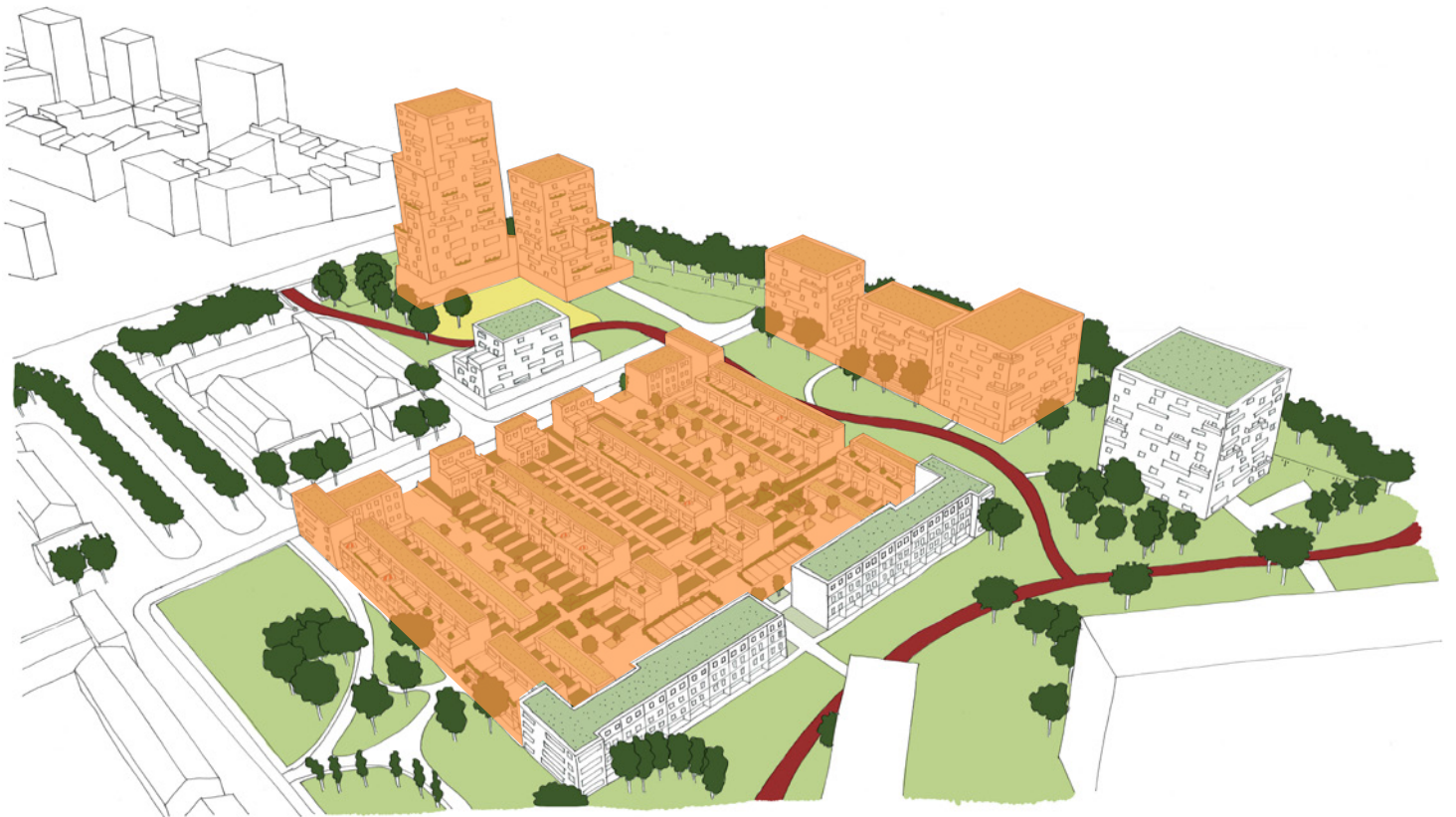


XXX Gemeente
Amsterdam



Bouwenvelop

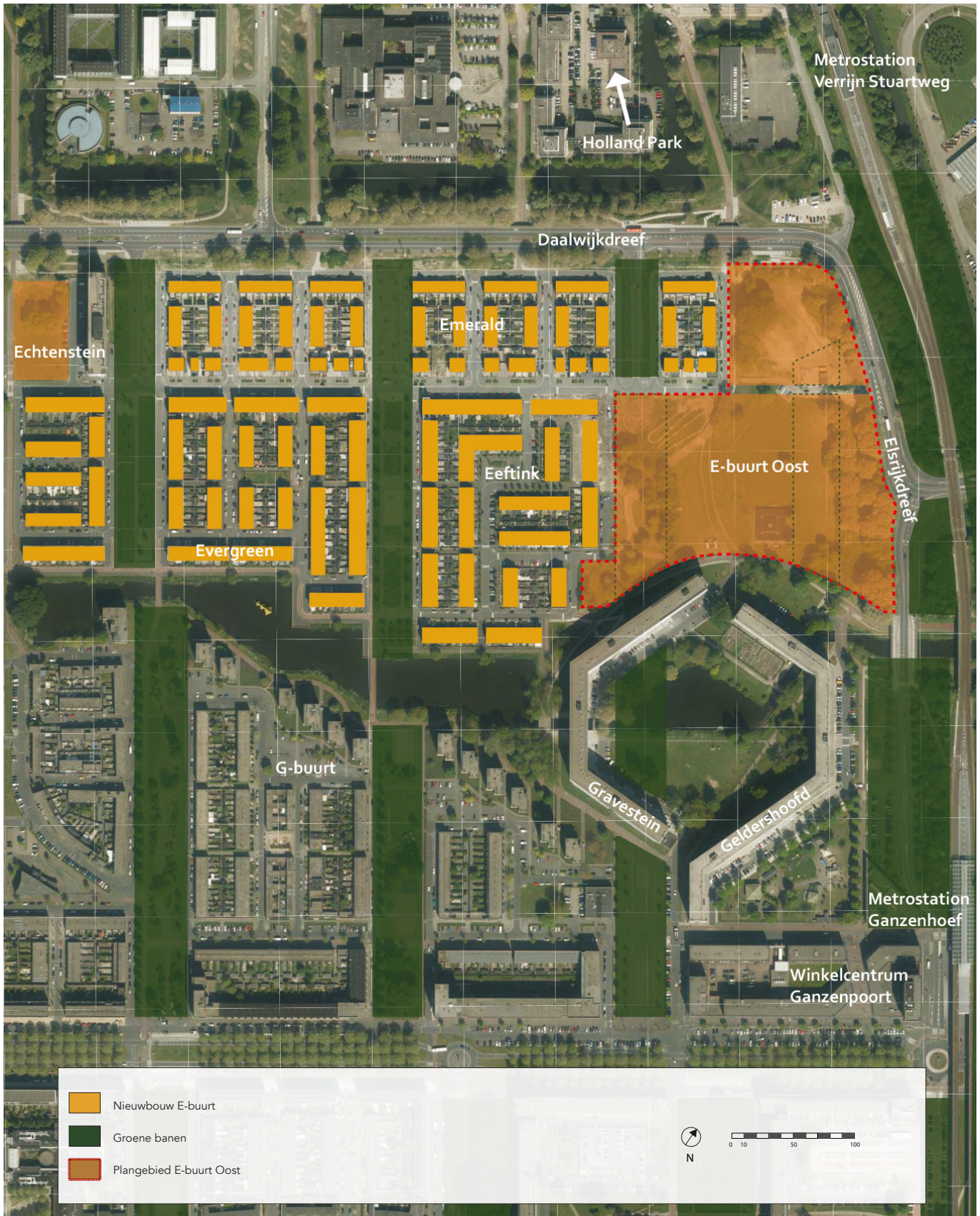
Kavel 1A, 3 & 5

E-buurt Oost

27 augustus 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Ligging E-buurt Oost	
1.2	Doel bouwvelop	
1.3	Planologische kaders	
1.4	Welstand & supervisie	
2	Ambities	9
2.1	Programma	
2.2	Aansluiting openbare ruimte	
2.3	Architectonische uitwerking	
2.4	Duurzaamheid	
3	Kavelregels	11
3.1	Algemene kavelregels	
3.2	Kavelregels laagbouw (kavel 1A)	
3.3	Kavelregels middelhoogbouw (kavel 3)	
3.4	Kavelregels hoogbouw (kavel 5)	
4	Duurzaamheid	31
5	Technische randvoorwaarden	33
Bijlage 1	Coördinatentekening	37
Bijlage 2	Geluidsonderzoek	41
Bijlage 3	Windhinderonderzoek	43
Bijlage 4	Ontwerp openbare ruimte	45
Bijlage 5	Magneetveldzone	49
Bijlage 6	Voorlopige bomenanalyse	50
Bijlage 7	Werken rond bomen	51
Bijlage 8	Bodemonderzoek	53
Bijlage 9	Verwijzingen	54



▲ Ligging E-buurt Oost

1 Inleiding

1.1 Ligging E-buurt Oost

De E-buurt Oost bevindt zich aan de rand van de Bijlmer, ten zuiden van Diemen. De E-buurt Oost wordt aan de noordkant begrensd door de Daalwijkdreef, aan de oostkant door de Elsrijkdreef, aan de westkant door Emerald en Eeftink en aan de zuidzijde door de flats Geldershoofd en Gravestein. Het oppervlak van de E-buurt Oost is circa 5,5 hectare en nagenoeg vrij van bebouwing. De grond is eigendom van de gemeente Amsterdam. Het voormalig kinderdagverblijf is medio 2019 in leegstandbeheer gegeven. Hierdoor hebben nieuwe concepten en wensen van buurtbewoners een kans gekregen, waaronder circulair restaurant Elixer en vele buurtactiviteiten. Het pand wordt gesloopt ten tijde van het bouwrijp maken van het gebied.

In de aangrenzende E-buurt zijn de afgelopen jaren voornamelijk eengezinswoningen gebouwd. Aan de overzijde van de Daalwijkdreef wordt momenteel Holland Park gerealiseerd op het grondgebied van de gemeente Diemen. Holland Park is een hoogstedelijke wijk met circa 3.400 woningen in het duurdere segment. Ten zuiden van de E-buurt Oost staan de flats Geldershoofd en Gravestein.

Op circa 350 meter lopen ligt winkelcentrum Ganzenhoef. In de nabijheid zijn er ook andere voorzieningen zoals een wijkcentrum (No Limit), een basisschool, een Cruyff Court en de buurtboerderij Gliphoeve. Daarnaast grenst de E-buurt Oost direct aan de Bijlmerweide; een groene natuurlijke route naar de Gaasperplas en de polder.

