

# Kavelpaspoort Kavel C/D Podium Lelylaan

7 juli 2021

## 1. Inleiding

Dit Kavelpaspoort is bijlage 1 van de Selectiebrochure Kavel C/D Podium Lelylaan d.d. 7 juli 2021 (hierna: Selectiebrochure). Dit Kavelpaspoort bestaat uit de volgende onderdelen:

- Nadere (technische) informatie over de kavel C/D;
- De bouwregels waaraan de bebouwing op kavel C/D in ieder geval dient te voldoen;
- De programmatie eisen, waaraan het te realiseren programma op kavel C/D dient te voldoen.

## 2. Kavelinformatie

- Kaveltype: Stedelijk woonblok met appartementen en voorzieningen;
- Kavelgrootte: kavel C/D bestaat uit twee delen te weten:
  - kavel C: Begrensd door de bebouwing van het bestaande hoofdgebouw.
  - kavel D: Lengte zuidzijde = 113,9 meter,  
Lengte noordzijde = 110,4 meter, diepte = 36,3 meter.
- Bestaand hoofdgebouw: Gemeentelijk monument met een BVO van ca. 7.203 m<sup>2</sup>.
- Peilhoogte kavel: Het laagste punt van de kavel is gelegen op ca. -0,60 meter NAP.
  - Het aangrenzende maaiveld aan de zijde van de Rijnlandlaan/ Cornelis Lelylaan loopt op van ca. -0,60 meter NAP tot ca. +1,60 meter NAP van de westzijde naar oostzijde. Dit hoogteverschil van ca. 2,20 meter wordt aan de oostzijde van de kavel overbrugd door middel van een kunstwerk in de vorm van een hellingbaan/ trappartij. Zie hiervoor het Definitief Ontwerp Openbare Ruimte Podium Lelylaan (bijlage 7 van de Selectiebrochure).
- Bestemmingsplan: Lelylaan e.o., onherroepelijk 23 oktober 2013.



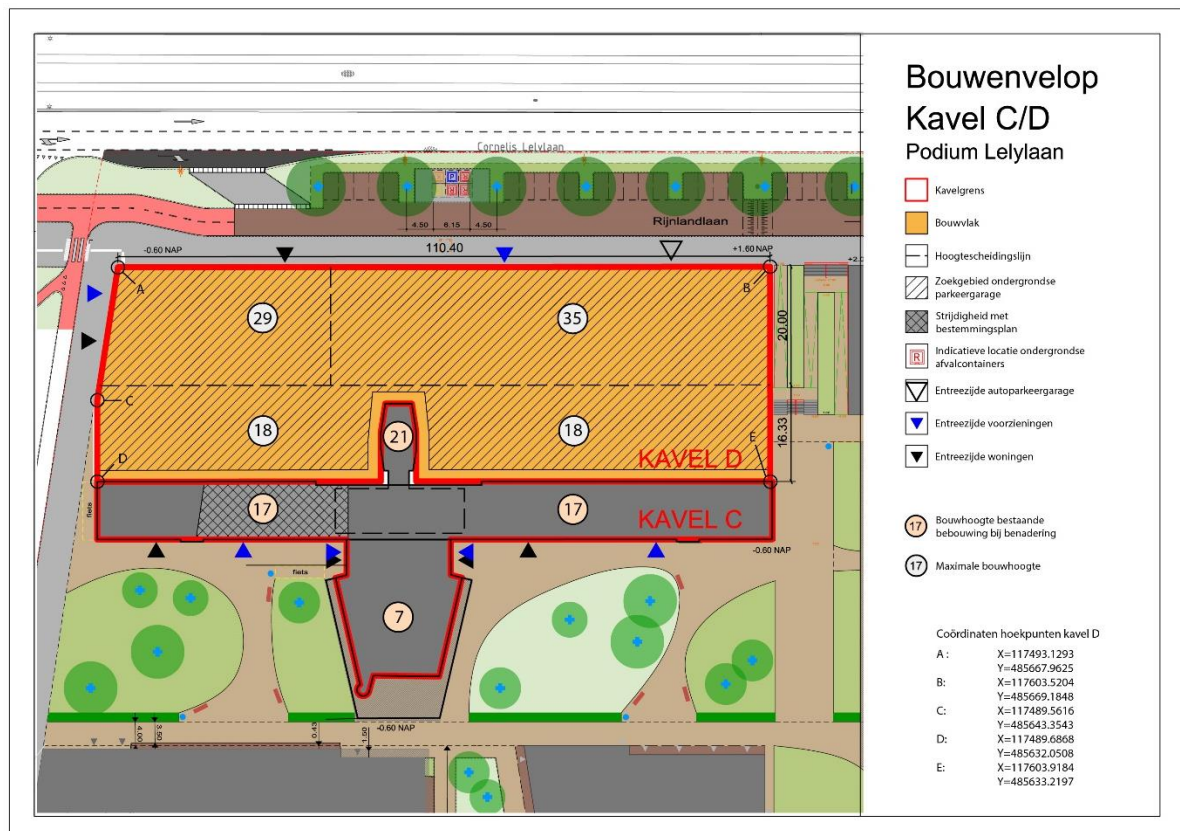
*Figuur 1. Archiefphoto vanaf de noordwestelijke zijde van kavel C/D richting het hoofdgebouw.*

### 3. Bouwregels

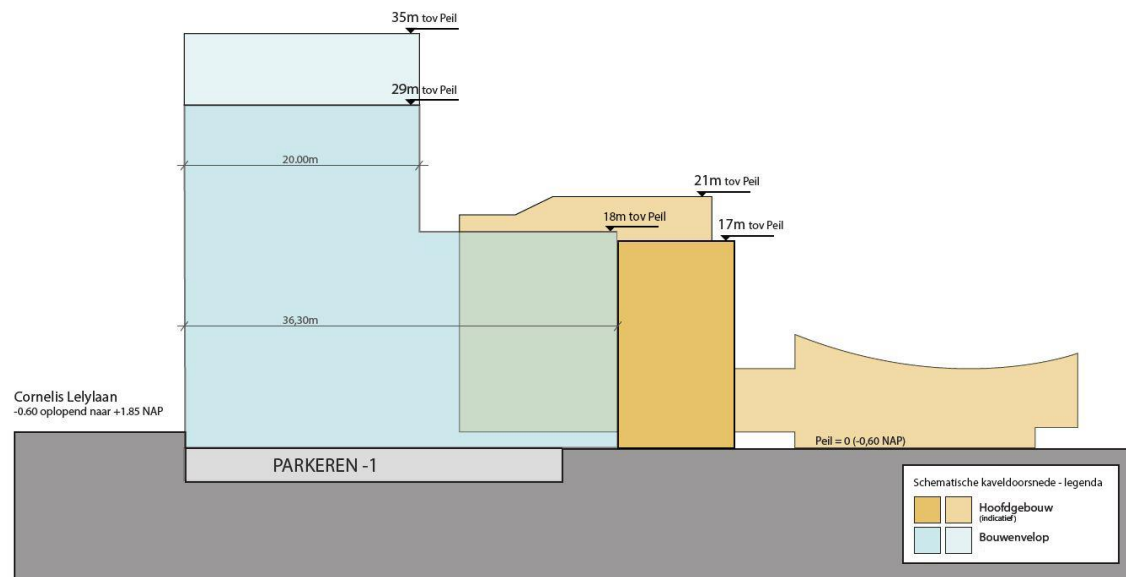
#### 3. 1 Bouwvlak, rooilijnen en volume

Met betrekking tot het te bebouwen oppervlak, de rooilijnen en het bouwvolume op de kavel gelden de volgende eisen:

- Alle bebouwing (oud- en nieuwbouw) vindt plaats binnen de kavelgrenzen zoals aangegeven in bouwvelop-tekening.
- Voor de nieuwbouw op kavel D gelden de op de bouwvelop-tekening (zie figuur 2) aangegeven maximale bouwhoogten t.o.v. peil = -0,60 NAP van respectievelijk 35 meter, 29 meter en 18 meter.
- Voor de bestaande bebouwing op kavel C geldt dat de bestaande bouwhoogte tevens de maximale bouwhoogte is.
- Aan de Rijnlandlaan/Cornelis Lelylaan is een straatwand-begeleidende bebouwing op de kavelgrens verplicht (zie figuur 2. voor de bouwvelop-tekening). Bij het ontwerp van deze straatwand-begeleidende bebouwing dient ook rekening te worden gehouden met de eis dat het bestaande hoofdgebouw een visuele relatie met de Cornelis Lelylaan blijft houden. Om deze visuele relatie mogelijk te maken mag incidenteel worden afgeweken van de eis van de straatwand-begeleidende bebouwing op de kavelgrens aan de Rijnlandlaan/Cornelis Lelylaan.
- Aan de Rijnlandlaan/Cornelis Lelylaan, Willem Frogerstraat en de oostzijde van kavel C/D zijn eventuele buitenruimten alleen inpandig toegestaan.
- Eventuele installaties en voorzieningen voor glasbewassing dienen integraal te worden mee-ontworpen en zoveel mogelijk uit het zicht te blijven.
- Er dient minimaal 2,5 meter afstand te worden gehouden tussen de op kavel D nieuw te bouwen autoparkeergarage en de fundering van het bestaande monumentale gebouw (ook wel genoemd: 'hoofdgebouw'). Zie ook paragraaf 4.2 'Parkeren auto'.



