal 28 meter. Er is een breedteverschil van minimaal 2 meter tussen deze korrel en de naastgelegen korrel van blok 7a.
- Er is een hoogteverschil van minimaal 2,5 meter tussen deze korrel en de naastgelegen korrel van blok 7a.
- Deze korrel krijgt een eigen royale entree en ontsluiting.

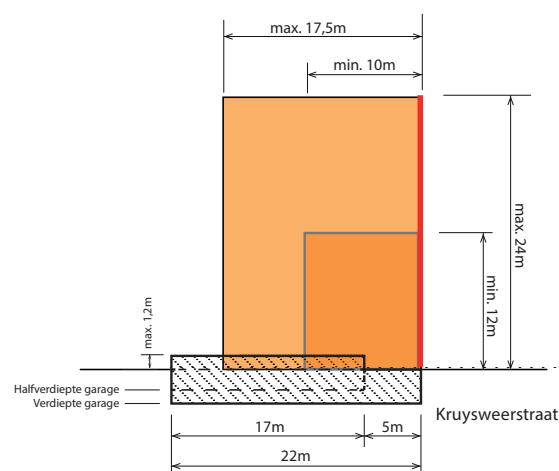
#### Rooilijn en gevels

- De voorgevel dient in de voorgevelrooilijn te liggen. Terugliggen van het hoofdvolume is vanaf de vijfde bouwlaag toegestaan.
- Gevelaccenten en kroonlijsten, overstekende daken, erkers, balkons en dergelijke delen van gebouwen zijn toegestaan vanaf 4 meter. De uitkraging is maximaal 1 meter t.o.v. de voorgevel rooilijn.
- Oversteken, erkers en/of balkons aan de achtergevel zijn vanaf de tweede bouwlaag toegestaan en dienen binnen het maximale bouwvlak van het bestemmingsplan en uitwerkingsplan te vallen.
- Voor de blokopeningen geldt dat de gevelwand tot aan de achtergevelrooilijn, zonder blinde gevel en met volledige hoogte de hoek omgezet wordt.

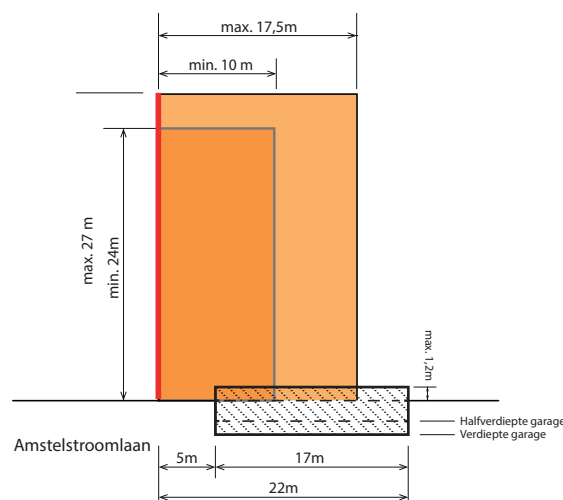
#### Plint

- De minimale bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt 4 meter, gemeten vanaf de maaiveldaansluiting bij de hoofde entree van de korrel.

- Alle woningen op de begane grond hebben een eigen voordeur aan de straat.
- Op de begane grond zijn slaapkamers aan de straatzijde niet toegestaan.



Principe doorsnede bouwdeel 7c-1



Principe doorsnede bouwdeel 7c-2

### 3.7 Specifieke bouwregels bouwdeel 7c-2

#### Bouwhoogtes

- Maximaal 27 meter en minimaal 24 meter, gemeten vanaf maaiveldaansluiting Amstelstroomlaan + 1,20 m NAP.
- De bouwhoogtes zijn exclusief technische installaties van maximaal 3 meter.

#### Bouwdieptes

- Alle bouwdieptes zijn vanaf de voorgevelrooilijn gemeten.
- Maximaal 17,5 meter en minimaal 10 meter. Vanaf de vijfde bouwlaag mag afgeweken worden van de minimale bouwdiepte.
- Ter plaatse van de scherpe hoek van blok 7c aan de binnentuin mag van de minimum bouwdiepte worden afgeweken ten behoeve van daglichttoetreding. Dit dient op een overtuigende wijze te worden uitgewerkt.

#### Korrels en ontsluiting

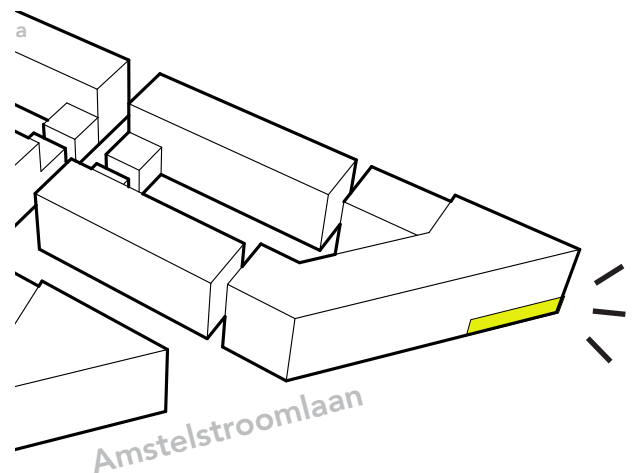
- Blok 7c-2 bestaat uit twee korrels.
- Beide korrels aan de Amstelstroomlaan krijgen een minimale breedte van 35 meter (gevellengte aan de Amstelstroomlaan).
- Galerijontsluiting aan de voorgevels is uitgesloten. Mocht er worden gekozen om galerijontsluiting aan de achtergevel te realiseren, dient deze als een leefgalerij met hogere verblijfskwaliteit vormgegeven te worden.

#### Rooilijn en gevels

- De voorgevel dient overwegend in de voorgevelrooilijn te liggen. De voorgevel mag met maximaal 20% van de gevellengte terug liggen met een diepte van maximaal 50 cm t.b.v. klimplanten.
- Vanaf de derde bouwlaag zijn overstekken, erkers en/of balkons toegestaan tot maximaal 1 meter voorbij de voorgevelrooilijn.
- Overstekken, erkers en/of balkons aan de achtergevel zijn vanaf de tweede bouwlaag toegestaan en dienen binnen het maximale bouwvlak te vallen.
- Voor de blokopeningen geldt dat de gevelwand tot aan de achtergevelrooilijn, zonder blinde gevel en met volledige hoogte de hoek omgezet wordt.