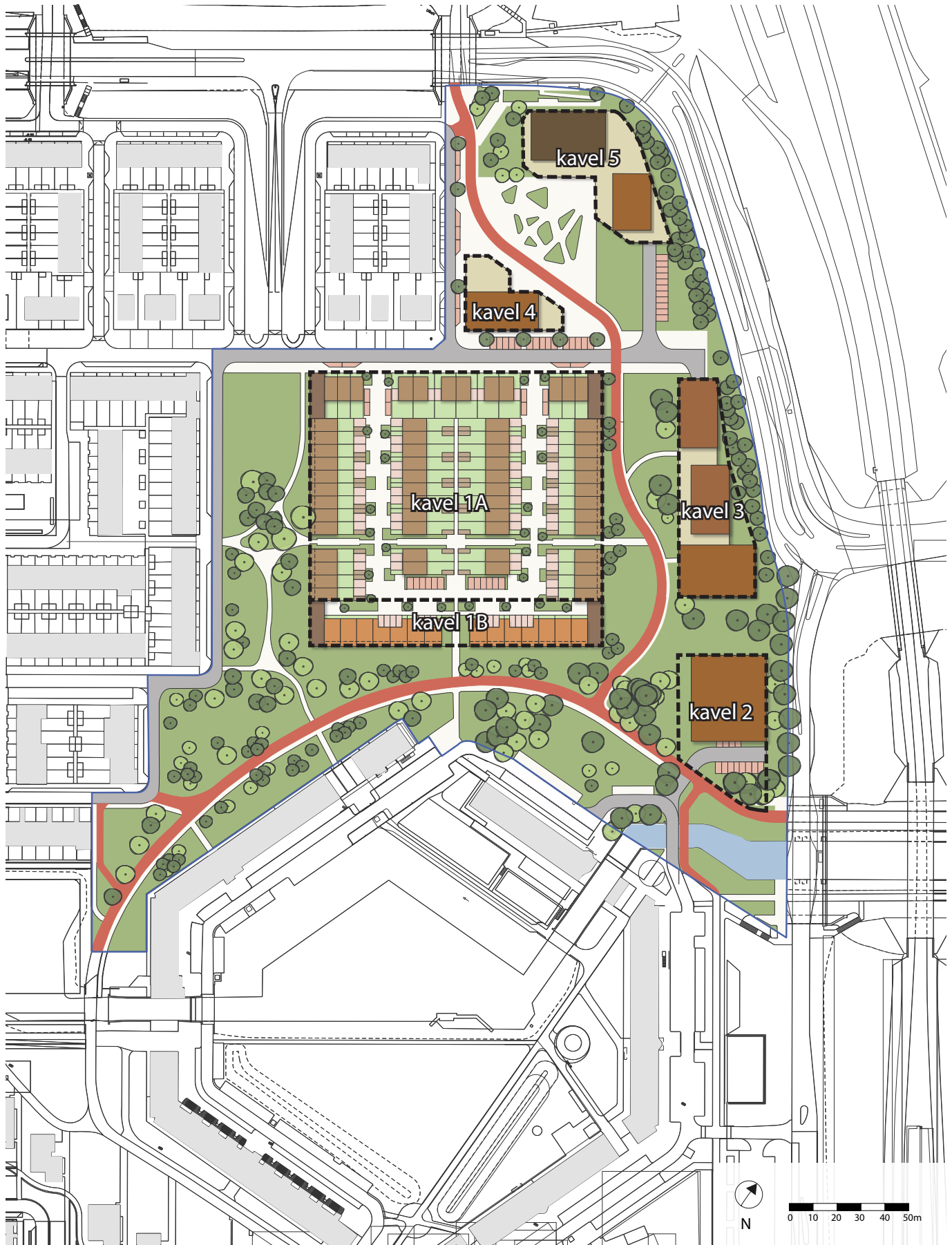
De E-buurt Oost leent zich, door de nabijheid van metro, bus, een winkelcentrum en voet- en fietspaden, goed voor de inrichting als auto-luwe wijk.

1.2 Doel bouwvelop

In deze bouwvelop worden de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten en randvoorwaarden beschreven ten behoeve van de ontwikkeling van kavels 1A, 3 en 5 in de E-buurt Oost. De bouwvelop formuleert de ruimtelijke context, ambities, uitgangspunten en randvoorwaarden die de gemeente Amsterdam stelt en vormt als zodanig het toetsingskader voor de selectieprocedures en de privaatrechtelijke toetsmomenten (VO, DO). De kavels bieden in totaal ruimte aan maximaal 370 woningen in het midden- en vrije segment en 650 m² aan niet-woonfuncties.



▲ Luchtfoto E-buurt Oost & omgeving



1.3 Planologische kaders

Stedenbouwkundig Plan E-buurt Oost:

Het Stedenbouwkundig Plan (SP) E-buurt Oost is op 28 november 2019 vastgesteld door de gemeenteraad (zie bijlage 9). Dit document is de basis geweest voor het opstellen van deze bouwenvelop en het bestemmingsplan.

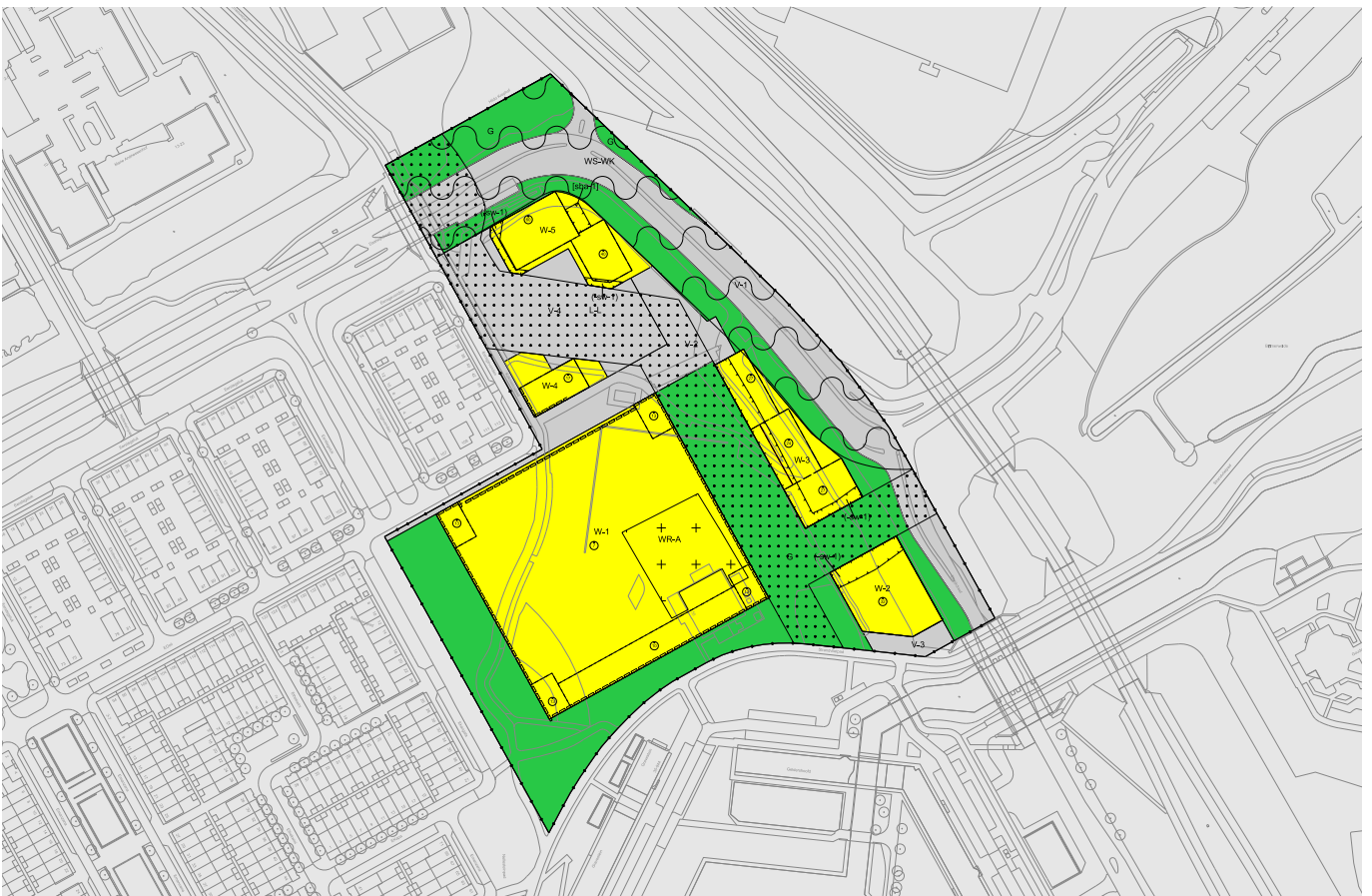
Bestemmingsplan E-buurt Oost:

Voor de ontwikkeling van de E-buurt Oost is een bestemmingsplan opgesteld (zie ruimtelijkeplannen.nl). Het bestemmingsplan E-buurt Oost is vast gesteld op 31 maart 2021.

1.4 Welstand

De Welstandsnota '[Schoonheid van Amsterdam 2016](#)' is hier van toepassing. In de welstandsnota zijn de welstandscriteria voor ruimtelijke systemen omschreven. De beoogde beeldkwaliteit van E-buurt Oost sluit aan op het systeem woongebieden na 1985, gedifferentieerde woongebieden (8c).

Om het kwaliteitsniveau te bewaken wordt het ontwerpproces (VO en DO) begeleid en getoetst door leden van het gemeentelijke projectteam E-buurt Oost. Bij het Voorlopig Ontwerp (VO) is een vooroverleg bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) verplicht. Het Definitieve Ontwerp (DO) zal, als onderdeel van de vergunningsprocedure, nogmaals door het CRK worden beoordeeld.



▲ Bestemmingsplan E-buurt Oost



▲ Voorbeeld overgang parkeerdek - park



▲ Sfeerbeeld hoogbouw aan plein



▲ Sfeerbeelden laagbouw aan groene openbare ruimte

2 Ambities

De ambitie voor de E-buurt Oost is het ontwikkelen van een duurzame, levendige en groene stadswijk.

2.1 Programma

Een gevarieerd aanbod aan woningen moet de buurt aantrekkelijk maken voor starters, middeninkomens en doorstromers op de woningmarkt. Een belangrijke opgave is om woningen te bouwen die het mogelijk maken om binnen de Bijlmer door te stromen. Het programma (en het ontwerp) van de plint dient bij te dragen aan een levendige en sociaal veilige omgeving, met name aan het plein in de noordzone en langs de belangrijke fiets- en voetgangersverbindingen. Niet-woonfuncties hebben een duurzame, toegevoegde waarde voor de buurt en de Bijlmer in het algemeen.

2.2 Aansluiting openbare ruimte

Belangrijk is de relatie van de bebouwing met het openbaar gebied. De hoogwaardige kwaliteit van het openbare groen is een belangrijke drager van de E-buurt Oost, waarop de architect zijn plan moet laten inspireren.

Het landschap moet een hoogwaardige, groene en esthetische voorziening voor de omliggende bebouwing worden, met ruimte voor ontspanning, sport en spel in de openbare ruimte in een natuurinclusieve en klimaatadaptieve maaiveldinrichting, aansluitend bij de gemeentelijke ambities die zijn vastgelegd in de Groenvisie 2020-2050 en de concrete doelen in het Programma Groen Zuidoost 2030 (vastgesteld maart 2021). De gemeente is verantwoordelijk voor het ontwerp en aanleg van de openbare ruimte.

Belangrijk is ook het creëren van een duidelijk onderscheid tussen publiek en privaat, een sociaal veilige omgeving, een zorgvuldige aansluiting van de plint op de openbare ruimte en een hoogwaardige uitstraling van parkeervoorzieningen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.

2.3 Architectonische uitwerking

In het gebied worden verschillende bebouwingstypologieën toegepast, van grondgebonden rijwoningen tot gestapelde woningen in een hoogbouwtoeren. Gestapelde woningen langs de dreef vormen accenten in het ruimtelijk beeld dat culmineert in het echte hoogbouwaccent van max. 60 meter in de noordzo-

ne van het gebied. Verschillen in bouwhoogten geven ritmiek en dienen te zorgen voor samenhang en een natuurlijke overgang tussen de nieuwbouw en de bestaande hoogbouw in het zuiden (flats Geldershoofd en Fravestein) en het noorden (Holland Park). Het hoogbouwaccent in de noordzone vormt een markante entree tot de Bijlmer.