Figuur 2. Bouwvelop-tekening kavel C/D



Figuur 3. Maximum bouwhoogten aangegeven in schematische bouwmassa (kaveldoorsnede) van kavel C/D.

### 3.2 Zichtrelaties bestaand hoofdgebouw

In het te realiseren ensemble (van nieuwbouw en bestaand hoofdgebouw) dient een zichtrelatie te worden gerealiseerd tussen de Cornelis Lelylaan en het bestaande hoofdgebouw: dit betekent dat de tenminste een deel van het bestaande hoofdgebouw vanuit de Cornelis Lelylaan zichtbaar dient te blijven. Zo kunnen bijvoorbeeld in de nieuw te realiseren bebouwingswand aan de Cornelis Lelylaan/Rijnlandlaan grote openingen worden gemaakt om het hoofdgebouw een zichtrelatie met de Cornelis Lelylaan te laten behouden. Daarnaast dient het trappenhuis van het bestaande hoofdgebouw een zichtrelatie met de omliggende openbare ruimte aan te gaan.

### 3.3 Eerste bouwlaag en entrees

Met betrekking tot de eerste bouwlaag en de entrees gelden de volgende eisen:

- De eerste bouwlaag de nieuwbouw dient te beschikken over een bouwhoogte van ten minste 3,5 meter (eis uit het bestemmingsplan). NB: onder de 'eerste bouwlaag' verstaan we in dit Kavelpaspoort: een bouwlaag waarvan het vloerniveau ter hoogte van het aangrenzende maaiveld is gelegen (begane grond).
- De bebouwing (bestaand en nieuw) wordt zo veel mogelijk direct op het openbare maaiveld ontsloten (zie ook figuur 2. Bouwenvelop-tekeningkavel C/D).
- De entrees van de bebouwing zijn zoveel mogelijk gelegen op begane grond en sluiten zo goed mogelijk aan op het peilniveau van het aangrenzende maaiveld.

### 3.4 Plint nieuwbouw

Met betrekking tot de plinten van de nieuwbouw gelden de volgende eisen:

- De plinten van de nieuwbouw zijn overwegend transparant.
- De plint van de nieuwbouw aan de zijde van de Rijnlandlaan heeft een hoogte van minimaal 4,5 meter of 2 bouwlagen.

### 3.5 Welstandsbeleid en omgang met het monument

Voor de bouwplannen in Podium Lelylaan is het gemeentelijk welstandsbeleid van toepassing. De welstandscriteria voor kavel C/D zijn opgenomen in de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam' van 2016 (Woongebieden na 1985, samengestelde woonblokken met als welstandsniveau 'bijzonder') en in de

Herziening Uitwerkingsplan Podium Lelylaan van 2017 (bijlage 6 van de Selectiebrochure). Een belangrijk onderdeel van zowel de welstandsbeoordeling als de planbeoordeling in deze selectieprocedure (tender) is de wijze waarop in de plannen wordt omgegaan met het monument (hoofdgebouw). Hiervoor worden de volgende randvoorwaardelijke documenten gehanteerd:

- Het Beleidskader voor het toetsen van ingrepen of herstel van monumenten (bijlage 22 van de Selectiebrochure).
- De beschrijving van de monumentale waarden van het hoofdgebouw, zoals opgenomen in de Notitie over Schipluidenlaan 12 (Schoolgebouw) (bijlage 23 van de Selectiebrochure).

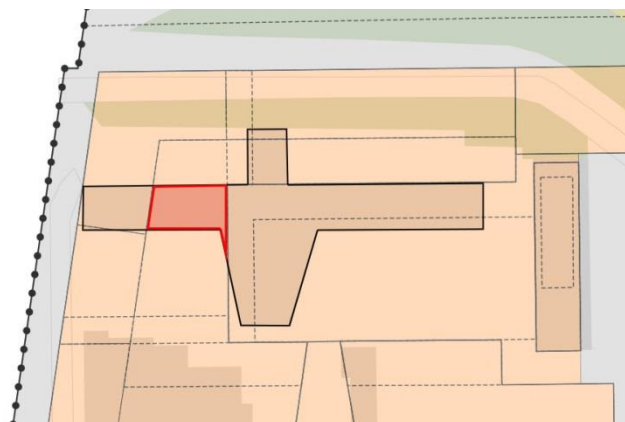
### 3.6 Beoordeling kwaliteit gedurende de uitwerkingsfasen van het schetsontwerp

Na de gunning van het optierecht zal de gemeente in de fasen van het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp de (ruimtelijke, gebruiks- en woon)kwaliteit van het ontwerp beoordelen. Hierbij wordt mogelijk gebruik gemaakt van een gemeentelijk supervisor. Hierover zal na de gunning van het optierecht nader worden bericht aan de geselecteerde inschrijver.

### 3.7 Kavelpaspoort en bestemmingsplan

In het kader van deze selectieprocedure (tender) dienen de inschrijvingen met de bijbehorende bouwplannen tenminste te voldoen aan de bouwregels en eisen uit het voorliggende Kavelpaspoort. Daarnaast dienen de bouwplannen voor kavel C/D ook te passen binnen het vigerende bestemmingplan (Lelylaan e.o.) met uitzondering van twee (kleine) onderdelen uit het bestemmingplan. Deze uitzonderingen worden gemaakt, omdat het Kavelpaspoort op de betreffende twee onderdelen afwijkt van de voorschriften uit bestemmingsplan. Deze twee onderdelen en hoe hiermee dient te worden omgegaan in deze selectieprocedure, wordt onderstaand toegelicht:

1. In het bestemmingsplan is destijds uitgegaan van sloop van het hoofdgebouw. Behoud is echter wel mogelijk gemaakt door artikel 10.2.2 sub h in het bestemmingsplan:  
*“in afwijking van het bepaalde onder a, c en d zijn gebouwen buiten de bouwvlakken, gebouwen met een grotere bouwhoogte en gebouwen met een kleinere bouwhoogte van de eerste bouwlaag dan 3,50 meter toegestaan, voor zover deze gebouwen op het moment van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd.”*  
Gevolg is dat het hoofdgebouw door meerdere bestemmingsvlakken loopt. Het gebouw ligt in de bestemming Gemengd-7, waarbij een deel van het gebouw de functieaanduiding “gemengd uitgesloten” heeft. In de onderstaande figuur is dit deel (met de functieaanduiding “gemengd uitgesloten”) rood gemarkeerd.



Figuur 4. Uitsnede bestemmingsplankaart

Conclusies uit de bovenstaande analyse zijn tweeledig:

- Conform het vigerende bestemmingsplan geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'gemengd uitgesloten' creatieve bedrijven, bedrijven, kantoren, horeca van categorie A, horeca van categorie B, horeca van categorie C en horeca van categorie D, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen niet mogen worden gerealiseerd in het hoofdgebouw. Enkel de functie wonen is hier mogelijk conform het vigerende bestemmingsplan;
  - In deze selectieprocedure (tender) kan van de functieaanduiding 'gemengd uitgesloten' in het rood gemarkeerde deel (zie figuur 4) worden afgeweken, opdat de functies die zijn opgenomen in dit Kavelpaspoort kunnen worden gerealiseerd. Om de afwijking van deze functieaanduiding bij recht vast te leggen is een omgevingsvergunning nodig in afwijking van het bestemmingsplan. De gemeente neemt de inspanningsverplichting op zich om de daartoe benodigde procedure te voeren met behoud van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden. Dit betekent dat verlening van de omgevingsvergunning valt onder het voorbehoud van publiekrechtelijke toestemming en dat dit besluit niet vooraf via deze selectieprocedure kan worden zeker gesteld.
2. In het bestemmingsplan zijn in artikel 10.3.3 (Gemengd-7) 'Parkeren (inclusief bezoekersparkeren)' parkeernormen en de "Nota Parkeernormen Nieuw-West" opgenomen. Deze komen niet overeen met het (actuele) parkeerbeleid en de parkeernormen die zijn opgenomen in dit Kavelpaspoort. In deze selectieprocedure (tender) dient uit te worden gegaan van het parkeerbeleid en de parkeernormen die zijn opgenomen in dit Kavelpaspoort. Het Kavelpaspoort wijkt dus op dit onderdeel af van het bestemmingsplan. Om deze afwijking bij recht vast te leggen is een omgevingsvergunning nodig in afwijking van het bestemmingsplan. De gemeente neemt de inspanningsverplichting op zich om de daartoe benodigde procedure te voeren met behoud van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden. Dat betekent dat verlening van de omgevingsvergunning valt onder het voorbehoud van publiekrechtelijke toestemming en dat dit besluit niet vooraf via deze selectieprocedure kan worden zeker gesteld.