#### Plint

- Deze plint heeft een open karakter.
- Hierin worden hoofdzakelijk niet-woonfuncties gerealiseerd, behalve entrees naar de woningen op hoogte, fietsenstalling en bergingen.
- Alle niet-woonfuncties in de plint krijgen een entree direct vanuit de straat.
- De plinthoogte van de oostelijke korrel bedraagt 5 meter en de plinthoogte van de westelijke korrel bedraagt minimaal 4 meter en maximaal 4,5 meter, gemeten vanaf de maaiveldaansluiting bij de hoofdentree van de korrel. Deze minimale bouwhoogte geldt voor de eerste 5 meter vanaf de voorgevelrooilijn.
- In de hoek Amstelstroomlaan / Kruysweerstraat wordt een Huis van de Wijk gerealiseerd. Deze hoek krijgt een royale en uitnodigende uitstraling aan beide gevels. Hoogteverschil in de vloer binnen het Huis van de Wijk en tussen binnen en buiten is niet toegestaan t.b.v. mindervalide doelgroep (zie PvE Huis van de Wijk).
- Eventuele reclame uitingen dienen mee ontworpen en geïntegreerd te worden in het ontwerp van de plint.



*Het Huis van de Wijk in blok 7c krijgt een royale en uitnodigende uitstraling*

## 3.7 Algemene bouwregels

### 3.7.1 Parkeernormen en bouwregels parkeervoorzieningen / bergingen

In het uitwerkingsplan en bestemmingsplan zijn normen opgenomen t.b.v. fiets- en autoparkeren. Tevens zijn er bouwregels vastgesteld t.b.v. de realisatie van deze voorzieningen.

#### Parkeren (auto)

De geldende autoparkeernormen zijn:

Bewonersparkeren:

- Woningen  $\leq 30 \text{ m}^2$  GO: minimaal 0,1 pp en maximaal 1 pp per woning.
- Woningen van  $30 \text{ m}^2$  tot  $60 \text{ m}^2$ : minimaal 0,3 pp en maximaal 1 pp per woning.
- Woningen  $\geq 60 \text{ m}^2$ : minimaal 0,6 pp en maximaal 1 pp per woning.
- Parkeren niet-woonfuncties (bedrijf, culturele voorziening, dienstverlening, horeca en kantoor): maximaal 1 parkeerplaats per  $125 \text{ m}^2$  BVO op eigen kavel.

In de openbare ruimte faciliteert de gemeente 0,1 parkeerplek per woning voor bezoekers. Er worden geen parkeervergunningen voor bewoners uitgegeven op straat.

#### Bouwregels autoparkeervoorzieningen

- Alle parkeerplaatsen worden in pandig (half)verdiept op eigen kavel gerealiseerd (zie zoekruimte parkeren regelkaart).
- Het heeft de voorkeur om maximaal twee in- en uitritten voor de parkeergarage te realiseren. Indien er wordt gekozen voor drie in- en uitritten, dient het overtuigend beargumenteerd te worden.
- De ingang(en) dienen rekening te houden met de lantaarnpalen in de openbare ruimte (zie kaart openbare ruimte in de bijlage).
- De halfverdiepte en geheel verdiepte parkeervoorzieningen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen een diepte van 22 meter vanaf de voorgevelrooilijn. Zie zoekruimte parkeergarage in de regelkaart.
- Half verdiepte parkeervoorzieningen liggen minimaal 5 meter uit de voorgevelrooilijn.
- Half verdiepte parkeervoorzieningen mogen maximaal 1,2 meter boven peil (peil = maaivleedaansluiting van de hoofdtoegang aan de straat) uitsteken.

- Geheel verdiepte parkeervoorzieningen zijn toegestaan vanaf de rooilijn, met uitzondering van bouwdeel 7c-2.
- Hoogteverschil in de vloer van het Huis van de Wijk is niet toegestaan. Een halfverdiepte parkeergarage in blok 7c dient daardoor hiermee rekening te houden.
- De verticale bouwdiepte bedraagt maximaal 3 meter onder NAP.
- De entree van de parkeergarage dient in de aangegeven zone te komen aan de Rademakerstraat of aan de Kruysweerstraat. Garagedeuren of hekken mogen maximaal 5,5 meter breed zijn en maximaal 0,5 meter terugspringen t.o.v. de voorgevelrooilijn. De hellingbaan incl. een vlakstand van 5 meter en systemen voor het bedienen van de garagedeuren en/of slagbomen ten behoeve van de parkeergarage dienen volledig op eigen kavel gerealiseerd te worden.
- De Richtlijn voorbereiding laadpunten in nieuw te bouwen of grondig te renoveren parkeervoorzieningen (april 2018) is van toepassing:
  - ◊ Minimaal 10% van de parkeerplekken is volledig voorzien van een werkend laadpunt voor het elektrisch opladen van auto's.
  - ◊ 100% van de parkeerplekken zijn op een technische installatie voorbereid zodat in het gebouw alle netaansluitingen, technische ruimten, mantelbuizen/kabelgoten en verdeelkasten zijn voorbereid zodat bekabeling en laadpunten eenvoudig zijn te installeren.
- De parkeergarage levert geen onprettige licht- of geluidbelasting op in de binnentuin.

#### Parkeren (Fiets) en bergingen

De geldende fietsparkeernormen zijn:

De hoeveelheid parkeerplekken kan worden berekend met behulp van tabellen die zijn te vinden in de Nota parkeernormen Fiets en Scooter (2018).

#### Bouwregels fietsparkeervoorzieningen

- Het parkeren van fietsen en scooters voor bewoners en medewerkers van niet-woonfuncties is in pandig en wordt op eigen terrein gerealiseerd.
- In verband met controle, zijn de fietsen-/scootersstalingen goed en makkelijk te bereiken vanuit de begane grond. Tevens worden de

fietsparkeervoorzieningen ontsloten vanaf straat en niet vanuit het binnenterrein.