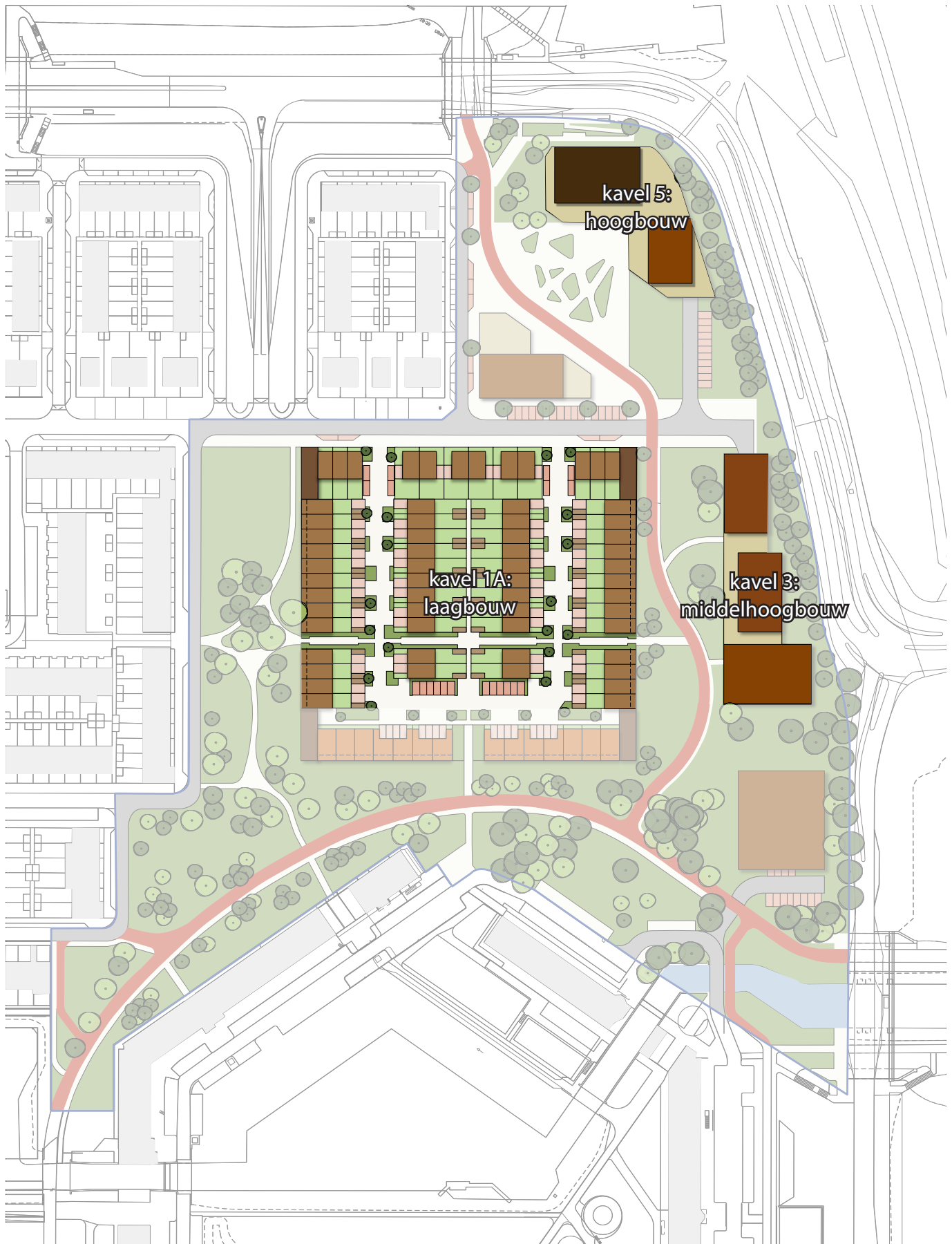
In elk bouwveld wordt architectonisch één sfeer of stijl gehanteerd. Van belang is dat de architectonische samenhang tussen de verschillende bouwvelden van de E-buurt Oost wordt gewaarborgd. De architectonische expressie van elk individueel kavel, dient een relatie te blijven houden met de architectonische expressies van de andere kavels in de E-buurt Oost. Zo ontstaat een geheel dat meer is dan de som der delen. Voor kavel 1A geldt dat er een samenwerking is met de ontwikkelende partij van kavel 1B, Rochdale, om zo te komen tot een samenhangend ontwerp voor heel kavel 1. In paragraaf 3.2 staat een uitgebreide beschrijving waaraan een samenhangend ontwerp aan moet voldoen en hoe de samenhang tot stand moet komen.

Balkons, loggia's en dakterrassen vragen om een expressieve vormtaal die variatie in het lokale architecturale beeld versterkt. De gebouwen mogen 'warm' en expressief zijn in kleur, het contrast aanbrengen in bouwdeelen als ramen en deuren, en gebruik maken van organische materialen, waaronder glas, staal, hout en baksteen. Plinten kenmerken zich door transparante, open ruimtes die flexibiliteit in het gebruik mogelijk maken.

2.4 Duurzaamheid

De ambitie is om zeer duurzame woningen te realiseren, waarbij de woningen energieneutraal of energieleverend zijn.

Ook natuurinclusiviteit en groen zijn belangrijke thema's. Slimme groenvoorzieningen in de stad kunnen de gevolgen van extreem weer (droogte/hitte en hevige regenval) dempen en zijn bovendien goed voor flora en fauna. Gebouwen zijn rainproof en vormen een meerwaarde voor de flora en fauna door het toepassen van natuurinclusieve maatregelen in het ontwerp.



▲ Ligging kavels bouwenvelop

3 Kavelregels

3.1 Algemene kavelregels

Woonprogramma

Het totaalprogramma van blok 1A, 3 en 5 tezamen bestaat uit maximaal 370 woningen. De woningen worden in het middensegment en vrije segment gerealiseerd. De verdeling van de segmenten is vrij over de kavels te verdelen, mits wordt voldaan aan de voor deze kavels totale verdeling van:

- 67 % middelduur (waarvan min. 50% koop en min. 25% huur)
- 33 % vrije sector koop

De wens is om differentiatie in het woningaanbod te realiseren met een goede balans in doelgroepen. Kwalitatieve woningen zijn uitgangspunt. Daarom hebben appartementen een minimale oppervlakte van 65m² GO en grondgebonden woningen een oppervlakte van minimaal 100m² GO.

Programma niet-woonfuncties

Het totaalprogramma bestaat uit minimaal 500m² BVO en maximaal 650m² BVO aan niet-woonfuncties, bestemd voor kavel 5. Toegestaan zijn horeca, woon-werkeenheden, kleinschalige bedrijven in categorie A en in beperkte mate kleinschalige bedrijven in categorie B.

De minimale en maximale BVO voor de niet-woonfuncties, is exclusief huisgebonden beroepen. Voor huisgebonden beroepen geldt een maximum van 30% van het BVO van de woning. Huisgebonden beroepen zijn op ieder kavel toegestaan.

Parkeren auto

Bewonersparkeren en parkeren t.b.v. niet-woonfuncties (exclusief bezoekers) wordt op eigen terrein gerealiseerd conform de Nota Parkeernormen Auto.

Parkeervergunningen voor bewoners in de openbare ruimte worden niet verleend

Parkeren fiets & scooter (en berguimtes)

Bewonersparkeren en parkeren t.b.v. niet-woonfuncties (exclusief bezoekers) wordt op eigen terrein gerealiseerd conform de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter.

Magneetveldzone

Door het plangebied van de E-buurt Oost loopt een ondergrondse 150 kV hoogspanningskabel van TenneT. Door deze kabel ontstaat een magneetveldzone met een veldsterkte van meer dan 0,4 microtesla. Deze zone heeft met name invloed op kavel 3 en 5 (zie bijlage 5). Het advies van de GGD is om kinderen tot 15 jaar niet langdurig (14-18 uur) te laten verblijven op een plek waar een magneetveldzone aanwezig is. In het ontwerp van woningen die in deze zone liggen dient rekening te worden gehouden met de doelgroep en/of de plattegrond van de woning.

Bewegende stad

Voor elk gebouw geldt dat er nagedacht dient te worden over hoe de principes van de Bewegende Stad verwerkt worden in het gebouw, zodat beweging in en om het gebouw gestimuleerd wordt. Het inspiratieboek '[Beweeglogica in gebouwen](#)' biedt handvatten hiervoor (zie bijlage 9).

Geluid

Alle woningen dienen te voldoen aan het Amsterdamse geluidsbeleid. Voor de E-buurt Oost zijn hogere grenswaarden vastgesteld. Voorwaarde daarbij is dat een woning een stille zijde heeft, danwel een deel van de zijde stil is. Bij het ontwerp van de woningen en gebouwen zal hier rekening mee moeten worden gehouden. De bebouwing van kavel 3 en 5 heeft ten behoeve van de laagbouw een afscherpende werking m.b.t. geluid afkomstig van de Daalwijkdreef en Elsrijkdreef.

Bouwkundige maatregelen tegen geluidsbelasting aan de gevel worden meeontworpen met het gebouw en vormen een samenhangend geheel met de gevel. Maatregelen tegen geluidsbelasting aan de gevel moeten worden afgestemd met de TAVGA en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Wind

In het ontwerp van de gebouwen dient bijzondere aandacht besteed te worden aan een prettig verblijfsklimaat op maaiveld. Voor bebouwing hoger dan 30 meter dient tijdens het schetsontwerp (SO) of voorlopig ontwerp (VO) een windhinderonderzoek te worden uitgevoerd. Nadelige windeffecten op maaiveldniveau dienen in het ontwerp van het gebouw te worden opgelost. Uitgangspunt is dat rondom het hele gebouw een goed

windklimaat behaald wordt. Dit betekent dat de score 'goed' moet worden behaald bij de activiteit 'slenteren' in kwaliteitsklasse A of B. Voor het hoogbouwkavel is op basis van een voorbeelduitwerking een windhinderonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn te vinden in bijlage 3.

Wind kan tevens benut worden voor het opwekken van energie. Ingrepen hiervoor dienen integraal mee ontworpen te worden met het gebouw.

Groenplan

Bij het voorlopig en definitief ontwerp van de gebouwen moet een groenplan aangeleverd worden waarin (in ieder geval) is uitgewerkt op welke wijze, met welk doel en met welke beplanting groen wordt gerealiseerd op de kavel. Eisen die worden gesteld ten aanzien van groen:

- De groeiplaatsinrichting dient optimaal te zijn afgestemd op de groeiplateisen van het hoogwaardig groen. Dit heeft betrekking op type substraat, goede ontwatering en voldoende doorwortelbare ruimte om een groen beeld te garanderen gedurende een periode van minimaal 50 jaar.
- Op het dek van het middelhoogbouwkavel (kavel 3) en hoogbouwkavel (kavel 5) dient intensief groen te worden aangelegd dat ook qua flora en fauna meerwaarde biedt
- Voor het onbebouwd uitgeefbaar terrein geldt dat er een gevarieerd beeld aan groene invulling gerealiseerd moet worden, variërend van planten en heesters tot bomen.
- Minimaal 50% van de beplanting op de kavels is van inheemse komaf. Dit is van belang voor het behoud van insecten.

Als technische voorzieningen met gegronde redenen toch op de daken komen te staan, wat niet de voorkeur heeft, vormen deze een integraal onderdeel met het daklandschap en sluiten deze in verschijningsvorm aan bij de architectuur van het gebouw. De technische voorzieningen zijn uit het zicht onttrokken.