### **3.8 Geluid**

Kavel C/D kent een sterke geluidsbelasting aan de Cornelis Lelylaan en de Willem Frogerstraat.

Geluidsreducerende maatregelen zijn in ieder geval aan deze zijden van de bebouwing noodzakelijk (zie verder het bestemmingsplan voor meer informatie). In het kader van het bestemmingsplan Lelylaan e.o. is er in 2013 een geluidsonderzoek gedaan door Cauberg Huygen, dat inzicht in de geluidsbelasting geeft.

### **3.9 LIB**

Kavel C/D ligt binnen de invloedzone van het Luchthaven Indelingsbesluit Schiphol (LIB). Dit wil zeggen dat er in het gebied beperkingen gelden ten behoeve van de veiligheid en de geluidsbelasting.

### **3.10 Natuurinclusief bouwen**

De inschrijvingen dienen (in de definitieve selectieronde) te voldoen aan de drempelwaarde van ten minste 30 punten uit het Puntensysteem voor Natuurinclusief bouwen (bijlage 5). Deze minimum eis is als onderdeel van de definitieve selectieronde opgenomen en nader gespecificeerd in de Selectiebrochure (zie paragraaf 4.3.3 'Duurzaamheid' onderdeel 5 in de Selectiebrochure).

Het hierboven vermelde Puntensysteem is gekoppeld aan de maatregelen voor natuurinclusief bouwen die zijn opgenomen in het gemeentelijke Handboek Natuurinclusief bouwen en ontwerpen. Dit Handboek vindt u op: [https://issuu.com/gemeenteamsterdam/docs/brochure\\_nibeo-definitief-webo2\\_1\\_](https://issuu.com/gemeenteamsterdam/docs/brochure_nibeo-definitief-webo2_1_)

### **3.11 Stadswarmte en nutsvoorzieningen**

Met betrekking de stadswarmte-aansluiting en nutsvoorzieningen gelden de volgende eisen:

- In deze selectieprocedure (tender) dient te worden uitgegaan van een aansluiting van de bebouwing (bestaand en nieuw) op het aanwezige stadswarmtenet conform de Overeenkomst stadswarmtelevering Amsterdam Nieuw-West (bijlage 16 van de Selectiebrochure). Het is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelende partij om zorg te dragen voor de stadswarmte-aansluiting.
- In de nieuwbouw op kavel D dient een warmteonderstation te worden opgenomen. Dit onderstation dient de bebouwing (bestaand en nieuw) op kavel C/D te voeden.
- De nieuwbouw op de kavel C/D moet aardgasvrij zijn.
- Nutsvoorzieningen en technische ruimten ten behoeve van de bebouwing moeten op eigen terrein en in pandig worden geïntegreerd in de bebouwing. Nutsvoorzieningen dienen gerealiseerd te worden volgens de specificaties voor in pandige technische ruimten van de nutsbedrijven. Specificaties voor huisaansluitingen zijn opgenomen in de Notitie Kabels en leidingen Podium Lelylaan BLOK C en D (bijlage 21 van de Selectiebrochure).
- Er dient op eigen terrein en in pandig een glasvezelkast en internetaansluiting te worden gerealiseerd voor de bebouwing.

### **3.12 Afval**

Voor de woningen zijn ondergrondse containers verwerkt in het Definitief Ontwerp Openbare Ruimte Podium Lelylaan (bijlage 7 van de Selectiebrochure). Tevens zijn de indicatieve plekken hiervoor aangegeven in de bouwvelop-tekening van dit Kavelpaspoort. Bedrijfsafval dient in pandig te worden opgeslagen totdat het wordt opgehaald. Ophaallocaties worden (in een later stadium) in overleg met de gemeente Amsterdam bepaald.

### **3.13 BLVC-plan**

Na de selectieprocedure (tender) dient de winnende inschrijver (hierna: ontwikkelaar) op basis van het dan vigerende (gemeentelijke) kader een BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) op te stellen en zorg te dragen voor een kwalitatief hoogwaardige inrichting van het bouwterrein en de aangrenzende openbare ruimte. Een BLVC-plan omvat een toelichting op het project, een omschrijving van de omgeving, een risicoanalyse met oplossingsrichtingen, een faseringsplan en maatregelen omtrent bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie. Het BLVC-plan dient te voldoen aan het op dat moment vigerende BLVC-kader van de gemeente. In bijlage 19 van de Selectiebrochure is het op dit moment vigerende BLVC-kader voor de Koningin Wilhelminabuurt en Podium Lelylaan opgenomen.

Middels het gemeentelijke BLVC-kader krijgt de ontwikkelaar kaders mee waarbinnen hij moet werken. Specifiek voor de uitvoering zijn uitvoeringseisen opgesteld. De ontwikkelaar dient tijdens de realisatie te voldoen aan de in het BLVC-kader gestelde eisen. Op basis van deze (BLVC-)uitvoeringseisen dient de ontwikkelaar BLVC-uitvoeringsplannen op te stellen en als onderdeel van de Werken in de Openbare Ruimte (WIOR)-vergunning ter toetsing voor te leggen aan de Werkgroep Werk in Uitvoering (WWU).

De werkzaamheden dienen zodanig te worden uitgevoerd, dat het gebruik van de aangrenzende gebouwen, terreinen en openbare ruimte zonder gevaar, met minimale hinder (lawaai, stof, trillingen e.d.) en overeenkomstig hun bestemming voortgezet kan worden.

## 4. Programma

In de onderstaande programmatabel (figuur 5) wordt een cijfermatig overzicht gegeven van de te realiseren programmaonderdelen op kavel C/D. In dit overzicht is aangegeven dat het totale te realiseren programma op kavel C/D minimaal 17.720 m<sup>2</sup> BVO en maximaal 19.320 m<sup>2</sup> BVO beslaat aan woningen en voorzieningen. Voor het wonen-programma zijn de in de programmatabel opgenomen metrages inclusief bergingen en exclusief collectief parkeren (auto, fiets en scooter). Voor het voorzieningenprogramma zijn de in de programmatabel opgenomen metrages exclusief parkeren (auto, fiets en scooter). Parkeren en bergingen (voor de woningen en voorzieningen) dient evenwel op eigen terrein en inpandig te worden gerealiseerd (zie ook paragraaf 4.2. en 4.3).

Het programma dient te worden verdeeld over een nieuwbouwdeel en het bestaande hoofdgebouw op kavel C/D.

In dit hoofdstuk worden eerst de programmatische eisen toegelicht voor de woningen, de Broedplaats, het Gezondheidscentrum, het Werkatelier (meedoenlocatie) en de Buurtkamer. Vervolgens worden de programmatische eisen voor auto-, fiets- en scooterparkeren toegelicht.

	m <sup>2</sup> 's BVO	minimaal	maximaal
<b>Wonen</b>		<b>13.000</b>	<b>14.300</b>
Middeldure huurwoningen (% aantal woningen)		25%	100%
Vrije sector huur- of koopwoningen (% aantal woningen)		0%	75%
<b>Gezondheidscentrum + Werkatelier (meedoenlocatie)</b>		<b>1.100</b>	<b>1.400</b>
Gezondheidscentrum		900	1.200
Werkatelier (meedoenlocatie)		200	500
<b>Broedplaats</b>		<b>3.500</b>	<b>n.v.t.</b>
Onzelfstandige woonruimte		30%	35%
Overige ruimten		65%	70%
<b>Buurtkamer</b>		<b>120</b>	<b>n.v.t.</b>
<b>TOTAAL</b>		<b>17.720</b>	<b>19.320</b>

Figuur 5. Programmatabel voor kavel C/D

### 4.1 Woningen, Broedplaats, Gezondheidscentrum, Werkatelier (meedoenlocatie) en Buurtkamer

Programmatische eisen voor de woningen, de Broedplaats, het Gezondheidscentrum, het Werkatelier (meedoenlocatie) en buurtkamer:

- a. Minimaal 13.000 m<sup>2</sup> BVO en maximaal 14.300 m<sup>2</sup> BVO aan woningen, waarvan
  - in aantallen woningen van het totale aantal woningen: minimaal 25% middeldure huurwoningen
  - en in aantallen woningen van het totale aantal woningen: maximaal 75% vrije sector huur- of koopwoningen.