- De parkeervoorzieningen zijn gekoppeld aan een stijfkern.
- Bij een fietsenberging op begane grond ligt deze minimaal 5 meter terug t.o.v. van de voorgevelrooilijn met uitzondering van de entree van de fietsenberging. Voor de entree geldt een maximale breedte van 7,5 meter per voorgevelzijde.
- Conform bouwbesluit is een individuele berging voor een woning verplicht. Bij de keuze voor een gezamenlijke fietsenberging is het verplicht om een individuele berging van minimaal 2,7 m<sup>2</sup> in of bij de woning te realiseren.

### 3.7.2 Natuurinclusief bouwen en inrichting dak, gevel en tuinen

#### Algemeen

Bij deze tender wordt een locatiespecifiek puntensysteem toegepast voor natuurinclusief bouwen, zie selectiebrochure. In het puntensysteem zijn bouwstenen onder categorieën zoals dak, gevel en binnentuin opgenomen waarbij punten toegekend worden. In deze voorliggende paragraaf wordt o.a. de globale ambitie van groen en natuurinclusief bouwen beschreven ter ondersteuning van het puntensysteem. De ruimtelijke definitie van de categorieën is ook in de tekst te vinden.

Alle groen en natuurinclusief maatregelen dienen in samenhang met de architectuur ontworpen te worden. Voor alle gekozen beplanting en natuurinclusieve maatregelen dient aangetoond te worden dat de condities zoals gronddekking, zonlicht (beplanting), orientatie en hoogte (nestkasten) voldoende zijn. Voor meer informatie over natuurinclusief bouwen zie handboek 'Natuurinclusief bouwen en ontwerpen in twintig ideeën'

#### Dak

Hieronder vallen de dakverdieping(en) van het gebouw, exclusief het dak van de (half) verdiepte parkeergarage.

- De definitie van een intensief dak, natuurdak, extensief dak en waterdak wordt beschreven in de bijlage "Natuurinclusief bouwen en ontwerpen in twintig ideeën".
- De dakverdieping vormt een architectonische eenheid met het bouwvolume. De woonruimtes,

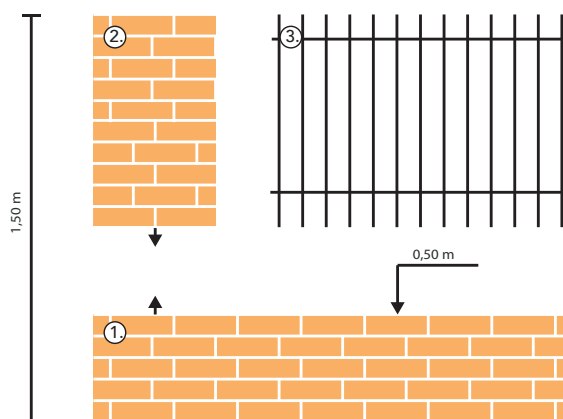
terrassen, kapvorm, technische installaties en zonnepanelen vormen een samenhangend geheel.

- Zonnepanelen mogen op de daken vanaf 12 meter hoog geplaatst worden.
- Een intensief groendak dient integraal met terrasfuncties te worden vormgegeven.
- Technische installaties zoals zonnepanelen, liftinstallaties en trappenhuizen mogen tot aan de rand van het dak gebouwd worden, mits de bouwhoogte niet hierdoor wordt overschreden en de voorzieningen op straatniveau niet zichtbaar zijn.

#### Voortuin

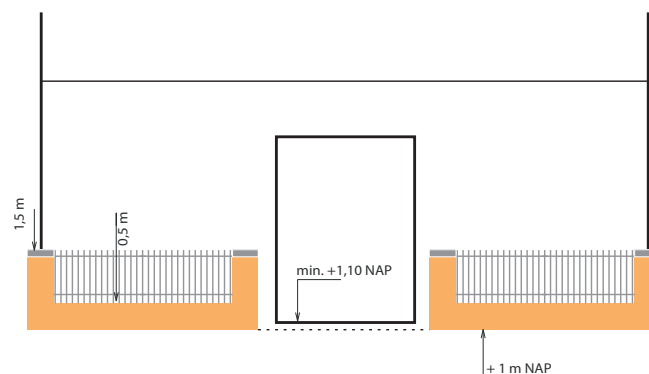
Aan de kant van Kruysweerstraat van blok 7a en bouwdeel 7c-1 liggen voortuinen (zie regelkaart).

- De gehele voortuin inclusief de erfafscheiding dient met het gebouw mee ontworpen te worden.
- De erfafscheiding wordt als doorlopende muur met daarbovenop hekwerk uitgevoerd en is 150 cm hoog ten opzichte van aangrenzend maaiveld. De muur heeft een vaste hoogte van 50 cm. Daarop komen op de hoekpunten van de kavel, bij de inrit van de parkeergarage, bij de entrees gemetselde



Elementen erfafscheiding voortuinen

1. bakstenen muur 2. kolom ter markering entree, erfgrans  
3. hekwerk



Indicatief aanzicht plint met voortuinen

hoekkolommen van 1 meter hoog. Een transparant hekwerk vult de ruimte tussen de kolommen. De muur kadert de hele tuin in. Dat wil zeggen dat deze bij een hoofdentree en parkeergarage doorloopt tot aan het gebouw.

- De tuin wordt tot aan de bovenrand van de muur opgehoogd (50 cm). Er wordt een hoogteverschil gecreëerd, een natuurlijke barrière tussen de privéruimte en de openbare straat. Op die manier ontstaat een groen balkon aan het park.

### Blokopening en achterpad

- Er zijn drie blokopeningen van 5 meter breed tussen de blokken 7a, 7b en 7c.
- Blokopening tussen de blok 7a en blok 7c is niet opgenomen in het uitwerkingsplan. Deze blokopening is wel een verplichting. De gemeente wil de aanvrager medewerking verlenen aan deze blokopening.
- De positie van de blokopening tussen blok 7a en 7b ligt vast. De twee blokopeningen tussen 7a en 7c-1 en tussen 7b en 7c-2 mogen opgeschoven worden binnen de aangegeven zoekruimte.
- Ter hoogte van de blokopening geldt dat de gevels met de volledig hoogte de hoek omgezet moeten worden tot aan de achtergevel rooilijn. De gevels aan de blokopening dienen niet blind uitgevoerd te worden.
- In de blokopening dienen achterpaden van 3 meter breed te worden gemaakt die de openbare straten en de binnentuin verbinden. De positie van de paden in de blokopening mag de ontwikkelaar zelf bepalen.
- De achterpaden zijn niet openbaar en worden afsluitbaar opgeleverd. De vormgeving van de drie afsluitbare hekken dient in samenhang te zijn met het architectuurontwerp. De drie hekken mogen verschillende uitstraling krijgen. Deze hekken dienen voldoende transparant zijn.