3.2 Kavelregels laagbouw (kavel 1A)

Het laagbouwblok vormt stedenbouwkundig één totaal, maar wordt ontwikkeld in twee delen: het noordelijke deel (deel 1A) en het zuidelijke deel (deel 1B). De kavelregels in deze paragraaf zijn bestemd voor deel 1A. Voor kavel 1A geldt dat er een samenwerking is met de ontwikkelende partij van kavel 1B, Rochdale, om zo te komen tot een samenhangend ontwerp voor heel kavel 1.

Programma

Het programma voor kavel 1A bestaat uit minimaal 7.500m² BVO tot maximaal 9.500m² BVO, inclusief bergingen en gebouwde parkeervoorzieningen. Het woningaantal bestaat uit circa 65 tot maximaal 75 woningen.

Kaveloppervlakte en opbouw

De oppervlakte van het totale laagbouwblok (deel 1A en 1B) bedraagt 13.980m². Minimaal 25% van kavel 1A+1B bestaat uit openbare ruimte t.b.v. onder andere het woonerf, bezoekersparkeren en voetpaden. Voor het totale laagbouwblok is maximaal 40% bebouwd (footprint) ten behoeve van woningen en bergingen. De oppervlakte van kavel 1A bedraagt 11.655m². Het uitgeefbare gebied binnen kavel 1A is maximaal 8.870m².

Er is een zoekgebied aangegeven voor een doorgang voor langzaamverkeer. Deze doorgang is onderdeel van de openbare ruimte en dus publiek toegankelijk.

De basishoogte van het laagbouwblok bestaat uit twee bouwlagen en een dakopbouw. De hoeken van het laagbouwblok bestaan uit maximaal vier bouwlagen. Voor alle dakopbouwen (m.u.v. de hoeken van het laagbouwblok) geldt een bebouwingspercentage van maximaal 65% t.o.v. het bouwvlak van de woning.

Architectuur & uitstraling

De bebouwing van het laagbouwblok is een sequentie van eengezinswoningen en meergezinswoningen die stedenbouwkundig gezien één totaal vormen. De afzonderlijke bouwblokken laten ruimte voor een gevarieerde en zorgvuldig gedetailleerde architectonische invulling, waarbij de hoeken op hun beurt worden gemarkeerd met een hogere bebouwing en juist weer voor samenhang in het ensemble zorgen.

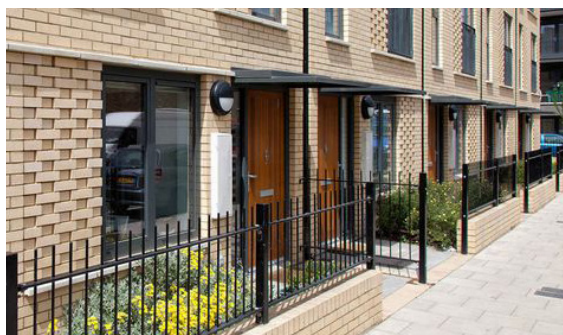
Het laagbouwblok heeft een verplichte, strakke rooilijn aan de parkzijden. Bebouwing aan de

Egoli heeft een terugliggende rooilijn van 1,5 meter, met uitzondering van de hoeken. Dit om samenhang met de omliggende buurt te creëren en aan de Egoli een goede overgang tussen openbaar en privé te maken. De overgang openbaar-privé wordt mee ontworpen in de architectuur van de woningen.

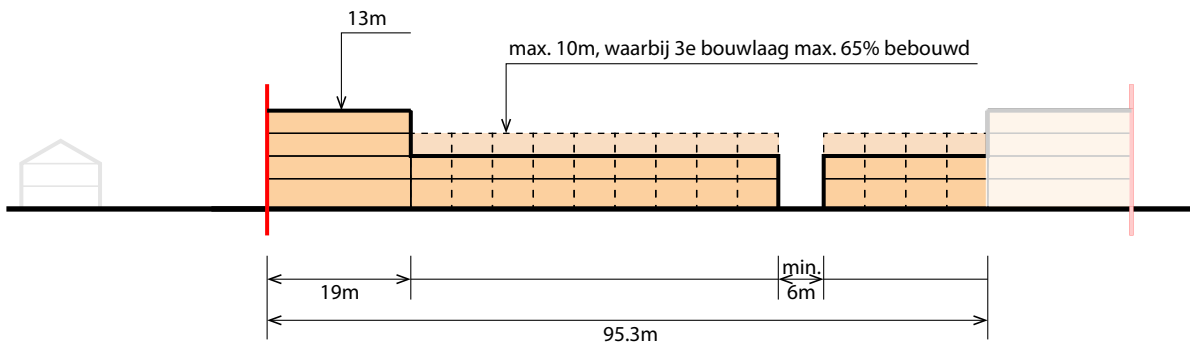
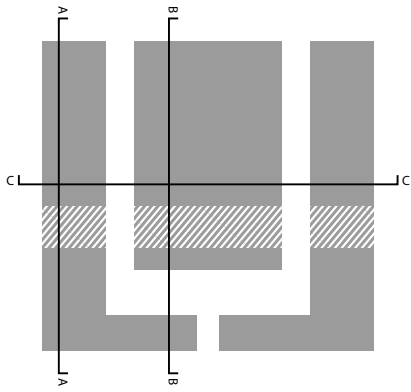
De laagbouwwoonwoningen zijn voor een deel georiënteerd op de groene banen en de Egoli en voor een deel georiënteerd op het woonerf. Woningen hebben een aantrekkelijke begane grondlaag, met verblijfruimten die op het groen zijn georiënteerd. De relatie van de woningen met het park kan worden vormgegeven d.m.v. loggia's of grote ramen. Deze elementen moeten in ontwerp en materiaalkeuze een onlosmakelijk geheel vormen met het gevelbeeld. Bij het ontwerp van de gevel aan het park dient rekening te worden gehouden met de aansluiting op een glooiend landschap. Er is hier geen vaste maaiveldhoogte.

Het woonerf heeft een autoluw karakter en er is een duidelijke grens tussen de openbare straat en de rustige (groene) privétuinen. Een sociaal veilige openbare ruimte en een hoogwaardige architectonische uitwerking van de overgang tussen openbaar en privé is van belang.

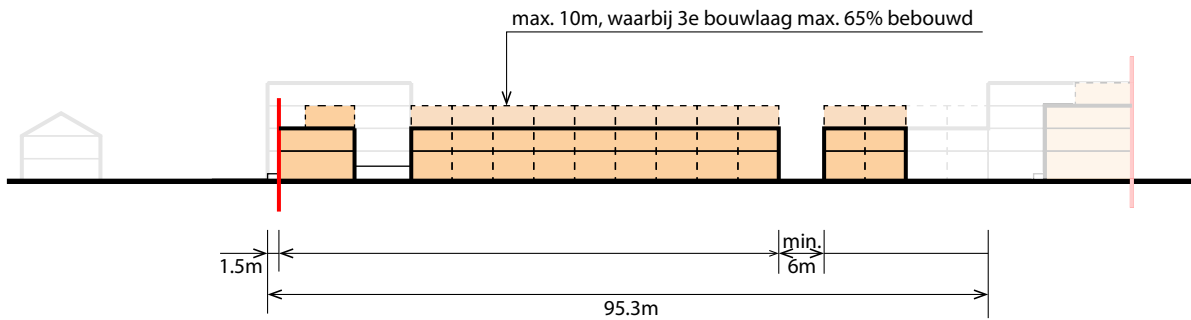
Het dak moet worden gezien als vijfde gevel en is een architectonische ontwerpeenheid. De woonruimte, terrassen en eventuele technische installaties dienen een samenhangend geheel te vormen. Het dak van de bebouwing is plat en groen. Niet toegestaan zijn: dak overstekken, details of dakrandmarkeringen van andere materialen dan de gevel, gevels buiten de rooilijnen of opgaande gevels. In de praktijk betekent dit vaak het toepassen van verholten goten en het niet toepassen van boeiboorden. Deze regel geldt ook voor uitstekende gebouwdelen, zoals dakkapellen en erkers.



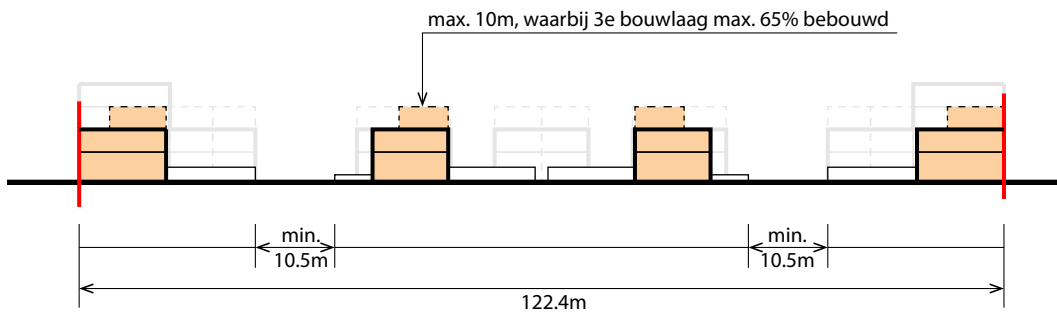
▲ Voorbeeld overgang openbaar - privé Egoli



▲ Doorsnede A-A



▲ Doorsnede B-B



▲ Doorsnede C-C

Private buitenruimtes

De buitenruimte heeft de vorm van een tuin, loggia en/ of dakterras. Balkons aan de Egoli en aan de parkzijden, zijn niet toegestaan. Zowel het dak als de tuin wordt voor minimaal 50% groen ingericht.

Bijgebouwen & erfafscheidingen

Schuren zijn maximaal 1 bouwlaag (3 meter) hoog. Erfafscheidingen, schuren en parkeeroplossingen worden mee ontworpen met het gebouw. In de margezones aan de Egoli zijn eventuele hekwerken mee ontworpen met het gebouw. Deze hekwerken mogen niet hoger zijn dan 1 meter.