Voor het woonprogramma gelden ook de nadere programmatische eisen die zijn vermeld onder 'Ad a.' in deze paragraaf.

- b. Minimaal 3.500 m<sup>2</sup> BVO voor de Broedplaats, waarvan
  - minimaal 30% en maximaal 35% van het totale aantal BVO van de Broedplaats voor onzelfstandige woonruimte;
  - en minimaal 65% en maximaal 70% van het totale aantal BVO van de Broedplaats voor de overige ruimten.

Voor de Broedplaats gelden ook de nadere programmatische eisen die zijn vermeld onder 'Ad b.' in deze paragraaf.

- c. Een Gezondheidscentrum en een zelfstandig Werkatelier (meedoenlocatie) waarbij de volgende drie eisen gelden ten aanzien van de toegestane te realiseren metrages voor het Gezondheidscentrum en het Werkatelier:

- minimaal 900 m<sup>2</sup> BVO en maximaal 1.200 m<sup>2</sup> BVO voor het Gezondheidscentrum;
- en minimaal 200 m<sup>2</sup> BVO en maximaal 500 m<sup>2</sup> BVO voor het Werkatelier (meedoenlocatie);
- en het totaal aantal m<sup>2</sup> BVO van het Gezondheidscentrum en het Werkatelier (meedoenlocatie) tezamen is minimaal 1.100 m<sup>2</sup> BVO en maximaal 1.400 m<sup>2</sup> BVO.

*Rekenvoorbeeld: indien de inschrijver ervoor kiest om voor het Werkatelier (meedoenlocatie) 500 m<sup>2</sup> BVO te realiseren, dan wordt de omvang van het Gezondheidscentrum maximaal 900 m<sup>2</sup> BVO en minimaal 600 m<sup>2</sup> BVO.*

Voor de Gezondheidscentrum en het Werkatelier (meedoenlocatie) gelden ook de nadere programmatische eisen die zijn vermeld onder 'Ad c.' in deze paragraaf.

- d. Minimaal 120 m<sup>2</sup> BVO voor de Buurtkamer.

Voor de Buurtkamer gelden ook de nadere programmatische eisen die zijn vermeld onder 'Ad d.' in deze paragraaf.

#### Ad a. (nadere programmatische eisen woningen)

1. Voor de middeldure huurwoningen gelden de volgende nadere programmatische eisen:

- 100% van de middeldure huurwoningen dient groter te zijn dan 40 m<sup>2</sup> GBO, waarvan minimaal 50% van de woningen groter dient te zijn dan 70 m<sup>2</sup> GBO. Deze 50% grote woningen zijn geschikt voor gezinnen en beschikken over minimaal 2 slaapkamers;
- De woningen dienen te voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in het Actieplan meer middeldure huur 2017 - 2025 van februari 2017 (bijlage 8a van de Selectiebrochure) en de Herijkte voorwaarden middeldure huur (25 jaar) en eeuwigdurende middeldure huur zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam per 10 juni 2020 (bijlage 8b van de Selectiebrochure). Vanuit dit kader gelden de volgende vereisten met betrekking tot wat we verstaan onder 'middeldure huurwoningen':
  - Er is sprake van een zelfstandige woning die minimaal de eerste 25 jaar na ingang recht wordt verhuurd;
  - De woonruimte is minimaal 40 m<sup>2</sup> GBO (conform NEN 2580);
  - De 50% grote woningen zijn geschikt voor gezinnen en zijn minimaal 70 m<sup>2</sup> GBO (conform NEN2580) en beschikken over minimaal 2 slaapkamers;
  - De kale aanvangshuur van de woningen is maximaal € 1.040,73 per maand (prijspeil 2021). De bovengrens wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatatie van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar. Eerste indexering vindt plaats op 01-01-2022 (kalenderjaar tender +1) volgens de consumentenprijsindex alle huishoudens;
  - De gemiddelde kale aanvangshuur per project is € 911,05 (prijspeil 2021). Deze gemiddelde huur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatatie van de consumentenprijsindex reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar;
  - De eerste 20 jaar na erfpachtuitgifte mag de maandhuur vanaf 1 jaar na aanvang huurcontract jaarlijks met maximaal CPI +1%punt worden verhoogd. (Cpi jaargemiddelde van het voorgaande jaar, reeks alle huishoudens, 2015=100);

- De aanvangshuur na mutatie gaat verder op het huurniveau van voor de mutatie. De huur hoeft niet meer terug te vallen in het middeldure segment;
  - In het 21<sup>ste</sup> tot en met het 25<sup>ste</sup> jaar na erfpachtuitgifte mogen de huren voor zittende huurders nog steeds met maximaal CPI +1%punt worden verhoogd. (Cpi jaargemiddelde van het voorgaande jaar, reeks alle huishoudens, 2015=100);
  - In het 21<sup>ste</sup> tot en met het 25<sup>ste</sup> jaar na erfpachtuitgifte gelden voor nieuwe verhuringen de afspraken die de verhuurder en huurder overeenkomen over de huur en huurverhoging (vrije huur);
  - De woningen mogen op zijn vroegst 25 jaar na erfpachtuitgifte worden uitgepond als koopwoning. Na 25 jaar is geen erfpachtbijbetaling verschuldigd;
  - Parkeerplaatsen die gerealiseerd worden ten behoeve van de middeldure huurwoningen, al dan niet op basis van een parkeernorm, mogen niet verplicht gekoppeld worden aan de middeldure huurwoningen gedurende de periode van verhuurverplichting;
  - De woningen worden toegewezen conform de vigerende Huisvestingsverordening Amsterdam;
  - Voor nieuwe middeldure huurwoningen geldt het woningdeelbeleid van de gemeente zoals dat is vastgelegd in de vigerende Huisvestingsverordening Amsterdam.
2. Voor de vrije sector huur- of koopwoningen gelden de volgende nadere programmatische eisen: 100% van de woningen dient groter te zijn dan 50 m<sup>2</sup> GBO, waarvan minimaal 25% van de woningen groter dient te zijn dan 70 m<sup>2</sup> GBO.

#### Ad b. (nadere programmatische eisen voor de Broedplaats)

Nadere programmatische eisen voor de Broedplaats:

1. De Broedplaats wordt door de ontwikkelaar ontworpen en opgeleverd conform het Universeel Programma van Eisen/ vereist afwerkingsniveau voor Broedplaatsprogramma (bijlage 9 van de Selectiebrochure);
2. Na oplevering dient het gebruik van de ruimte van de Broedplaats te voldoen aan het atelier- en broedplaatsenbeleid dat ten tijde van de publicatie van deze tender (selectieprocedure) vigerend is. Zie voor het vigerend beleid de website van het gemeentelijk Bureau Broedplaatsen (BBp) <https://www.amsterdam.nl/kunst-cultuur/ateliers-broedplaatsen/>;
3. Voor het ruimtegebruik in de Broedplaats gelden in aanvulling op de in de programmatabel (figuur 5) vermelde eisen voor de metrages van en in de Broedplaats, ook de volgende eisen:
  - a. 100% van de onzelfstandige woningen dient verhuurd te worden aan CAWA-gecertificeerde kunstenaars (en conform de programmatabel in figuur 5 beslaat het aandeel onzelfstandige woonruimten minimaal 30% en maximaal 35% van het totale aantal BVO van de Broedplaats);
  - b. Minimaal 60% van het BVO van de overige ruimte in de Broedplaats dient als werkruimten te worden gerealiseerd, die volledig worden verhuurd aan CAWA-gecertificeerde kunstenaars;
  - c. In het resterende deel van de Broedplaats (na inpassing van de onzelfstandige woonruimten en de werkruimten) is het mogelijk dat broedplaatsbeheerder de volgende functies, die in het bestemmingsplan Lelylaan e.o. zijn aangegeven, opneemt: creatieve bedrijven in de eerste bouwlaag; kantoren in de eerste bouwlaag; dienstverlening in de eerste bouwlaag; maatschappelijke voorzieningen in alle bouwlagen; ondersteunende horeca; (dak)tuinen en erven; groenvoorzieningen; en speelvoorzieningen. Hierbij gelden de bouwregels en eisen zoals deze zijn opgenomen in dit Kavelpaspoort en het bestemmingsplan.
4. De gehele Broedplaats wordt door de erfpachter te huur aangeboden aan een broedplaatsbeheerder. De broedplaatsbeheerder zal als hoofdhuurder optreden en de ruimten van de Broedplaats onderverhuren aan de gebruikers;