### Binnentuin

Hieronder valt de ruimte tussen de achtergevels van de bouwblokken en in de blokopening. Indien een half verdiepte parkeergarage gerealiseerd wordt, dient het dak en de muur van de half verdiepte parkeergarage als een integraal geheel van de binnentuin ontworpen en beleefd te worden.

- In het Amstelskwartier staan rustige groene binnentuinen centraal. In deze binnentuin is

ruimte voor zowel kleine privé-tuinen als grotere, collectieve tuinen. Minimaal 50% van de binnentuin is collectief voor de bewoners.

- Het ontwerpteam krijgt alle vrijheid om de binnentuin op zijn eigen manier creatief in te delen volgens esthetische, functionele en ecologische behoeftes. De configuratie van beplanting en verharding, collectief en privé dient in samenhang met de functies op de begane grond op een logische en overtuigende manier te worden vormgegeven.
- De binnentuin is groen ingericht, biedt privacy en rust. Daarnaast heeft deze een hoogwaardige en groene uitstraling.
- De binnentuin is gevrijwaard van auto's, brommers en fietsen.
- De ruimte tussen de zoekruimte voor de gebouwde parkeervoorziening is de minimale omvang voor volle grond (zie regelkaart). Dit grondpakket is geschikt voor het planten van struiken en (kleine) bomen.
- De binnentuin mag (gedeeltelijk) opgehoogd worden om het hoogteverschil tussen de halfverdiepte parkeergarage en het maaiveld te verzachten.
- In kavel 7 komt een collectief WKO systeem waarvan de putbehuizing van de WKO grondwaterbronnen in de binnentuin wordt gesitueerd (zie 3.7.4). De putbehuizing dient goed te worden geïntegreerd in het ontwerp van de binnentuin en moet bereikbaar zijn via een blokopening.
- In verband met de wijze van bodemsaneren (zie 4.14) zijn toepassingen als wadi's en vijvers die tot meer regenwaterinfiltratie leiden niet toegestaan.

### Groene gevel en geveltuin

- De definitie van een groene gevel en geveltuin wordt beschreven in de bijlage "Natuurinclusief bouwen en ontwerpen in twintig ideeën". Onder een groene gevel wordt verstaan een gevel met alleen klimplanten (met of zonder steunconstructie) en geen groene muur.
- De gevel van de eventueel half verdiepte parkeergarage, de gevel aan de voortuinen en de gevels aan de binnentuin (inclusief blokopening) zijn geschikt en mogelijk gemaakt voor zowel geveltuinen als klimplanten.

- De voorgevels die direct aan de straat grenzen mogen met een beperkt gedeelte (maximaal 20% gevallengte per blok) terug liggen met een diepte van maximaal 50 cm om ruimte te creëren voor klimplanten. Deze gevelterugligging dient de uitstraling van een strakke voorgevel niet te overheersen. De klimplanten dienen binnen de kavelgrens geplant te worden.
- De geveltuinen aan de binnenzijde van het blok en de klimplanten dienen als een intergaal onderdeel van het gevelontwerp te worden meegenomen.
- Er zijn mogelijkheden voor bewoners om via het stadsdeel een geveltuin in de straat tegen de voorgevel aan te vragen met betrekking tot straatgedeelte zonder voortuinen. In het ontwerp dient aangetoond te worden dat de gevel geschikt

is voor geveltuinen. Dit betekent dat het mogelijk moet zijn dat de beplanting tegen het onderste gedeelte van de gevel kan groeien. Glaspartijen (ter plaatsen van de geveltuin) die doorlopen tot aan de onderkant het gebouw zijn niet geschikt. Een borstwering is wel geschikt voor een geveltuin. Hiervoor wordt geen punten toegekend.



Impressie binnentuin

### 3.7.3 Rainproof

Om ervoor te zorgen dat Amstelkwartier 2e fase Weststrook een klimaatbestendige buurt is gelden de volgende eisen m.b.t. waterberging:

- Bij het ontwerpen van gebouwen moet het vasthouden en vertragen van hemelwater worden meegenomen conform de Hemelwaterverordening Amsterdam. Hieronder wordt verstaan dat gedurende 60 uur een hoeveelheid kubieke meter water wordt vastgehouden dat gelijk is aan het totale verharde kaveloppervlak 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;
- Hemelwater wordt geloosd op de hemelwaterafvoer op straat.

### 3.7.4 Energie

Om van Amstelkwartier 2e fase een duurzame en toekomstigebestendige wijk te maken zijn er duurzaamheidsprestaties vastgelegd.

Vanaf 1 januari 2021 geldt de landelijke BENG-normering volgens de NTA8800. Amsterdam heeft de ambitie om energieneutrale of zelfs energieleverende nieuwbouw te realiseren. De gemeente is voornemens om de landelijke BENG waarden met invoering van de omgevingswet aan te scherpen naar het niveau van de eerdere EPC-waarde van <0,2. Vertaald naar de BENG systematiek betekent dat een score van 60/20/70 op BENG 123 voor gestapelde bouw. Actuele informatie onder <https://duurzaamontwikkelen.amsterdam/>. Nieuwbouw wordt aardgasvrij gerealiseerd.

### Warmtevoorziening

De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 9 november 2017 het warmteplan Amstelkwartier 2e fase Weststrook vastgesteld. Dit betekent dat alle nieuwbouw binnen het plangebied verplicht wordt aangesloten op het warmtenet. In 2021 wordt het warmtesysteem in Amstelkwartier 2e fase weststrook verduurzaamd door het toevoegen van een warmte koudeopslag (WKO).