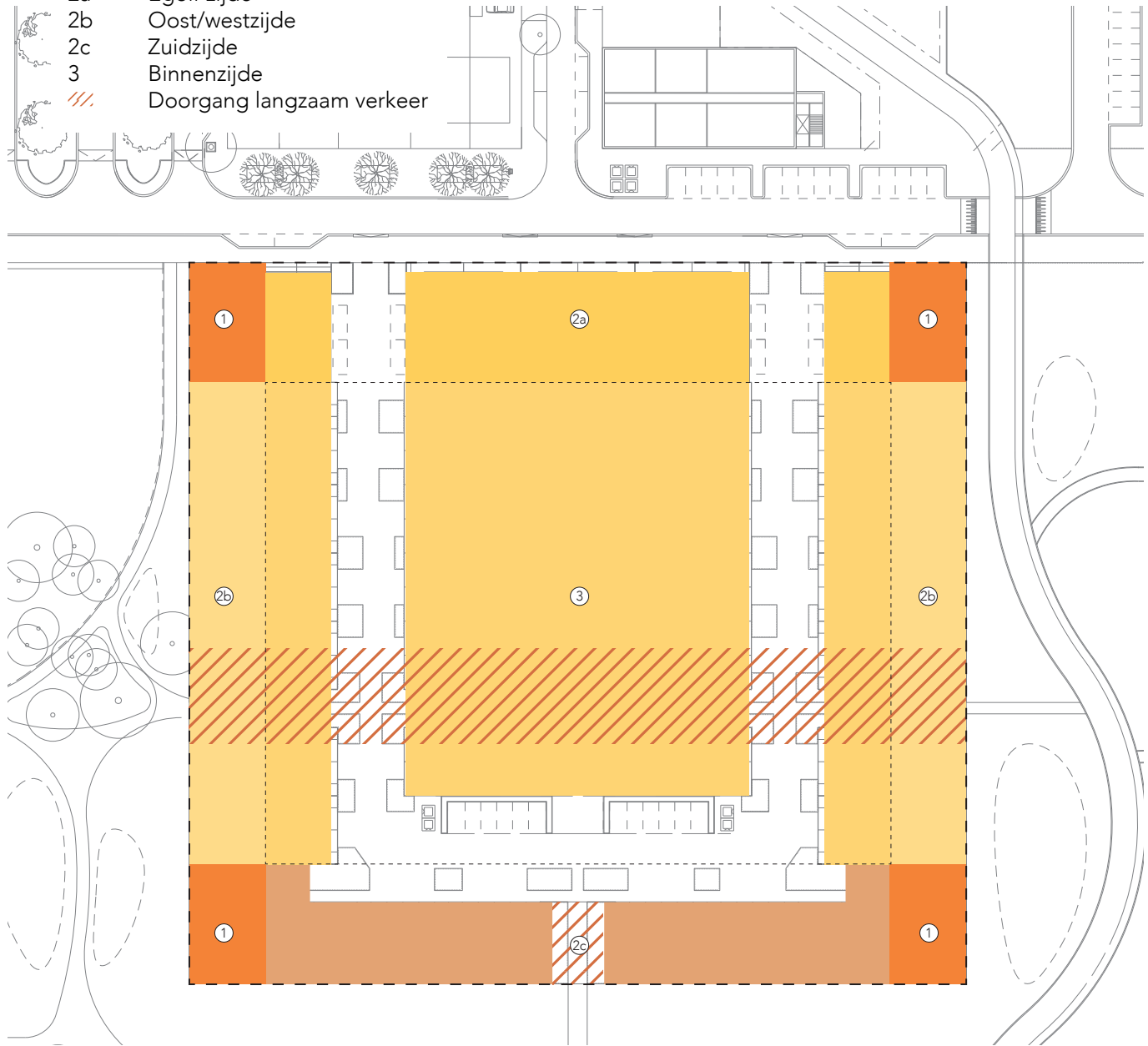
Ontsluiting

Het laagbouwblok wordt ontsloten door middel van een openbaar woonerf aan de binnenzijde van het laagbouwblok. Voor voetgangers dient voor bouwdeel 1A minimaal één voetgangersdoorsteek gerealiseerd te worden (zie kaart kavelregels). De entrees van de woningen bevinden zich aan de straatzijde (Egoli) of aan het woonerf. De entrees van de woningen zijn onderdeel van de architectuur van de woningen. Aan de parkzijden worden geen entrees van woningen toegestaan.



▲ Voorbeeldoplossing parkeren auto eigen terrein

- 1 Hoekblokken
- 2a Egoli-zijde
- 2b Oost/westzijde
- 2c Zuidzijde
- 3 Binnenzijde
- /// Doorgang langzaam verkeer



▲ Onderverdeling laagbouwblok



▲ Voorbeeld hoekgebouw



▲ Voorbeeld relatie woningen - park

Parkeren auto & fiets

Parkeerplaatsen voor bewoners (fiets, scooter en auto) worden op eigen terrein gerealiseerd, hoofdzakelijk aan het woonerf, binnen de aangegeven zone op de kavelregelkaart laagbouw. Bezoekersparkeren wordt door de gemeente, binnen het woonerf gerealiseerd (zowel voor fiets als auto).

Beeldkwaliteit kavel 1A+1B

Samenhang van het blok

De opzet van het laagbouwblok vraagt om regels om de samenhang in het blok te waarborgen.

Deze paragraaf beschrijft een aantal elementen waarin het laagbouwblok is onder te verdelen en waar deze aan moeten voldoen om samenhang in het blok te creëren.

Samenhang is vooral van belang aan de buitenzijde van het laagbouwblok om het als een geheel in het landschap te laten landen. De focus van de samenhang ligt op wat er waarneembaar is vanaf het omliggende maaiveld. Vanuit sommige standpunten zijn twee zijden van het laagbouwblok goed te zien. Dat is het moment waar het laagbouwblok als één geheel te lezen moet zijn.

Het laagbouwblok is onder te verdelen in de volgende elementen:

-
- Hoekblokken
- Randen
- Binnenzijde

Hoekblokken

Deze definiëren het blok. Door de maatvoering van de hoeken streng vast te leggen ontstaat er symmetrie. Dit versterkt de samenhang van het geheel.

De hoekblokken hebben een hoogte van ca. 13 meter. Deze hoogte staat vast. De lange zijden van de hoekblokken zijn gelijk aan elkaar en hebben een lengte van 19 meter. De breedte is maximaal 12 meter en is per zijde gelijk. Er kan dus variatie in breedte zitten tussen de hoekblokken aan de Egoli en aan de zuidzijde. Een hoekblok is als één solide geheel ontworpen. De individuele woning is ondergeschikt aan het gebouw. De geleding is horizontaal. De hoekblokken vormen steeds de schakel tussen de randen.

Om de hoekblokken te benadrukken zijn er geen openingen, zoals loggia's of doorlopende raampartijen, op de hoeken toegestaan.

Randen

De randen zijn opgespannen tussen de hoekblokken. De bebouwing tussen de hoekblokken heeft een continue daklijn. De individuele woningen zijn herkenbaar en versterkt een verticale geleding.

De randen van het laagbouwblok zijn te onderscheiden in 3 delen: Egoli-zijde, parkzijde oost/west en parkzijde zuid.

De rand aan de Egoli krijgt (m.u.v. de hoekblokken) een terugliggende gevel van 1,5 meter ten opzichte van de kavelgrens. Zo ontstaat een overgangsruiimte, de margestrook, tussen de openbare ruimte en de voordeur. Dit is onderdeel van de woning en wordt dus mee uitgegeven. Eventuele hekwerken op de erfrens zijn onderdeel van de architectuur en zijn maximaal 1 meter hoog.

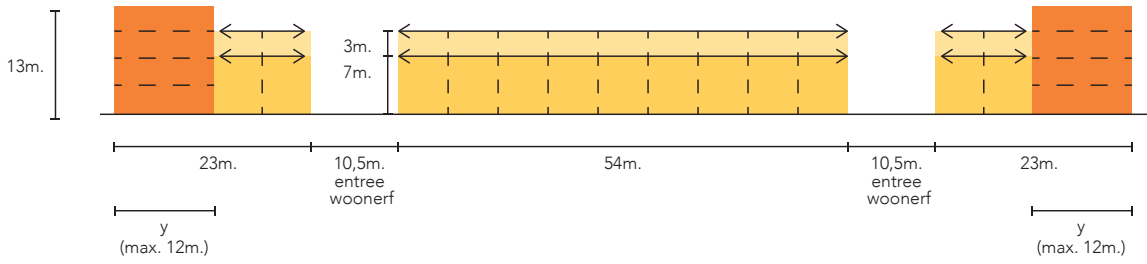
De oost- en westrand zijn van gelijke architectuur en hebben een verplichte, strakke rooilijn aan de parkzijde. Ontsluiting van de bebouwing vindt plaats via de binnenzijde van het blok. Er zijn geen entrees aan de parkzijde toegestaan. De derde bouwlaag mag maximaal voor 65% worden bebouwd. Voor de positionering van deze derde bouwlaag is de oriëntatie t.o.v. de zon een belangrijke factor. De zuidzijde bestaat uit appartementen en wordt ontwikkeld door woningcorporatie Rochdale. Ook de zuidzijde heeft, net als de oost- en westrand, een verplichte, strakke rooilijn aan de parkzijde. Ook hier is de ontsluiting georganiseerd aan de binnenzijde van het blok. Wanneer er gekozen wordt voor een galerij-ontsluiting is deze onderdeel van de architectuur en wordt deze binnen het volume opgenomen. Dat houdt in dat er geen losse galerijen aan de buitenkant hangen. Ook hier zijn geen entrees vanaf de parkzijde toegestaan.

Binnenzijde

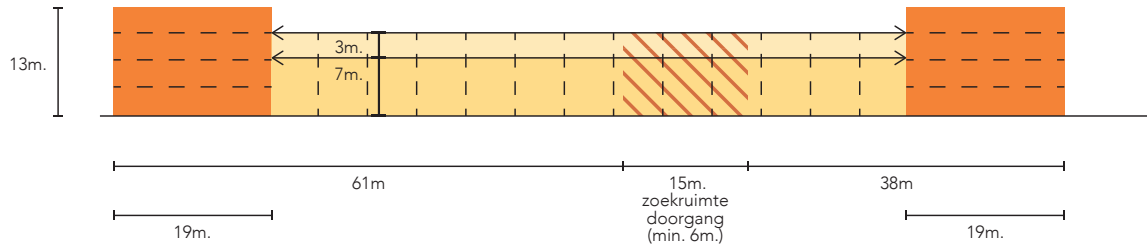
Een straat loopt in een lus door het laagbouwblok om zo alle woningen te kunnen ontsluiten. Aan de binnenzijde van deze lus staan grondgebonden woningen. De binnenwereld van het laagbouwblok kan in contrast staan met de gevels aan de buitenzijde van het laagbouwblok. De bergingen, carports en erfafscheidingen van de ééngezinswoningen aan de randen van het laagbouwblok zijn onderdeel van deze binnenwereld.

De straat blijft openbaar gebied en wordt dus niet mee uitgegeven.