5. De winnende inschrijver (de selecteren ontwikkelaar) dient uiterlijk twee maanden voor het aflopen van de optieperiode een rechtsgeldig ondertekende intentieovereenkomst met de beoogd broedplaatsbeheerder (hoofdhuurder) aan de gemeente te overleggen;
6. De winnende inschrijver dient ervoor zorg te dragen dat de broedplaatsbeheerder een visiedocument opstelt en deze ten minste vier maanden voor de oplevering van de Broedplaats bij Bureau Broedplaatsen inlevert. De actuele format voor een visiedocument is te vinden op de website van Bureau Broedplaatsen: <https://www.amsterdam.nl/kunst-cultuur/ateliers-broedplaatsen/>. Bureau Broedplaatsen legt dit visiedocument, na een eerste beoordeling op volledigheid, voor aan de Commissie voor Ateliers en (Woon)Werkpanden Amsterdam (CAWA) die over het visiedocument een inhoudelijk advies stuurt aan het College van B&W, Bureau Broedplaatsen en de broedplaatsbeheerder. Dit document dient van dien aard te zijn dat deze goedkeuring krijgt van CAWA. Op basis van dit CAWA-advies informeert Bureau Broedplaatsen de broedplaatsbeheerder (de hoofdhuurder) per brief of het broedplaatsvoorstel akkoord is. De (toekomstige) erfpachter kan vervolgens met verwijzing naar de brief (waarin opgenomen de hier beschreven voorwaarden), het visiedocument en een positief CAWA-advies, een huurcontract afsluiten met de broedplaatsbeheerder (hoofdhuurder);
7. De huur die de erfpachter aan de broedplaatsbeheerder in rekening kan brengen voor het totale aantal m<sup>2</sup> VVO van de Broedplaats is maximaal € 60 per m<sup>2</sup> VVO (verhuurbaar oppervlak) per jaar. Deze huur is inclusief de servicekosten, en mag vanaf datum eerste verhuring op basis van prijspeil 1 januari 2015 met een jaarlijkse indexering met het consumenten prijsindexcijfer (alle huishoudens, 2015 = 100) worden verhoogd. Deze huurprijs is exclusief water, elektra, verwarming en internet (WEVI) en eventueel te betalen BTW over de huur. De erfpachter betaalt een maatschappelijke grondprijs voor erfpacht voor het gehele broedplaatsmetrage (CAWA en niet-CAWA) conform de prijzen en erfpachtvoorwaarden zoals opgenomen in de Selectiebrochure en de Optieovereenkomst Kavel C/D Podium Lelylaan Amsterdam (bijlage 13 van de Selectiebrochure);
8. De erfpachter dient bij het tekenen van de erfpachtaanbieding een intentieovereenkomst met de beoogd broedplaatsbeheerder te laten zien;
9. De erfpachter is verplicht om de Broedplaats voor een periode van tenminste 20 jaar na de erfpachtuitgifte als broedplaats te verhuren conform de voorwaarden die zijn vastgelegd in het vigerende Amsterdams atelier- en broedplaatsenbeleid, zie hiervoor de website van het gemeentelijk Bureau Broedplaatsen (BBp). Dit betekent dat in de erfpachtaanbieding is vastgelegd dat de sociaal-maatschappelijke bestemming gedurende 20 jaar is vastgelegd.

De erfpachter kan voor alle bovengenoemde werkzaamheden (punten 1 t/m 9) geen subsidie uit het Broedplaatsenfonds aanvragen.

Ad c. (nadere programmatische eisen voor het Gezondheidscentrum en het Werkatelier (meedoenlocatie))

Nadere programmatische eisen voor het Gezondheidscentrum:

1. Het Gezondheidscentrum biedt een multidisciplinair aanbod van eerstelijns (para)medische zorg;
2. Het Gezondheidscentrum biedt tenminste ruimte aan 1 huisarts en 1 apotheek;
3. Het gezondheidscentrum is voorzien van één (gemeenschappelijke) hoofdentree;
4. Voor het Gezondheidscentrum gelden de Algemene voorwaarden Gezondheidsvoorziening (bijlage 10a van de Selectiebrochure);
5. Het Gezondheidscentrum wordt door de ontwikkelaar ontworpen en opgeleverd conform de Ruimtelijke voorwaarden gezondheidscentrum (praktijkruimte) (bijlage 10b van de Selectiebrochure). Hierin is onder andere de volgende situeringseis opgenomen:  
de praktijkruimten in het Gezondheidscentrum zijn bij voorkeur gesitueerd in de plint op de begane grond. Dit in verband met de zichtbaarheid en toegankelijkheid voor o.a. ouderen en kinderen. Voorts dient bij de situering van het Gezondheidscentrum rekening te worden gehouden met het (door de

gemeente) kunnen positioneren van een mindervalidenparkeerplaats en een opstelplaats voor een ambulance in de nabije openbare ruimte (zie ook paragraaf 4.2 'Parkeren auto').

Nadere programmatische eisen voor het Werkatelier (meedoenlocatie) zijn:

1. Het Werkatelier (meedoenlocatie) wordt door de ontwikkelaar ontworpen en opgeleverd conform de Ruimtelijke voorwaarden Werkatelier (meedoenlocatie) (bijlage 11 van de Selectiebrochure). Hierin zijn onder andere de volgende situeringseisen opgenomen:
  - Het Werkatelier wordt gesitueerd in de plint op de begane grond;
  - Het Werkatelier is bij voorkeur gelegen aangrenzend aan de Buurtkamer;
  - Er is een beschutte buitenruimte aanwezig die tevens fungeert als rookruimte;
  - Ook is het bij de situering van het Werkatelier van belang er een veilige looproute van en naar de kiss&ride in de openbare ruimte kan worden gecreëerd (zie ook paragraaf 4.2 'Parkeren auto').
2. De ontwikkelaar zal het Werkatelier (meedoenlocatie), na realisatie conform de Ruimtelijke voorwaarden Werkatelier (meedoenlocatie) (bijlage 11 van de Selectiebrochure), verhuren aan een zorgaanbieder. Op aanvraag van de ontwikkelaar kan de gemeente Amsterdam een lijst van (lokale) zorgaanbieders aanleveren.

#### Ad d. (nadere programmatische eisen voor de Buurtkamer)

De Buurtkamer is -kort gesteld- een ontmoetingsplek voor en door bewoners, ondernemers en organisaties in de wijk. De Buurtkamer verbindt mensen en instanties die elkaar verder kunnen helpen om zo zichzelf, elkaar en de leefbaarheid van de wijk stimuleren. Nadere programmatische eisen voor de Buurtkamer zijn:

1. De Buurtkamer wordt door de ontwikkelaar ontworpen en opgeleverd conform de Functionele en Technische omschrijving Buurtkamer (bijlage 12a van de Selectiebrochure). Hierin zijn onder andere de volgende (situeringseisen) opgenomen:
  - De Buurtkamer is gesitueerd in de plint op de begane grond met een ingang aan de straat;
  - De Buurtkamer zoekt verbinding met buiten door een uitnodigende entree en een transparante gevel;
  - Een buitenruimte of een terras (welke als ontmoetingsruimte kan fungeren) is wenselijk, waarbij binnen en buiten met elkaar verbonden zijn;
  - De Buurtkamer is bij voorkeur gelegen aangrenzend aan het Werkatelier (meedoenlocatie);
  - Voor bezoekers die met de auto komen moet in de nabijheid parkeergelegenheid zijn met een veilige looproute naar de entree (zie ook paragraaf 4.2 'Parkeren auto').
2. De gemeente Amsterdam (Gemeentelijk Vastgoed) zal de Buurtkamer van de ontwikkelaar turn-key afnemen conform de Concept-Turnkey koopovereenkomst Buurtkamer (bijlage 12b van de Selectiebrochure). Dit betekent onder andere dat de gemeente het appartementsrecht zal afnemen tegen een vaste prijs van € 360.000,- exclusief BTW, prijspeil 01-01-2025.