- De aansluitplicht vervalt indien de opdrachtgever een even milieuvriendelijk en

energiezuinig alternatief heeft op basis van de gelijkwaardheidsberekening.

- Voor meer informatie wordt verwezen naar het warmteplan dat als bijlage is toegevoegd aan de contractstukken.
- De ontwikkelaar is verantwoordelijk om in een zo vroeg mogelijk stadium contact op te nemen met Vattenfall (contactpersoon Bas Boerkamp: [bas.boerkamp@vattenfall.nl](mailto:bas.boerkamp@vattenfall.nl)).
- In blok 7b wordt een inpandige ruimte van ca. 200 m<sup>2</sup> BVO (zie voor exacte afmetingen de PvE's en voorbeelduitwerking, waarbij de voorbeelduitwerking leidend is) voor de hybride WKO centrale gevestigd (zie zoekruimte in de regelkaart). De inpassing van de WOS & KOS dient in samenspraak met Vattenfall te worden afgestemd.
- Voor het gebruik van de ruimte zal Vattenfall een marktconforme huur voor nutsvoorzieningen ad EUR 77,71 per maand per m<sup>2</sup> BVO (prijspeil 1-jan-2021, te indexeren met CPI) betalen aan de Ontwikkelaar gedurende het gebruik van de ruimte, met een minimale periode van 20 jaar.
- De inpandige ruimten moeten voldoen aan de eisen die gesteld zijn in de richtlijn "RL-WK Inpandige ruimten voor Hybride WKO-centrale 2020-11" (zie bijlage).
  - ◊ Hybride WKO-centrale
    - RL-WK Inpandige ruimte voor Hybride WKO-centrale 2020-11
    - Richtlijn WKO-bronnen
  - ◊ Inkoopruimte
    - PvE (S8035 PvE v.1.1)
    - Bouwkundige tekening (S8035-40 bijlage)
  - ◊ Transformatorruimte
    - PvE Kenter
    - Bouwkundige tekening B-O 1000-1250-01
- De inpandige ruimten dienen toegankelijk te zijn vanaf de straatkant.
- Er wordt geadviseerd om geen woningen te realiseren bovenop de WKO centrale i.v.m. eventueel geluidoverlast.
- De grondwaterbron wordt afgewerkt in een betonnen putbehuizing (zie voor exacte afmetingen in de voorbeelduitwerking) die aan de bovenzijde wordt afgesloten door een deksel. Zowel de bron als de putbehuizing dienen te voldoen aan de eisen die worden gesteld in "Richtlijn WKO bronnen" (zie bijlage).

- Het moment van aanleg WKO bron is minimaal na realisatie fundering, bij voorkeur zo laat mogelijk i.v.m. voorkomen stilstand bron. Hiervoor dient in zo vroeg mogelijk stadium afstemming gezocht te worden met Vattenfall. Tijdens de realisatie van de WKO bron dient de volledige breedte (5 meter) van de toegangsweg (blokopening) beschikbaar te zijn, dit heeft onder andere te maken met de draaicirkel van de boorstelling. Bij onderhoud en beheer is een toegangsweg breedte van 3 meter voldoende. Er dient rekening gehouden te worden met het (gewicht van het) materieel t.b.v. het realiseren van de bron (naar verwachting gebruikt Vattenfall een 40-ton boorstelling voor de realisatie van de bron), i.v.m. eventueel ondergrondse parkeergarage onder de blokopening.
- De locatie van de bron dient in het zoekgebied te liggen. In de bijlage is een voorbeelduitwerking met indicatieve locaties van de inpandige ruimte en de bron. Het zoekgebied is onder andere bepaald door een afstand van minimaal 8 meter aan te houden tussen de bron en de fundering van de bebouwing van kavel 7. Het zoekgebied kan dus mogelijk groter worden afhankelijk van de exacte plek van de bebouwing. De exacte locatie dient dan ook met de Gemeente en met Vattenfall (die bij de omgevingsdienst de vergunning aanvraagt) te worden afgestemd.
- In de binnentuin van kavel 7 wordt de bron van het WKO systeem gepositioneerd met een bovengrondse putbehuizing
- Het advies is om de bron zo dicht mogelijk bij de geschikte toegang van de binnentuin te positioneren. Op deze manier wordt de binnentuin zo min mogelijk belast met het kabels- en leidingentracé. De putbehuizing dient ook goed te worden geïntegreerd in het binnentuin ontwerp (mogelijkheden hiervoor zijn bijv. door middel van een glazen behuizing, het verwerken of gebruik als bankje enz.).
- De kabels en leidingen tussen de bron en de inpandige ruimte ligt 0,8m - 1m diep in de grond en heeft een ruimtesbeslag van 3 meter breed. Bovenop de kabels en leidingen is lage beplanting/gras mogelijk. Bij storing & onderhoud dient er rekening gehouden te worden met het weghalen van de verharding/beplanting.

### Traforuimte Liander Electra

Er dient zowel in blok 7C aan de Kruysweerstraat als in blok 7A aan de Oostermeerstraat een inpandige ruimte te worden opgenomen ten behoeve van een trafo voor Liander Electra. De trafo is gelegen op het straatniveau en dient ten allen tijden bereikbaar te zijn. Verdere afstemming met Liander Electra over delocatie, afmetingen en de uitvoering van deze ruimte is noodzakelijk.

### 3.7.5 Milieutechnische aspecten

#### Geluid

Alle woningen dienen te voldoen aan het Amsterdamse geluidsbeleid. Voor deze kavel is een hogere grenswaarde vastgesteld. Dit betekent dat elke woning waarvoor een hogere grenswaarde is vastgesteld een geluidsluwe zijde nodig heeft.

- Slaapkamers worden bij voorkeur aan geluidsluwe zijde gesitueerd.
- Bouwkundige maatregelen tegen geluidsbelasting aan de gevel (zoals loggia's) worden mee ontworpen en vormen een samenhangend geheel met de gevel.

Zie voor meer informatie:

- Bestemmingsplan Amstelskwartier tweede fase Weststrook Zuid e.o.
- Uitwerkingsplan Amstelskwartier tweede fase Weststrook noord

Of de woningen voldoen aan de gestelde eisen in het uitwerkingsplan en bestemmingsplan maakt deel uit van publiekrechtelijke toets als onderdeel van de omgevingsvergunning en zal niet bij VO en DO privaatrechtelijk worden getoetst.