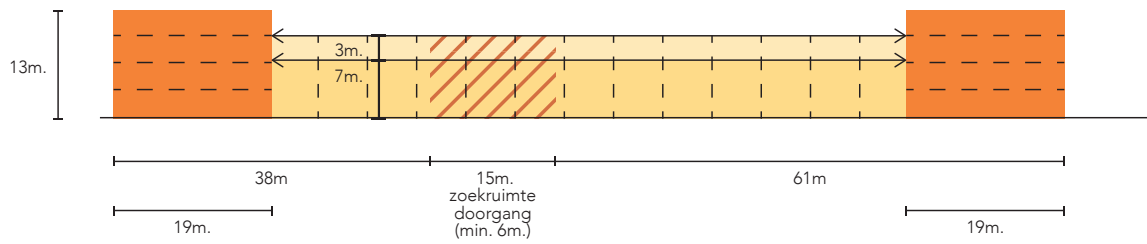
aanzicht gevel 2a



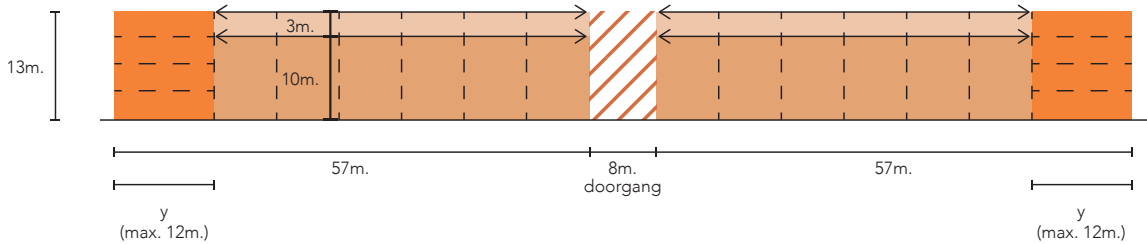
aanzicht gevel 2b



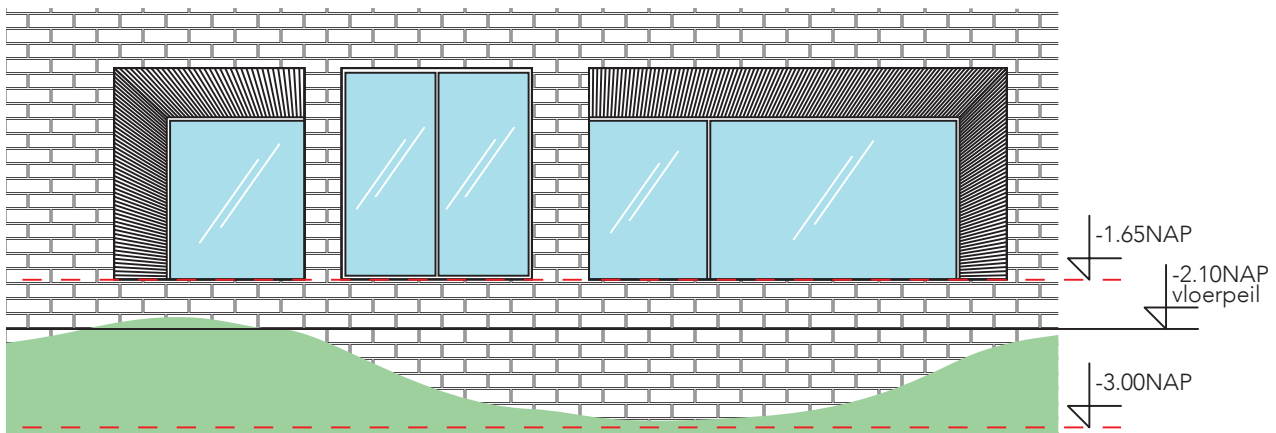
aanzicht gevel 2b



aanzicht gevel 2c



▲ Aanzichten van de verschillende gevels



▲ Regels voor de aansluiting op het maaveld

Aansluiting maaiveld

In het laagbouwblok zijn verschillende vormen van buitenruimtes mogelijk. Binnen het laagbouwblok zijn voor ééngezinswoningen tuinen mogelijk. Daken kunnen worden gebruikt voor terrassen en aan de randen (parkzijde/ Egolizijde) zijn loggia's mogelijk. Uitkragende buitenruimtes aan de randen zijn niet toegestaan om duidelijkheid te creëren tussen het gebouw en de open ruimte van het groen. De relatie tussen de eerste bouwlaag en de openbare ruimte is daarbij belangrijk.

De groene, openbare parkruimten vormen een glooiend landschap. Daardoor is de aansluiting van het maaiveld op de gevel niet overal gelijk. Om een éénduidige oplossing voor alle zijden aan het park te creëren, dienen kozijnen en openingen ten behoeve van loggia's op de eerste bouwlaag te beginnen op 45 centimeter (-1.65 NAP) boven het vloerpeil (-2.10m NAP). De gevel loopt door naar beneden tot een diepte van -3.00 NAP. Omdat entrees niet zijn toegestaan vanaf de parkzijde ontstaat er een duidelijke plint die rondom het blok loopt en die grenst aan het (glooiende) maaiveld. Aansluiting op het maaiveld is ook van belang bij de doorgangen. De doorgangen liggen centraal in het blok. Om een goede aansluiting te maken tussen de binnenzijde van het laagbouwblok en het park zijn hellingen noodzakelijk. De architectuur van de bebouwing loopt door op de (zij)gevels die grenzen aan deze doorgangen.

Materialen

Het welstandskader schrijft voor dat de gevels bij voorkeur in baksteen of vergelijkbaar materiaal worden uitgevoerd. Het materiaal voor de gevels aan het parkzijde en Egolizijde is hoofdzakelijk baksteen, waardoor er aansluiting ontstaat met de bestaande bebouwing. De binnenwereld van het laagbouwblok is in contrast met de buitenzijde. Een combinatie van materialen is hier mogelijk.

Detailering

Kwaliteit van architectuur draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Zorgvuldige detailering is daarom van belang. Hoogwaardige architectuur zit niet alleen in de verschijningsvorm van het gebouw, maar zit ook in de verhouding tussen de gebouwelementen zoals raampartijen, dieptes van kozijnen en materiaalgebruik.

Proces

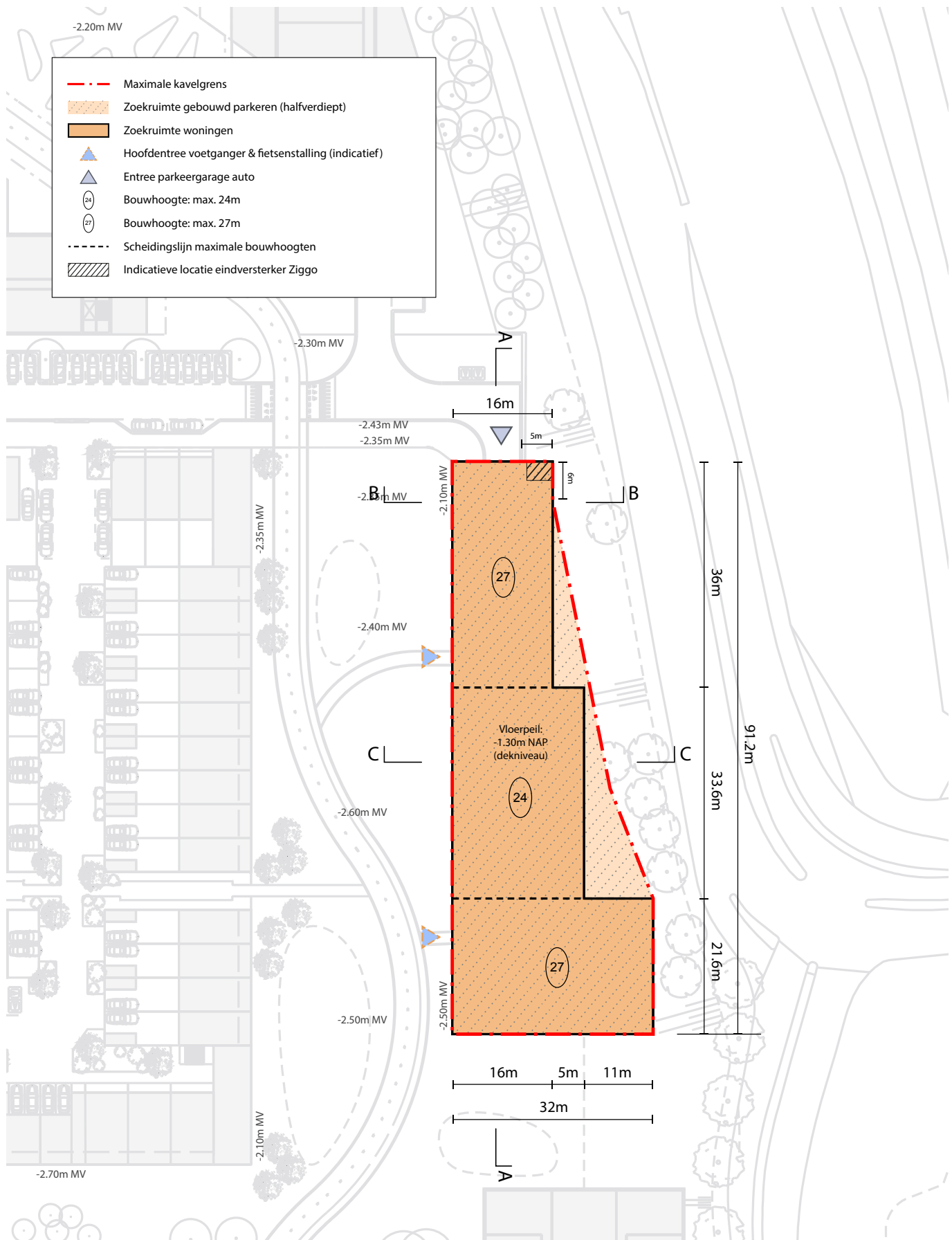
Het laagbouwblok wordt in twee delen uitgegeven: één deel aan een marktpartij, kavel 1A, via een tenderprocedure en een ander deelkavel 1B, aan woningcorporatie Rochdale d.m.v. een exclusiviteitsovereenkomst.

De architectonische uitwerking voor kavel 1B kan pas worden gedaan wanneer de partij van kavel 1A bekend is.

In een startbijeenkoms zullen beide partijen, in bijzijn van de supervisor en stedenbouwkundige, hun visie op het blok presenteren om van daaruit de samenhang te zoeken. Beide partijen bepalen gezamenlijk hoe de samenhang van het blok op, basis van de gestelde uitgangspunten, wordt vormgegeven. Daarbij valt te denken aan afstemming over materialen, detaileringen van kozijnen en verdeling van raampartijen. Gemaakte afspraken worden vastgelegd in een notitie waarin ook de wijze van afstemming tijdens het ontwerpproces wordt omschreven.

De ontwerpen van beide kavels worden door de gemeente getoetst bij VO en DO op de kavelregels. De uitwerking qua architectuur zal worden getoetst door de supervisor en stedenbouwkundige. Om de samenhang tussen de ontwerpen te kunnen beoordelen dienen de VO's gelijktijdig aan de gemeente te worden aangeboden. Bij de VO-toets dient ook een advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit te worden gevraagd.

Wanneer er zich een scenario voordoet waarbij er een partij ontbreekt zal de eerste partij de toon zetten voor het geheel. Op een later



- · - Maximale kavelgrens
- Zoekruimte gebouwd parkeren (halfverdiept)
- Zoekruimte woningen
- ▲ Hoofdentree voetganger & fietsenstalling (indicatief)
- ▲ Entree parkeergarage auto
- 24 Bouwhoogte: max. 24m
- 27 Bouwhoogte: max. 27m
- · - · - Scheidingslijn maximale bouwhoogten
- Indicatieve locatie eindversterker Ziggo

moment zal een tweede partij daar inspiratie uit moeten opdoen. In alle scenario's zal er in een gezamenlijk comité ontwerpen met elkaar gedeeld moeten worden.

3.3 Kavelregels middelhoogbouw (kavel 3)

Programma

Het programma bestaat uit maximaal 13.000m² BVO, inclusief bergingen en gebouwde parkeervoorzieningen. Het woningaantal bestaat uit minimaal 120 en maximaal 130 woningen.