## 4.2 Parkeren auto

Voor het te realiseren parkeerprogramma voor auto's gelden de volgende programmatische eisen:

1. Alle parkeerplaatsen voor auto's als gevolg van het bouwprogramma voor kavel C/D - met uitzondering van de in punt 2, 3, 4 en 5 van deze alinea benoemde parkeerplaatsen - dienen binnen kavel D op eigen terrein in een collectieve inpandige parkeervoorziening te worden gerealiseerd met inachtneming van de volgende eisen:
  - De parkeerplaatsen dienen conform de in het Kavelpaspoort vermelde parkeernormen te worden gerealiseerd. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op het vigerend beleid, namelijk de Nota Parkeernormen Auto (29 november 2017) (bijlage 25 van de Selectiebrochure);
  - De parkeerplaatsen mogen alleen volledig verdiept onder het maaiveld (ondergronds) en/of half verdiept onder het maaiveld (souterrain) en/of op de eerste bouwlaag (= begane grond) worden gerealiseerd. Hierbij gelden ook de eisen die in de hierna volgende bullets zijn opgenomen;
  - Parkeerplaatsen die volledig verdiept onder het maaiveld worden gerealiseerd dienen binnen het bouwvlak van kavel D worden gerealiseerd, waarbij de parkeervoorziening op minimaal 2,5 meter van de funderingen van het bestaande gebouw dient te worden gerealiseerd;
  - Parkeerplaatsen die half verdiept onder het maaiveld (souterrain) en/of op de eerste bouwlaag worden gerealiseerd dienen binnen het bouwvlak van kavel D te worden gerealiseerd met in achtneming van de volgende aanvullende eisen:
    - De parkeervoorziening dient op minimaal 5 meter afstand van de gevels van de nieuwe bebouwing te worden gerealiseerd, met uitzondering van de toegangsvoorzieningen van de parkeervoorziening;
    - De parkeervoorziening dient op minimaal 2,5 meter van de funderingen van het bestaande hoofdgebouw te worden gerealiseerd.
  - De entree van de inpandige parkeervoorziening bevindt zich aan de zijde van de Rijnlandlaan;
  - Een hellingbaan, vlakstand en andere voorzieningen ten behoeve van de inpandige parkeervoorziening dienen op eigen terrein en inpandig te worden gerealiseerd.
2. Parkeren voor bezoekers van de woningen en de voorzieningen (Broedplaats, Gezondheidscentrum, Werkatelier (meedoenlocatie) en Buurtkamer) vindt plaats in de openbare ruimte (niet op kavel C/D). Het realiseren van dit bezoekersparkeren in de openbare ruimte behoort niet tot de taken en verplichtingen van de inschrijver (ontwikkelaar);
3. Voor de specifieke parkeerplaats voor kiss&ride (gecombineerd met een laad- en losplek), die is opgenomen in parkeernorm van het Werkatelier (meedoenlocatie), zal de gemeente ruimte reserveren in de openbare ruimte (niet op kavel C/D). In een later stadium zal de gemeente de locatie hiervan bepalen;
4. Voor de mindervalidenparkeerplaats en de opstelplaats voor een ambulance, die zijn opgenomen in parkeernorm voor het Gezondheidscentrum, zal de gemeente ruimte reserveren in de openbare ruimte (niet op kavel C/D). In een later stadium zal de gemeente de locatie hiervan bepalen;
5. Voor de mindervalidenparkeerplaats, die voor de Buurtkamer is bestemd, zal de gemeente ruimte reserveren in de openbare ruimte (niet op Kavel C/D). In een later stadium zal de gemeente de locatie hiervan bepalen.

Parkeernormen auto voor woningen (excl. bezoekersparkeren):

- Sociale en middeldure huurwoningen:  
Minimumaantal: 0 (nul). Maximumaantal: 1 parkeerplaats per woning.
- Vrije sector huurwoningen en alle koopwoningen:
  - woningen < 30 m<sup>2</sup> BVO: minimaal 0,1 en maximaal 1 parkeerplaats per woning
  - woningen > 30 m<sup>2</sup> BVO < 60 m<sup>2</sup> BVO: minimaal 0,3 en maximaal 1 parkeerplaats per woning
  - woningen > 60 m<sup>2</sup> BVO: minimaal 0,6 en maximaal 1 parkeerplaats per woning

Parkeernormen auto voor de Broedplaats (excl. bezoekersparkeren):

1. Voor alle onzelfstandige woningen (wooneenheden) in de Broedplaats:  
Minimumaantal: 0 (nul). Maximumaantal: 1 parkeerplaats per 4 onzelfstandige wooneenheden.
2. Voor alle overige ruimten in de Broedplaats (niet-wonendeel):  
Minimumaantal: 0 (nul). Maximumaantal: 0,8 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> BVO.
3. Bij de situering en het ontwerp van de entree van de Broedplaats dient rekening te worden gehouden met het kunnen laden en lossen van goederen (voor o.a. de werkruimten).

Parkeernorm auto voor het Gezondheidscentrum (excl. bezoekersparkeren):

1. Norm is: 1 parkeerplaats per behandelkamer (minimum CROW-kencijfer 'Gezondheidscentrum').
2. In de bovengenoemde norm is het aandeel van de parkeerplaatsen voor de bezoekers van het Gezondheidscentrum 55%, en het aandeel van de parkeerplaatsen voor medewerkers 45%.  
Rekenvoorbeeld: uitgaande van 24 behandelkamers zijn voor medewerkers van het Gezondheidscentrum 11 parkeerplaatsen benodigd op eigen terrein en inpandig (kavel D). Parkeren voor bezoekers van het Gezondheidscentrum vindt plaats in de openbare ruimte (niet op kavel C/D). Het realiseren van dit bezoekersparkeren in de openbare ruimte behoort niet tot de taken en verplichtingen van de inschrijver (ontwikkelaar);
3. Ten behoeve van het Gezondheidscentrum zijn een aantal specifieke parkeerplaatsen noodzakelijk, te weten:
  - 1 parkeerplaats arts. Deze parkeerplaats maakt onderdeel uit van de hierboven genoemde norm voor de medewerkers van het Gezondheidscentrum en dient op eigen terrein en inpandig (kavel D) te worden gerealiseerd;
  - 1 mindervalidenparkeerplaats. Deze parkeerplaats maakt onderdeel uit van de hierboven genoemde norm voor bezoekers van het Gezondheidscentrum. De gemeente zal in een later stadium voor deze parkeerplaats ruimte reserveren in de openbare ruimte (niet op kavel C/D);
  - 1 opstelplaats voor een ambulance (kan gecombineerd met kiss&ride en laad- en losplek). De gemeente zal voor deze parkeerplaats in een later stadium ruimte reserveren in de openbare ruimte niet op kavel C/D).

Parkeernorm auto voor kantoren en bedrijven (excl. bezoekersparkeren):

Minimumaantal: 0 (nul). Maximumaantal: 1 parkeerplaats per 125 m<sup>2</sup> BVO.

Parkeernorm auto voor het Werkatelier (meedoenlocatie) (excl. bezoekersparkeren):

1. Minimumaantal: 0 (nul). Maximumaantal: 0,8 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> BVO;
2. Bovenop de hierboven vermelde norm is voor het Werkatelier (meedoenlocatie) nog één specifieke parkeerplaats nodig voor kiss&ride (deze kan gecombineerd worden met een laad- en losplek). De gemeente zal voor deze parkeerplaats in een later stadium ruimte reserveren in de openbare ruimte (niet op kavel C/D).

Parkeernorm auto voor de Buurtkamer:

Voor deze Buurtkamer is er geen parkeernorm. Wel dient er 1 specifieke parkeerplaats, te weten een mindervalidenparkeerplaats, in de openbare te worden gerealiseerd. De gemeente zal voor deze parkeerplaats ruimte reserveren in de openbare ruimte. De gemeente zal voor deze parkeerplaats in een later stadium ruimte reserveren in de openbare ruimte (niet op kavel C/D).

Tot slot melden we dat voor dit project een zogenaamd nul-plafond geldt voor parkeervergunningen. Dit betekent dat alle adressen op kavel C/D worden uitgesloten van bewoners- en bedrijfsparkeervergunningen. De ontwikkelaar dient de toekomstige bewoners en gebruikers hier actief over te informeren.

### 4.3 Parkeren fiets en scooters

#### 4.3.1 Parkeren fiets

Voor het fietsparkeren voor de woningen, inclusief de onzelfstandige wooneenheden in de Broedplaats, gelden de volgende eisen:

1. Het fietsparkeren voor de woningen dient op eigen terrein en inpandig te worden gerealiseerd.
2. Voor de woningen verdient een gemeenschappelijke fietsenstalling (in combinatie met een berging in de woning) conform de gemeentelijke Bouwbrief 2015-130 de voorkeur boven individuele bergingen zoals voorgeschreven in het Bouwbesluit 2012;
3. Voor kavel C/D dient voldaan te worden aan de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (19 maart 2018) (bijlage 26 van de Selectiebrochure);
4. Fietsparkeren voor bezoekers van de woningen en de onzelfstandige wooneenheden vindt plaats in de openbare ruimte (niet op kavel C/D). Het realiseren van dit bezoekersparkeren in de openbare ruimte behoort niet tot de taken en verplichtingen van de inschrijver (ontwikkelaar);
5. Voor de aantallen te realiseren fietsparkeerplekken voor de woningen en de onzelfstandige wooneenheden in een gemeenschappelijke fietsenstalling gelden de fietsparkeernormen die in de onderstaande tabellen (figuur 6 en 7) zijn opgenomen.
6. Voor de situering, toegankelijkheid en het ontwerp van de gemeenschappelijke fietsenstalling wijzen we op de volgende eisen:
  - De regels en voorschriften uit het bestemmingsplan Lelylaan e.o.;
  - Op gebruiksvriendelijke wijze toegankelijk vanuit de openbare ruimte en bij voorkeur gesitueerd op maaiveldniveau; de entree is ruim, bij voorkeur met vrije doorgang van 2000 mm. of groter; eventuele hellingbanen worden inpandig opgelost met maximaal hellingspercentage van 22%; een eventuele trap heeft ideaal een hellingspercentage van 18% met fietsgoten aan beide zijden; ten minste 2 fietsparkeerplekken in lage rekken per woning; de stallingsplekken hebben een hart op hart afstand van (minimaal) 400 mm; voldoende ruimte voor bijzondere modellen zoals bakfietsen, fietsen met kratjes/kinderstoeltjes en elektrische fietsen (minimaal 5 % van het totaal aantal parkeerplekken). Zie verder de gemeentelijke Bouwbrief 2015-130.