#### Externe veiligheid

Voor het programma in de plint gelden beperkingen voor niet-zelfredzame groepen vanwege de aanwezigheid van de hogedruk aardgastransportleidingen.

Zie voor meer informatie:

- Bestemmingsplan Amstelskwartier tweede fase Weststrook Zuid e.o.
- Uitwerkingsplan Amstelskwartier tweede fase Weststrook noord

### 3.7.6 Ruimtelijke Kwaliteit en Supervisie procedure

#### Welstand

Het Welstandsniveau voor Amstelskwartier is bijzonder (sterk). Het welstandskader 'samengestelde bouwblokken' is in Amstelskwartier 2e fase van kracht. Zie 'De schoonheid van Amsterdam' hoofdstuk 8e, blz. 188 – 189. Aangezien in Amstelskwartier 2e fase Weststrook het welstandsniveau bijzonder is zijn de volgende voorwaarden van kracht m.b.t. de architectonische uitstraling en de daaraan gekoppelde materialisatie:

- De materialisatie en detaillering zijn zodanig toegepast dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor de kwaliteit. De gevels zijn van baksteen en/of natuursteen of materialen die een aantoonbaar gelijkwaardige kwaliteit en uitstraling bezitten. Eventueel aangevuld met hoogwaardig architectonisch beton.
- Niet-duurzame of snel vervuilende materialen worden niet toegepast zoals: golfplaat, kunststof plaatmaterialen en onbehandeld hout. Er worden geen vlakken met onbehandeld beton of stucwerk toegepast die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte (architectonisch beton is wel mogelijk).
- Het toepassen van kunststof kozijnen is niet toegestaan. Bij voorkeur worden er geen uitlopende materialen als koper en zink toegepast aan de buitenzijde van het gebouw. Bij toepassing van hout is alleen FSC-gecertificeerd hout toegestaan.

#### Supervisie

De supervisor is belast met de taak om een hoogstaande en samenhangende ontwerp kwaliteit in Overamstel te bereiken. Tijdens supervisie komen de ontwerp kwaliteit van het afzonderlijke bouwproject aan de orde. Daarnaast zijn de volgende aspecten van belang;

- Een goede afstemming met het ontwerp van de openbare ruimte en de afstemming tussen de bouwprojecten binnen het stedenbouwkundig plan Amstelskwartier.
- De supervisor stuurt de betrokken architecten aan en ondersteunt in het overleg met de Commissie ruimtelijke Kwaliteit. Hij informeert en adviseert de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit bij de bouwplanbehandeling over zijn inspanningen en

betreft daarbij het vereiste kwaliteitsniveau zoals dat is geconcretiseerd in de welstandscriteria.

Tijdens het ontwerpproces zijn er minimaal twee toets momenten door de supervisor:

- Het VO bouwplan. In overleg met de ontwikkelaar zal bekeken worden of het VO ook aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit wordt voorgelegd.
- Het DO bouwplan.

Na een positief advies van de supervisor en aan positieve toets ten aanzien van de bouwvelop kan de omgevingsvergunning aanvraag worden ingediend. Zonder definitief advies van de supervisor is het in Overamstel niet mogelijk een omgevingsvergunning aanvraag in te dienen.





# 04. Kabels en leidingen

## 4.1 Bouwlogistiek en werkterreinen

- De toegankelijkheid voor bouwverkeer naar het werkterrein is geborgd via de gemeenschappelijke bouwwegen.
- De bouwwegen worden door alle bouwers gebruikt.
- Bouwwegen worden mogelijk ook gebruikt door bewoners (indien er nog geen aparte bewonersroute beschikbaar is).
- Via de Amstelstroomlaan, de Rademakersstraat en Kruysweerstraat is het kavel bereikbaar.
- Het laden en lossen van alle vrachten dient binnen het werkterrein dan wel op een veilige manier te gebeuren met de benodigde transportbegeleiding. De gezamenlijke (bouw-)wegen mogen hierbij niet gestremd worden.
- De kans is groot dat er buiten de op tekening aangegeven ruimte (alleen strook rondom bouwblok) geen extra werkruimte beschikbaar is in de nabijheid van het project. We raden de ontwikkelaar aan goed na te denken over de juiste uitvoeringswijze die past bij de beschikbare ruimte.
- Voor werkterrein dat buiten de kavelgrenzen valt, dient een huurovereenkomst met de gemeente te worden afgesloten en wordt een huurprijs €38,- per m<sup>2</sup> (prijspeil 2018) in rekening gebracht. De huurprijs is onder voorbehoud van wijzigingen en wordt definitief vastgesteld in de huurovereenkomst. Zonder getekende huurovereenkomst mag er geen gebruik gemaakt worden van terrein buiten de kavelgrens.
- De ingangsdatum voor eventuele huur van extra werkterrein wordt in overleg vastgesteld. Vanaf die datum mag het terrein gebruikt worden. Voor die datum mag er geen enkele activiteit plaatsvinden op het terrein of de terreinen buiten de kavelgrens.
- Opslag van materiaal/materieel, parkeren, kraanopstelling, stilstaand (vracht)verkeer etc. is niet toegestaan buiten het overeengekomen werkterrein.

- Werkterrein dient te worden achtergelaten zoals het voor ingebruikname is aangetroffen.
- In relatie tot de beperkte ruimte, de reeds bewoonde blokken in de buurt en het bewoners- en gebruikersverkeer dient de ontwikkelaar rekening te houden met een situatie waarin er weinig bouwruimte beschikbaar is en er gebouwd wordt in een bewoonde omgeving.
- De ontwikkelaar/bouwer dient rekening te houden met de benodigde veiligheidszone rondom het kavel m.b.t. tot de bouwhoogte en hierop haar bouwmethode af te stemmen zonder extra maatregelen te treffen in de openbare ruimte.