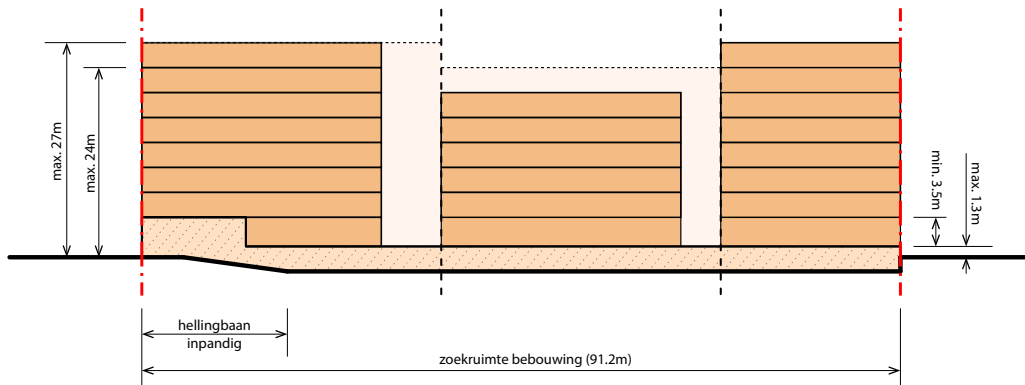
Kaveloppervlakte en opbouw

De oppervlakte van het totale kavel bedraagt 2.235m². Het blok bestaat uit drie volumes van 6 tot 8 bouwlagen op een halfverdiepte kelder. De begane grond (bovenop de halfverdiepte kelder) heeft een vrije verdiepingshoogte van 3,5 tot 5 meter. Het bebouwingspercentage t.o.v. het kaveloppervlak (bestemmingsvlak) bedraagt:

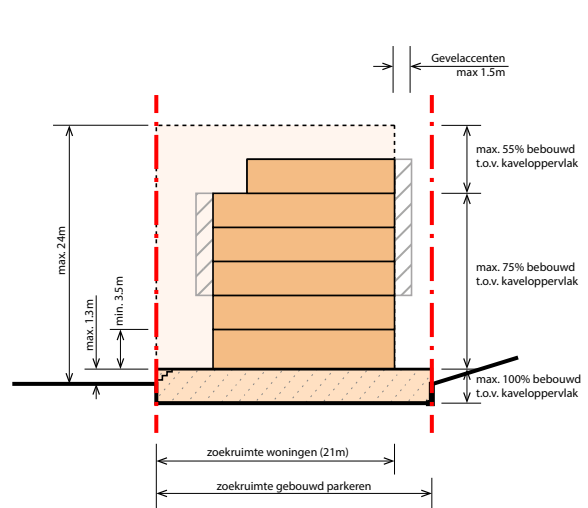
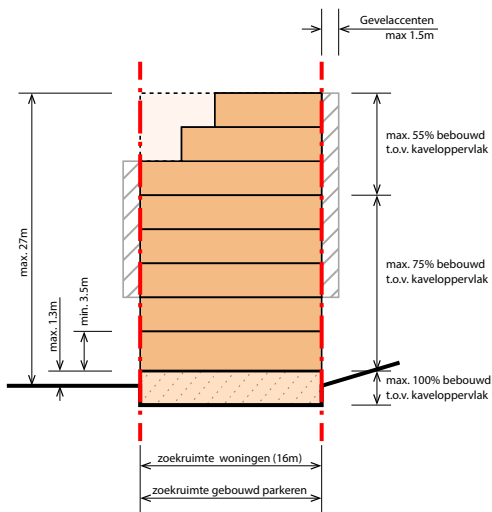
- maximaal 100% voor de halfverdiepte kelder
- maximaal 75% voor bouwlaag 1 t/m 5
- maximaal 55% voor de drie bovenste lagen (bouwlaag 6 t/m 8).



▲ Voorbeeld overgang parkeerdek - park

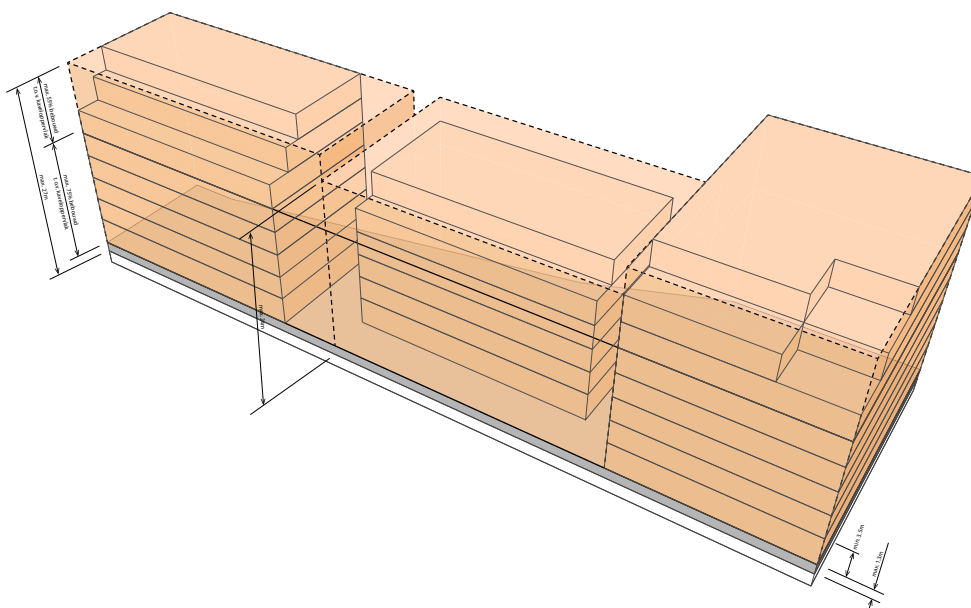


▲ Doorsnede A-A



▲ Doorsnede B-B

▲ Doorsnede C-C



▲ 3D weergave kavelregels

Architectuur & uitstraling

Het gebouw dient te worden ervaren als een alzijdig gebouw met drie (losse) volumes op een halfverdiepte kelder. Elk volume is een eigen architectonische eenheid. De volumes dienen in bouwhoogte van elkaar te verschillen, waarbij het middelste volume altijd minimaal één bouwlaag lager is dan de andere volumes. Woningen zijn vooral georiënteerd op het park.

Belangrijk aandachtspunt is de woonkwaliteit aan de dreef. Met name de ruimtelijke kwaliteit in relatie tot de geluidsbelasting. In het ontwerp is ook de ruimtelijke kwaliteit van de parkeeroplossingen belangrijk en de aansluiting van de halfverdiepte kelder en begane grondlaag op de openbare ruimte. Vanaf het dek dient het mogelijk te zijn om via trappen het park te bereiken. De trappen dienen ook als tribune en ontmoetingsplek. Het dek is onderdeel van de uitgifte en is semi-openbaar. De dakverdieping dient als een architectonische eenheid te worden vormgegeven: woonruimtes, terrassen en technische installaties dienen een samenhangend geheel te vormen. Losstaande technische installaties springen minimaal 3 meter terug van de rooilijn en zijn maximaal 3 meter hoog.

Private buitenruimtes

De buitenruimte van de woningen bestaat uit balkons, loggia's, dakterrassen en/of daktuinen. Het dek (op de halfverdiepte kelder) vormt één gemeenschappelijke buitenruimte voor de woningen en heeft een groene uitstraling. Minimaal 50% van het dakoppervlak (inclusief dek) wordt groen ingericht. Eventuele hekwerken op het dek worden mee ontworpen in de architectuur van het gebouw en zijn maximaal 50 cm hoog.

Gevelaccenten (overstek, erkers, balkons, e.d.) steken maximaal 1,5 meter uit de gevellijn.

Deze zijn toegestaan vanaf de derde bouwlaag en zijn integraal onderdeel van het gevelbeeld.

Ontsluiting

Het gebouw is voor voetgangers en fietsers toegankelijk vanaf de parkzijde. Vanaf het park dient het mogelijk te zijn om via trappen het dek van het gebouw te bereiken. De trappen dienen ook als tribune en ontmoetingsplek. De entree van de fietsenstalling bevindt zich ook aan de parkzijde. De entree van de autoparkeergarage bevindt zich aan de zijde van de Egoli.

Voor de verschillende bouwvolumes zijn meer-

dere hoofdentrees mogelijk. Woningen op de begane grond die gelegen zijn aan het dek van de halfverdiepte kelder, hebben een eigen voordeur aan het dek. Collectieve hoofdentrees naar de bovenverdiepingen bevinden zich aan de parkzijde en zijn bereikbaar vanaf het dek.

Stijgkernen naar woningen worden inpan-dig opgelost en worden geïntegreerd in de bouwvolumes. Eventuele galerijontsluitingen worden mee ontworpen met het gebouw en zijn van korte lengte.

Parkeren auto & fiets

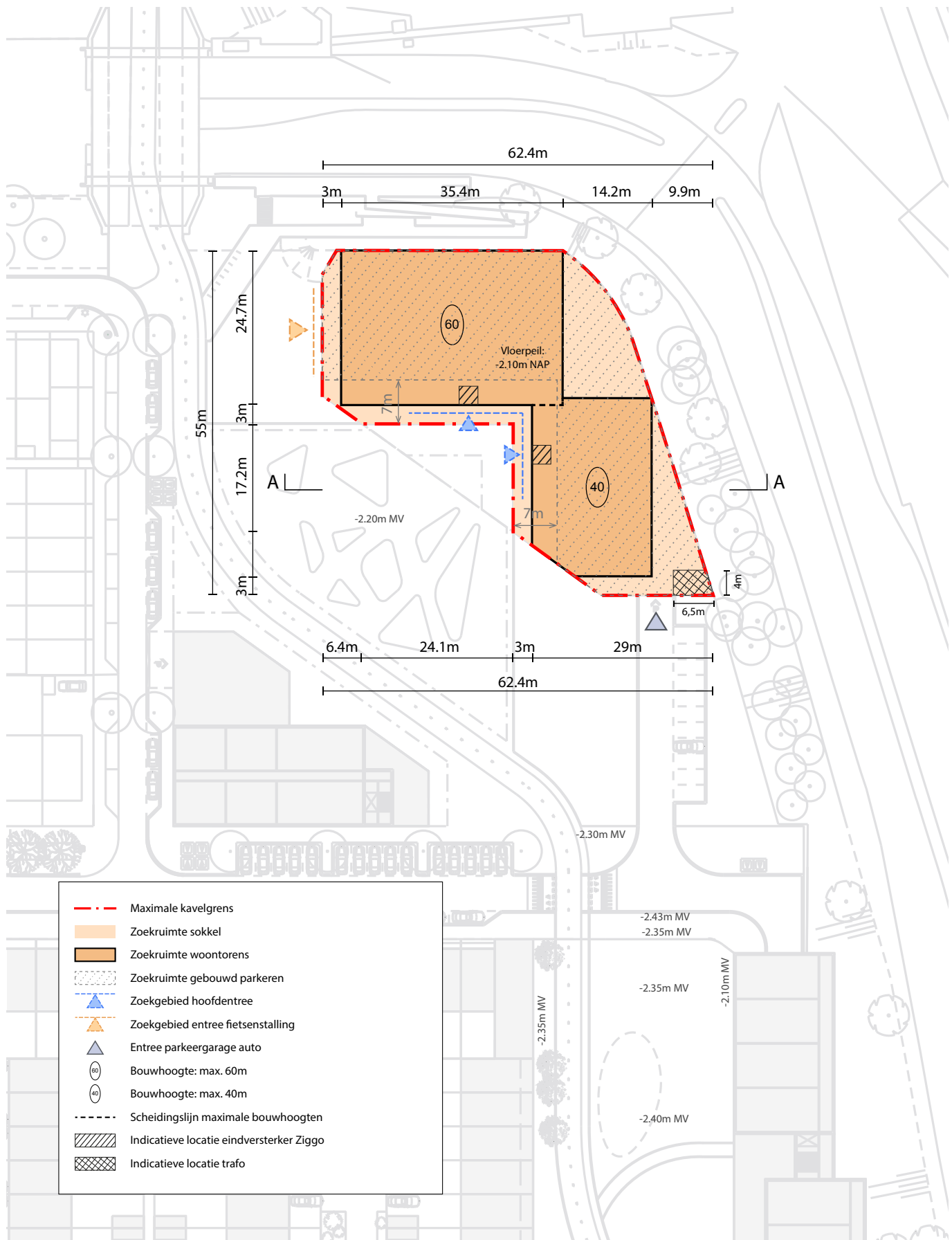
Parkeerplaatsen voor bewoners (fiets, scooter en auto) worden inpan-dig op eigen terrein, in een halfverdiepte kelder gerealiseerd. De kelder ligt maximaal 1,3 meter boven aangrenzend maaiveld. Naast fiets- en autoparkeerplekken, dient er voor bewoners inpan-dig ruimte gereserveerd te worden voor minimaal scooterparkeerplekken volgens de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter. Het is raadzaam extra ruimte te maken voor afwijkende maten fietsen zoals bakfietsen.