Gebruiksoppervlakte woning (m <sup>2</sup> )	Aantal fietsparkeerplekken per woning	Benodigde interne berging (m <sup>2</sup> )
< 50	2	n.v.t.
> 50 - < 75	3	2,7
> 75 - < 100	4	2,7
> 100 - < 125	5	2,7
> 125	6	2,7

Figuur 6. Fietsparkeernormen woningen, exclusief bezoekers.

Gebruiksoppervlakte woning (m <sup>2</sup> )	Aantal fietsparkeerplekken per wooneenheid	Benodigde interne berging (m <sup>2</sup> )
< 50	1	n.v.t.

Figuur 7. Fietsparkeernorm onzelfstandige wooneenheden Broedplaats, exclusief bezoekers.

Voor het fietsparkeren van het niet-woningendeel van de Broedplaats, gelden de volgende eisen:

1. Het fietsparkeren, exclusief het fietsparkeren voor de bezoekers, dient op eigen terrein en inpandig te worden gerealiseerd, bij voorkeur in de gemeenschappelijke fietsenstalling van kavel C/D;

2. Voldaan dient te worden aan de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (bijlage 26 van de Selectiebrochure);
3. Voor de situering, toegankelijkheid en het ontwerp van de fietsenstalling: zie de eisen die zijn opgenomen voor de gemeenschappelijke fietsenstalling onder punt 6 van de eerste alinea van deze paragraaf;
4. De te realiseren norm fietsparkeren is:  
Minimum: 2 fietsparkeerplekken per 100 m<sup>2</sup> BVO van het niet-woningendeel. Hiervan is het aandeel bezoekers 5 %;
5. Fietsparkeren voor bezoekers van het niet-woningendeel van de Broedplaats vindt plaats in de openbare ruimte (niet op kavel C/D). Het realiseren van dit bezoekersparkeren in de openbare ruimte behoort niet tot de taken en verplichtingen van de inschrijver (ontwikkelaar).

Voor het fietsparkeren van het Gezondheidscentrum gelden de volgende eisen:

1. Het fietsparkeren voor de medewerkers van het Gezondheidscentrum dient op eigen terrein en in pandig te worden gerealiseerd, bij voorkeur in de gemeenschappelijke fietsenstalling van kavel C/D;
2. Voldaan dient te worden aan de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (bijlage 26 van de Selectiebrochure);
3. Voor de situering, toegankelijkheid en het ontwerp van de fietsenstaling: zie de eisen die zijn opgenomen voor de gemeenschappelijke fietsenstalling onder punt 6 van de eerste alinea van deze paragraaf;
4. De te realiseren norm voor fietsparkeren voor medewerkers van het Gezondheidscentrum is:  
Minimum: 1,4 fietsparkeerplekken per 100 m<sup>2</sup> BVO;
5. Fietsparkeren voor bezoekers van het Gezondheidscentrum vindt plaats in de openbare ruimte (niet op kavel C/D). Het realiseren van dit bezoekersparkeren in de openbare ruimte behoort niet tot de taken en verplichtingen van de inschrijver (ontwikkelaar).

Voor het fietsparkeren van het Werkatelier (meedoenlocatie) gelden de volgende eisen:

1. Het fietsparkeren voor de medewerkers van het Werkatelier dient op eigen terrein en in pandig te worden gerealiseerd, bij voorkeur in de gemeenschappelijke fietsenstalling van kavel C/D;
2. Voldaan dient te worden aan de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (bijlage 26 van de Selectiebrochure);
3. Voor de situering, toegankelijkheid en het ontwerp van de fietsenstaling: zie de eisen die zijn opgenomen voor de gemeenschappelijke fietsenstalling onder punt 6 van de eerste alinea van deze paragraaf;
4. De te realiseren norm voor fietsparkeren voor medewerkers en bezoekers van het Werkatelier is:  
2 fietsparkeerplekken per 100 m<sup>2</sup> BVO. Hiervan is het aandeel bezoekers 5%;
5. Fietsparkeren voor bezoekers van het Werkatelier vindt plaats in de openbare ruimte (niet op kavel C/D). Het realiseren van dit bezoekersparkeren in de openbare ruimte behoort niet tot de taken en verplichtingen van de inschrijver (ontwikkelaar).

Voor het fietsparkeren van de Buurtkamer gelden de volgende eisen:

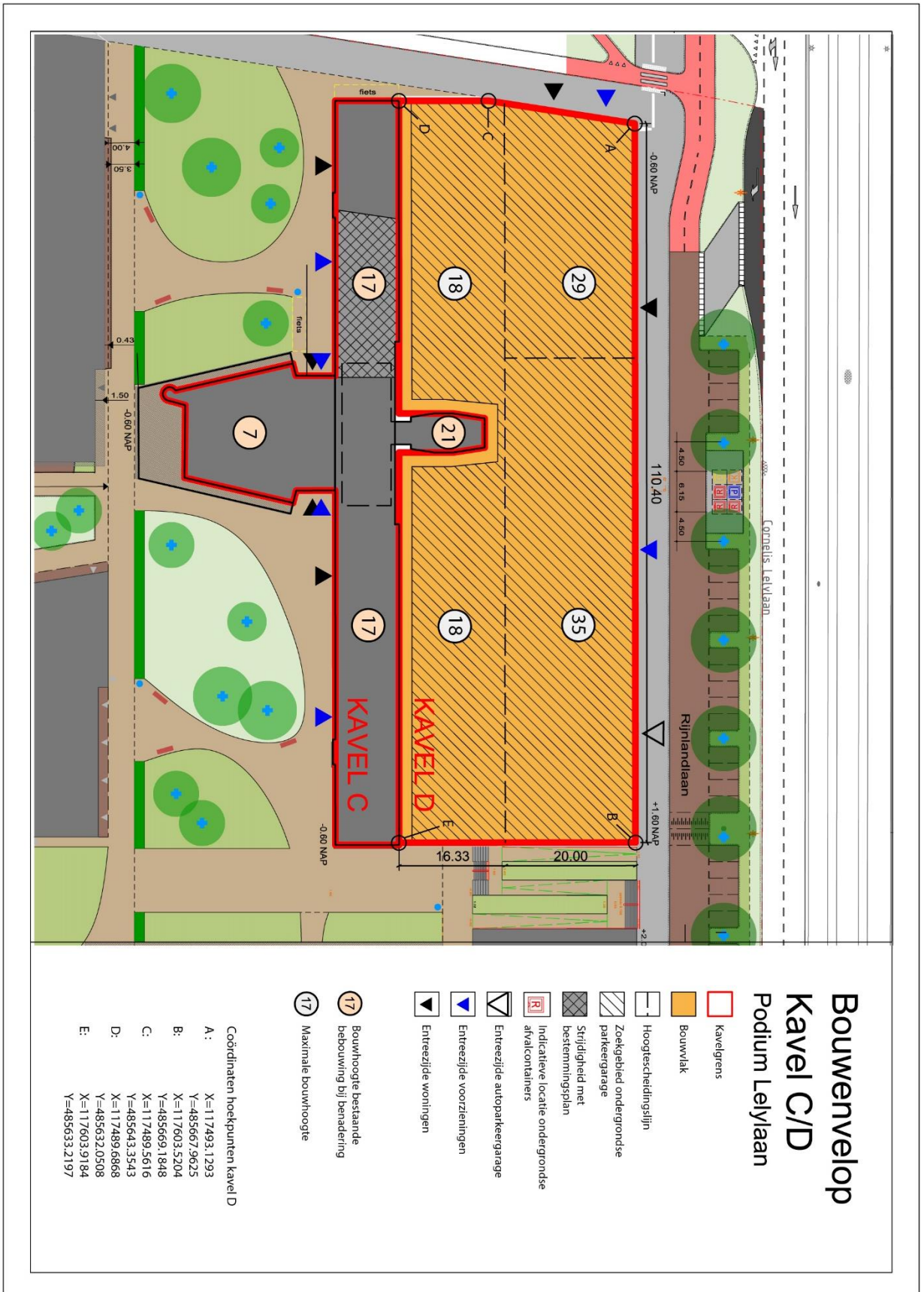
1. Het fietsparkeren voor de medewerkers van de Buurtkamer dient op eigen terrein en in pandig te worden gerealiseerd, bij voorkeur in de gemeenschappelijke fietsenstalling van kavel C/D;
2. Voldaan dient te worden aan de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (bijlage 26 van de Selectiebrochure);
3. Voor de situering, toegankelijkheid en het ontwerp van de fietsenstaling: zie de eisen die zijn opgenomen voor de gemeenschappelijke fietsenstalling onder punt 6 van de eerste alinea van deze paragraaf;
4. De te realiseren norm voor fietsparkeren voor medewerkers en bezoekers van de Buurtkamer is:  
2,8 fietsparkeerplekken per 100 m<sup>2</sup> BVO. Hiervan is het aandeel bezoekers 50 %;
5. Fietsparkeren voor bezoekers van de Buurtkamer vindt plaats in de openbare ruimte (niet op kavel C/D). Het realiseren van dit bezoekersparkeren in de openbare ruimte behoort niet tot de taken en verplichtingen van de inschrijver (ontwikkelaar).