## 4.2 Secundaire waterkering

- Nabij Blok 7 ligt de half verholten secundaire waterkering van Waternet/ AGV (zie tekening Verholten Waterkering in de bijlage)
- Bouwwerken in de waterkering zijn vergunningsplichtig.
- Voor het werken in of nabij een waterkering dient te worden voldaan aan de eisen van de Keur. Zie <http://www.agv.nl/regels/keur/>

## 4.3 Kabels en leidingen nieuw

- In verband met de werkzaamheden rondom de kabels en leidingen en de maaiveldinrichting moet het gebouw minimaal 13 weken voor de oplevering steigervrij zijn. Er mogen dan geen activiteiten meer plaatsvinden buiten de gevel. Dit betekent geen werk, transport, opslag in of op het gebied dat vrij moet zijn om de ondergrondse en bovengrondse infra te realiseren.
- De ontwikkelaar dient hier rekening mee te houden. De benodigde werkruimte t.b.v. aansluitingen K&L en maaiveldinrichting moet volledig beschikbaar gesteld worden aan de gemeente. Gebeurt dit niet dan kunnen nutspartijen en gemeente niet

garanderen dat er op tijd wordt opgeleverd en zijn alle kosten ten gevolge van uitloop, planning en schade voor rekening van de veroorzaker (de bouwaannemer).

- Het inplannen van de werkzaamheden t.b.v. aansluitingen K&L vanaf de gevel en de maaiveldinrichting gebeurt tijdens het uitvoeringsoverleg in overleg met de bouwcoördinator.
- Rondom het gebouw zijn diverse kabels en leidingen geprojecteerd/gerealiseerd. Om problemen in de uitvoering te voorkomen moet de ontwikkelaar zelf tijdig contact opnemen met de netbeheerders, waterbedrijven en leveranciers van warmte, media en communicatie waar en hoe zij alle benodigde aansluitingen moeten aanbieden.
- De uitvoeringsmethode m.b.t. tot de aanwezige K&L zal moeten worden afgestemd met- en worden goedgekeurd door de betreffende K&L-beheerder(s). Schades zijn voor risico van de ontwikkelaar.
- Er zijn in de definitieve situatie geen objecten zoals onder andere ontlastputten, aansluitkasten (data), filterputten, etc. toegestaan in de openbare ruimte. Dit soort objecten zullen binnen de kavelgrenzen moeten worden geplaatst/opgelost.

#### 4.4 Stadswarmte

De transportwarmte gaat via het leidingentracé in de Rademakersstraat naar de regelruimte in het blok. Vanuit de regelruimte wordt de warmte naar omliggende blokken gedistribueerd via het distributienet in de kelders of in de straat. Voor meer informatie zie ook 3.7.4.

#### 4.5 Bouwen in de buurt van assets van Waternet

Bij het bouwen in de buurt van Assets van de Waternet, kunnen er onderstaande maatregelen worden verwacht door de Waternet Leidingwerken.

#### 4.6 Drinkwater

Kleine distributie tot een diameter van  $\varnothing 160$  mm:

- Als mogelijk omleggen
- Kosten omleggen, voor rekening veroorzaker
- Brandblus dekkingsgraad & bereikbaarheid brandblusvoorziening dient gegarandeerd te blijven
- Als mogelijk eventueel opgehangen
- Afsluiters dienen bereikbaar te blijven
- Er mag geen opslag op de leidingen plaatsvinden

#### 4.7 Grotere distributie- en hoofddrinkwater infrastructuur leidingen (vanaf $\varnothing 200$ mm > $\varnothing 1200$ mm)

- Als mogelijk omleggen (bijna niet mogelijk).
- Kosten omleggen, voor rekening veroorzaker
- Brandblus dekkingsgraad & bereikbaarheid brandblusvoorziening dient gegarandeerd te blijven
- Afsluiters dienen bereikbaar te blijven
- Waternet Leidingwerken zal aanvullende richtlijnen opstellen (ondertekend retour voor start werk) Leiding zal (uitgebreid) gemonitord moeten worden
- Frequentie monitoring in overleg en afhankelijk van werkzaamheden
- Grond mechanisch rapport overdragen met hierin verwachte zettingen aangegeven
- Werkplan, transportplan en terrein inrichtingsplan overleggen in vroeg stadium (ter beoordeling)
- Beperkte transport belasting op leidingen mogelijk (in overleg)
- Er mag geen opslag op de leidingen plaatsvinden
- Waternet is bevoegd werken stil te leggen als de drinkwatervoorziening in het geding komt

#### 4.8 Afvalwater

Bij kleine persleidingen & riool leidingen HWA / DWA <  $\varnothing 300$  geldt:

- Inspecteren, voor- en na werkzaamheden
- Herstelwerkzaamheden en kosten zijn voor rekening van de veroorzaker
- Als mogelijk omleggen, tijdelijk verwijderen en kosten zijn voor rekening van de veroorzaker
- Als mogelijk tijdelijk dichtzetten en kosten zijn voor rekening van de veroorzaker

#### 4.9 Bij grotere persleidingen & riolen HWA / DWA > $\varnothing 300$ geldt

- Inspecteren, voor- en na werkzaamheden
- Herstelwerkzaamheden en kosten zijn voor rekening van de veroorzaker.
- Als mogelijk omleggen, tijdelijk verwijderen en kosten zijn voor rekening van de veroorzaker.
- Als mogelijk tijdelijk dichtzetten en kosten zijn voor rekening van de veroorzaker.
- Afhankelijk van de belangrijkheid van de leiding, en aardwerkzaamheden nabij leiding, zal er monitoring moeten plaatsvinden.
- Werkplan aanleveren waarin staat welke maatregelen getroffen worden ter bescherming van de leiding (ter beoordeling).

- Grondmechanisch rapport afhankelijk van belangrijkheid leiding en aardwerkzaamheden nabij leiding (ter beoordeling).

#### 4.10 Contact netwerkbeheerder elektriciteit

- Voor warmte- (en koude) systemen waarbij elektriciteit wordt gebruikt als energiedrager, worden nadere specificaties ter afstemming van de warmte- (en koude) levering op de elektriciteitsvoorziening contractueel met de netwerkbeheerder vastgelegd.
- Elke 5 jaar worden deze specificaties herijkt, tenzij de netwerkbeheerder voor elektriciteit anders besluit.

#### 4.11 Kabel- en leidingenstrook bestaand

- Kabels en leidingen waaronder een leiding van de Gasunie (40bar) die het gas transporteert van de hoofdleiding in de Amstelstroomlaan naar het Gasontvangstation. Verder liggen er in de Amstelstroomlaan en Kruysweerstraat van Waternet een Onderheid transportriool en van Liander gasleidingen (1 en 8 bar hogedruk). Begin 2020 zijn er in de Rademakerstraat meerdere kabels en leidingen aangelegd waarmee tijdens de bouw van blok 7 rekening moet worden gehouden. De bouwer is verplicht om voor aanvang van de bouw een consultatieronde te doen bij alle nutspartijen om problemen tijdens de bouw te voorkomen. Zie ook bijgevoegde tekening (Toekomstige Kabels en Leidingen).
- Rondom het Gasontvangstation en het Gasverdeelstation bevinden zich vele afsluiters die beschermd moeten worden.
- Voor de bescherming van de leiding zelf zijn de VELIN-voorwaarden van toepassing en dient in overleg met de tracébeheerder van Gasunie de uitvoeringsmethode en toelaatbare zettingen/trillingen bepaald te worden. Gebaseerd op de bouwplannen en gekozen uitvoeringsmethodes (risicobeschoouwing).
- Voor meer informatie over de VELIN-voorwaarden <http://velin.nl/themas/velin-richtlijnen/algemene-velin-voorwaarden>.

#### 4.12 Monumenten

- Nabij de uit te geven kavel staan monumentale gebouwen; het Gas Ontvangst Station (GOS) van

de Gasunie en het Gas Verdeel Station (GVS) van Liander.

- De erfpachter dient voor start bouw te overleggen met de Gasunie en Liander over de bouwwijze en de eventueel benodigde onderzoeken die hieruit voortvloeien.

#### 4.13 Technisch ontwerp grondsanering

- Er is een leeflaag aangebracht tot minstens 0,7 m- NAP (klasse Wonen). Om de overgang van leeflaag naar de onderliggende verontreinigde grond te markeren is een signaallaag aangebracht. Om het aanbrengen van de funderingspalen van de toekomstige gebouwen te vergemakkelijken is hiervoor vilt ipv geotextiel gebruikt. In bijlage 1 is een memo opgenomen met aanvullende informatie ten aanzien van de te verwachten bodemkwaliteit onder de signaallaag.
- De functie van de leeflaag moet in stand worden gehouden. Graafwerkzaamheden in verontreinigde grond zijn meldingsplichtig. Bij bemalingen moet rekening worden gehouden met grondwaterverontreiniging. Het evaluatieverslag van de sanering ligt voorjaar 2021 ter goedkeuring bij de omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied en is op te vragen bij de gemeente Amsterdam (afdeling Bodem, Grond en Ontwikkeling).
- De definitieve maaiveldhoogte buiten de kavel is 0,70 M +NAP. De leeflaag is hier aangebracht tot 0,5 m –NAP (1,20 m dik), klasse industrie. De funderingsrestanten zijn alleen ter plaatse van de gevellijn in een strook van 2 m verwijderd. De overige funderingspalen zijn nog aanwezig.

#### Actuele bodemkwaliteit bouwkaavel 7

- De locatie van Bouwkaavel 7 is onderdeel van het terrein van de voormalige Zuidergasfabriek, waarvoor gebruiksbeperkingen gelden. Dit deel van het gebied is in 2017/2018 gesaneerd en er is een evaluatieverslag opgesteld. Deze wordt in 2021 ingediend bij de omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied ter goedkeuring. In de tekening in de bijlage is aangegeven tot welke diepte ter plaatse van bouwkaavel 7 is gesaneerd. Hierbij wordt opgemerkt dat ter plaatse van het bouwblok en het binnenterrein tot minstens 0,7 m-NAP is gesaneerd ipv de aangegeven 0,5 m-NAP.
- Binnen bouwkaavel 7 voldoet de kwaliteit van de

leeflaag aan de LMW Wonen. De uitgevoerde partijkeuringen van de toegepaste grond in de leeflaag zijn onderdeel van de evaluatie. Ten behoeve van de toekomstige uitgifte in erfpacht is hiermee de nulsituatie in grond voldoende vastgelegd.

- Om de overgang van leeflaag naar de onderliggende verontreinigde grond te markeren is een signaallaag aangebracht. Om het aanbrengen van de funderingspalen van de toekomstige gebouwen te vergemakkelijken is hiervoor vilt ipv geotextiel gebruikt.
- De saneringsvariant 'leeflaag' vereist geen uitkeuring van de putbodem en putwanden van de uitgevoerde ontgravingen. Om toch een beeld te krijgen van de bodemkwaliteit direct onder de leeflaag is de putbodem uitgekeurd. Het betreft de bodemlaag van 0,7 m-NAP tot 0,9 m –NAP ter plaatse van de bouwblokken. In de tekening in de bijlage is de bodemkwaliteit van de putbodem in kleur weergegeven en de aanduiding komt overeen met de monstercode op de analysecertificaten. De functie van de leeflaag moet in stand worden gehouden. Graafwerkzaamheden in verontreinigde grond zijn meldingsplichtig. Bij bemalingen moet rekening worden gehouden met grondwaterverontreiniging.

Noordzeekanaalgebied (OD–NZKG) nodig.

- Er dient rekening te worden gehouden met het mogelijk werken onder saneringscondities bij grondwerk en alle daarbij behorende vergunningen en meldingen (BUS-melding e.d).

#### 4.14 Grondwater

- Bij werkzaamheden boven de grondwaterstand dient rekening te worden gehouden met (beperkte) maatregelen in het kader van veilig werken (in verband met mogelijkheid van uitdamping van verontreiniging).
- Als men wel dieper gaat bouwen en daarvoor bemaling nodig heeft moet rekening gehouden worden met de aanwezige grondwaterverontreiniging.
- De grondwatervlek wordt beheerst m.b.v. drains in de West- en Ooststrook.
- Voor het onttrekken en lozen van grondwater dient de ontwikkelaar zelf toestemming te regelen bij het bevoegd gezag (Waternet).
- De gemeente garandeert geen bepaalde grondwaterstanden en is niet verantwoordelijk voor de afvoer van grondwater van partijen die moeten bemalen. Voor lozing op de riolering is toestemming van de Omgevingsdienst