#### 4.3.2 Parkeren scooter

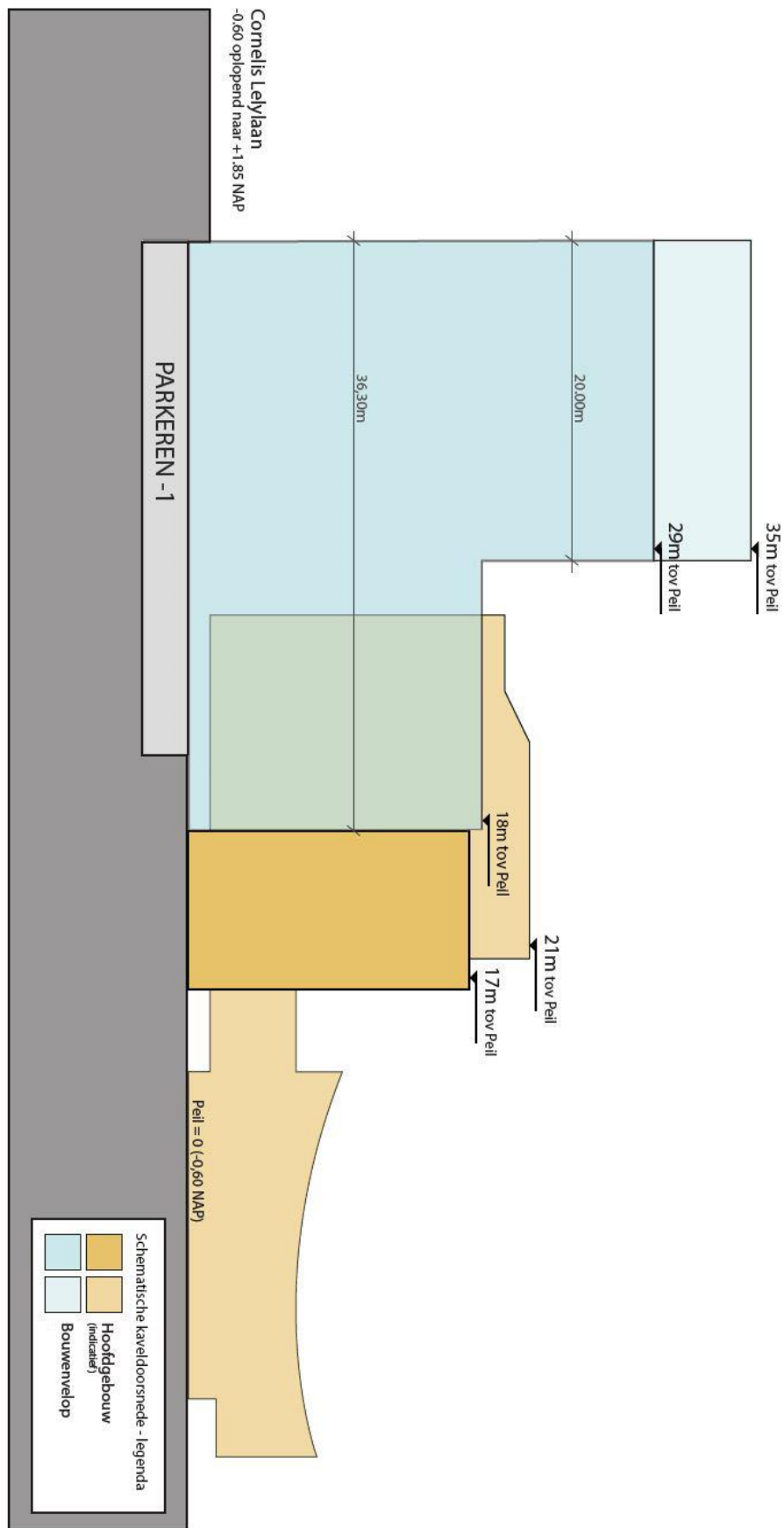
Naast normen voor fietsparkeren zijn door de gemeente Amsterdam ook normen voor scooterparkeren vastgesteld in de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (bijlage 26 van de Selectiebrochure). De normen voor scooterparkeren zijn in tegenstelling tot die voor fietsparkeren niet bindend. Wel verdient het sterke aanbeveling om de scooterparkeerbehoefte als gevolg van het te realiseren bouwprogramma te faciliteren met oog voor ruimtelijke, woon- en gebruikskwaliteit.

Indien de inschrijver ervoor kiest om de scooterparkeerbehoefte op kavel C/D te faciliteren dan gelden hiervoor de volgende eisen:

1. De scooterparkeerbehoefte voor de bewoners en medewerkers (lang parkeren) wordt op eigen terrein inpandig gerealiseerd. Bij voorkeur in een gemeenschappelijke fietsen- en scooterstalling;
2. Voor de situering, toegankelijkheid en het ontwerp van de scooterparkeerplaatsen op kavel C/D wijzen we op de volgende eisen:
  - De regels en voorschriften uit het bestemmingsplan Lelylaan e.o.;
  - Op gebruiksvriendelijke wijze toegankelijk vanuit de openbare ruimte en bij voorkeur gesitueerd op maaiveldniveau; de entree is ruim, bij voorkeur met vrije doorgang van 2000 mm. of groter; eventuele hellingbanen worden inpandig opgelost met maximaal hellingspercentage van 22%; een eventuele trap heeft ideaal een hellingspercentage van 18% met goten aan beide zijden. Zie verder hoofdstuk 5 uit Nota Parkeernormen Fiets en Scooter.
3. Scooterparkeren voor de bezoekers van de woningen en voorzieningen op kavel C/D vindt plaats in de openbare ruimte (niet op kavel C/D). Het realiseren van dit bezoekersparkeren in de openbare ruimte behoort niet tot de taken en verplichtingen van de inschrijver (ontwikkelaar);
4. Onderstaand volgt een opsomming van de relevante normen voor de scootersparkeren:
  - Voor alle woningen: 0,13 scooterparkeerplek per woning, exclusief scooterparkeerplekken voor bezoekers.
  - Voor alle onzelfstandige wooneenheden in de Broedplaats:  
Minimumaantal: 0 (nul) tot 0,13 scooterparkeerplek per wooneenheid, exclusief scooterparkeerplekken voor bezoekers.
  - Voor het niet-wonendeel van de Broedplaats:  
Minimumaantal: 0,25 scooterparkeerplek per 100 m2 BVO van het niet-wonendeel van de Broedplaats. Hiervan is het aandeel scooterparkeerplekken voor bezoekers 5%.
  - Voor het Gezondheidscentrum:  
Minimumaantal: 0,16 scooterparkeerplaatsen per 100 m2 BVO van het Gezondheidscentrum, exclusief scooterparkeren voor bezoekers.
  - Voor het Werkatelier (meedoenlocatie):  
Minimumaantal: 0,25 scooterparkeerplaatsen per 100 m2 BVO van het Werkatelier. Hiervan is het aandeel scooterparkeerplekken voor bezoekers 5%.
  - Voor de Buurtkamer:  
Minimumaantal: 0,2 scooterparkeerplaatsen per 100 m2 BVO van de Buurtkamer. Hiervan is het aandeel scooterparkeerplekken voor bezoekers 50%.



Figuur 2. Bouwenvelop-tekening kavel C/D



Figuur 3. Maximum bouwhoogten aangegeven in schematische bouwmassa (kaveldoorsnede) van kavel C/D.