Als uitzondering op de algemene regels omtrent fietsparkeren (zie paragraaf 3.1) dient op eigen terrein, nabij de toegangen, ook ruimte gereserveerd te worden voor fietsparkeerplekken voor bezoekers.

Hellingbanen voor gebouwde parkeervoorzieningen moeten (incl. vlakstand) inpan-dig op eigen terrein gerealiseerd worden, inclusief systemen voor het bedienen van garagedeuren en/ of slagbomen. Garagedeuren/ hekken liggen max. 0,50m terug van de gevel om donkere nissen en schuilplekken te voorkomen. Het ontwerp van de parkeergarage dient aan de NEN2443 te voldoen.

Talud

De bebouwing staat deels in het talud van de Elsrijkdreef. De gevels dienen een grondkerende werking te hebben en dienen te zijn voorzien van een verhoogde waterdichtheid. De gemeente neemt de verantwoordelijkheid voor een juiste inrichting van de taluds om hemelwater op een goede wijze op te vangen en af te voeren.



3.4 Kavelregels hoogbouw (kavel 5)

Programma

Het programma bestaat uit maximaal 17.000m² BVO, inclusief bergingen en gebouwde parkeervoorzieningen. Het woningaantal bedraagt minimaal 150 en maximaal 165 woningen. Minimaal 500m² BVO en maximaal 650m² BVO van het programma bestaat uit voorzieningen en bedrijven. Daarvan is voor horeca in totaal maximaal 300m² BVO toegestaan. Voor woonwerkseenheden en kleinschalige bedrijven in categorie A en B is in totaal maximaal 350m² BVO toegestaan. Voor alle voorzieningen en bedrijven geldt per vestiging een maximum van 150m² BVO.

Kaveloppervlakte en opbouw

De oppervlakte van het totale kavel bedraagt 2.004m². Het blok bestaat uit twee torens op een sokkel. De sokkel is 5 tot 6 meter hoog en bestaat uit één hoge begane grondlaag met niet-woonfuncties aan de pleinzijde en twee bouwlagen t.b.v. parkeren aan de dreefzijde. De torens op de sokkel bestaan uit maximaal 11 bouwlagen en maximaal 18 bouwlagen. Het bebouwingspercentage t.o.v. het kaveloppervlak (bestemmingsvlak) bedraagt:

- 100% voor de sokkel (minimaal en maximaal)
- maximaal 55% voor bouwlaag 2 t/m 6 (de eerste 5 bouwlagen op de sokkel)
- maximaal 45% voor bouwlaag 7 t/m 12
- maximaal 25% voor de bovenste zeven bouwlagen (bouwlaag 13 t/m 19).

Architectuur & uitstraling

Het gebouw heeft een alzijdige oriëntatie en bestaat uit twee ranke torens op een sokkel. De hoogbouw wordt als een landmark ontworpen. Beide torens worden in samenhang

ontworpen maar zijn niet identiek. Tussen beide torens is bebouwing t.b.v. ontsluiting toegestaan, onder de voorwaarde dat de torens de verschijningsvorm hebben van twee losse volumes.

Belangrijk in het ontwerp is de samenhang van het gebouw met het plein. De gebouwen worden zó vormgegeven dat het windklimaat op maaiveld niet verslechterd. Dit dient te worden aangetoond met een windhinderonderzoek. Torens liggen aan de zuid en westzijde minimaal 3 meter terug t.o.v. de sokkel. Op en rondom het plein moet een goede verblijfskwaliteit worden gegarandeerd. Naast een goed windklimaat op maaiveld, moet aangetoond worden dat er een goed windklimaat is voor de private buitenruimtes op de hoger gelegen delen.

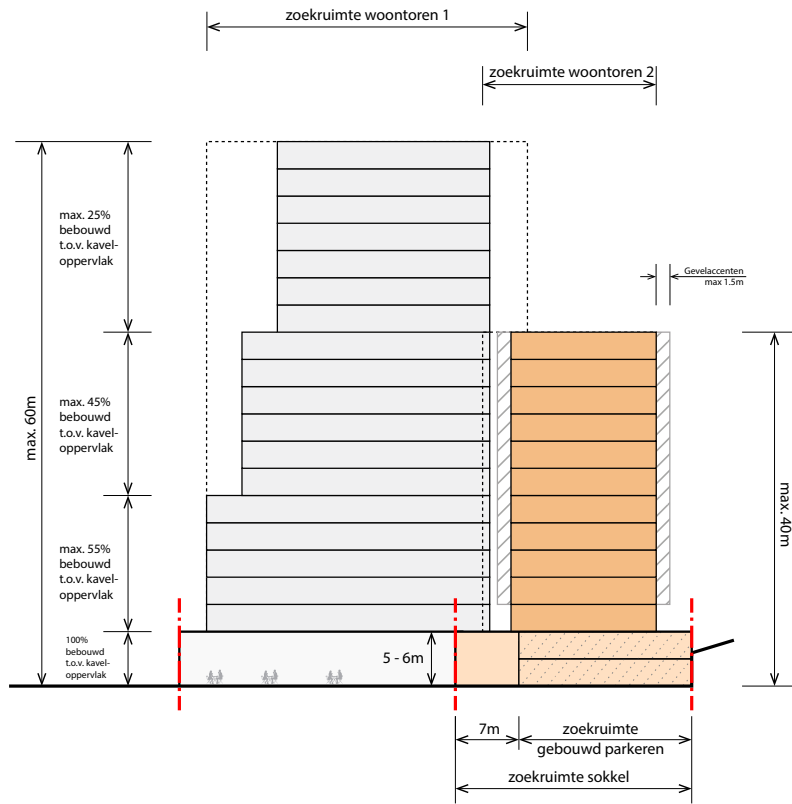
De programmering en het ontwerp van de plint dient te zorgen voor levendigheid aan het plein. De plint aan het plein heeft een programma van niet-woonfuncties en een royale hoogte van 5 tot 6 meter met een transparante uitwerking.

Belangrijk aandachtspunt is de woonkwaliteit aan de dreef. Met name de ruimtelijke kwaliteit in relatie tot de geluidsbelasting. Belangrijk in het ontwerp is ook de ruimtelijke kwaliteit van de parkeeroplossingen en de plint en de aansluiting daarvan op de openbare ruimte, de kwaliteit van de buitenruimte op het dek van de sokkel en de overgang tussen het dek en de torens.

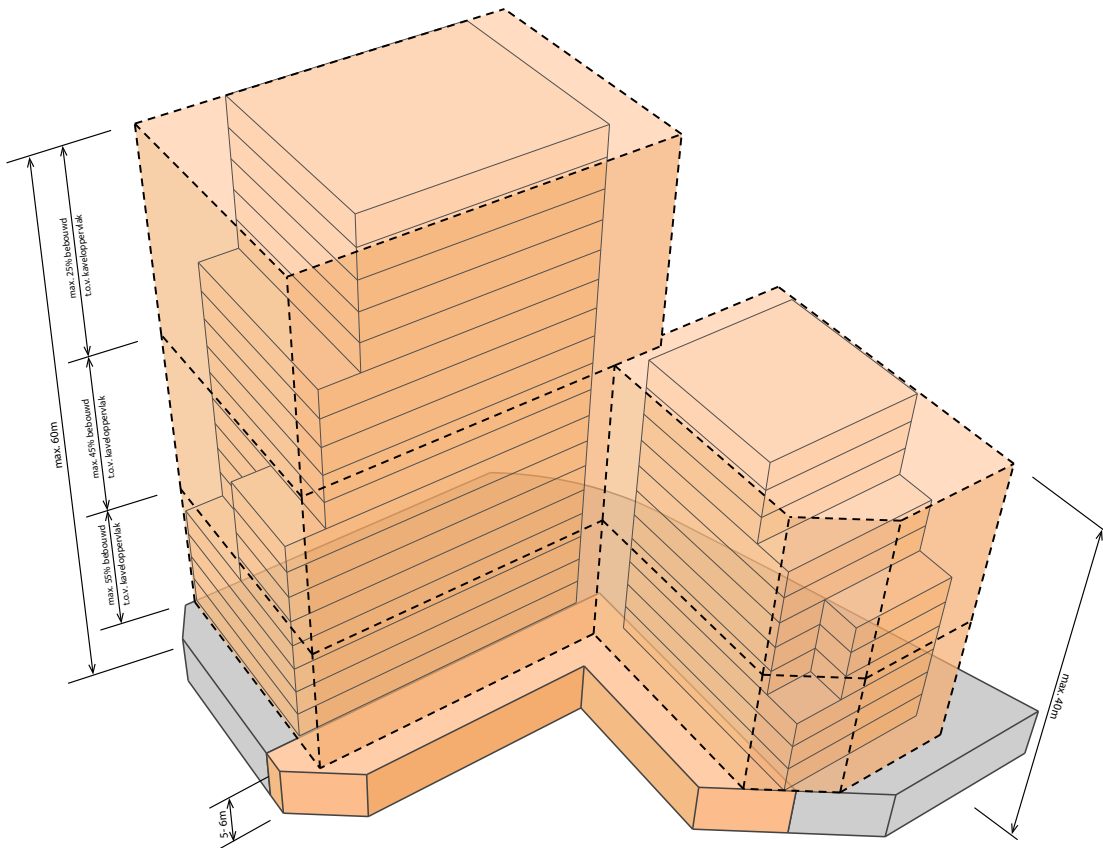
De dakverdieping dient als een architectonische eenheid te worden vormgegeven: woonruimtes, terrassen en technische installaties dienen een samenhangend geheel te vormen. Losstaande technische installaties springen minimaal 3 meter terug van de rooilijn en zijn maximaal 3 meter hoog.



▲ Sfeerbeeld bebouwing aan het plein



▲ Doorsnede A-A



▲ 3D weergave kavelregels



▲ Voorbeelden landmark

Private buitenruimtes

De buitenruimte van de woningen bestaat uit balkons, loggia's, dakterrassen en/of daktuinen. Minimaal 50% van het dakoppervlak (inclusief dek van de sokkel) wordt groen ingericht. Eventuele hekwerken op het dek worden mee ontworpen in de architectuur van het gebouw en zijn maximaal 50 cm hoog. Gevelaccenten (overstek, erkers, balkons, e.d.) steken maximaal 1,5 meter uit de gevellijn. Deze zijn toegestaan vanaf de derde bouwlaag (de tweede bouwlaag op de sokkel) en zijn integraal onderdeel van het gevelbeeld.

Ontsluiting

De hoofdontsluiting wordt vormgegeven binnen het daarvoor aangewezen zoekgebied. De hoofdontsluiting van de torens kan bestaan uit één entree voor het gehele gebouw of één per toren. Niet-woonfuncties op de begane grond hebben een eigen voordeur aan het plein. Stijpkernen naar woningen worden inpandig opgelost en worden geïntegreerd in de bouwvolumes.

De entree van de autoparkeergarage bevindt zich aan de zijde van de Egoli. De entree van de fietsenstalling bevindt zich aan de westzijde van het kavel of aan het plein, eventueel gecombineerd met de hoofdentree van het gebouw.

Parkeren auto & fiets

Parkeerplaatsen (fiets, scooter en auto) voor bewoners en parkeerplaatsen t.b.v. niet-woonfuncties (exclusief bezoekers) worden inpandig op eigen terrein gerealiseerd. In de eerste

twee bouwlagen aan de dreefzijde is ruimte voor een tweelaagse parkeervoorziening. De parkeervoorziening dient binnen de aangegeven zone gerealiseerd te worden en ligt minimaal 7 meter terug t.o.v. gevel aan het plein. Naast fiets en autoparkeerplekken, dient er voor bewoners inpandig ruimte gereserveerd te worden voor minimaal scooterparkeerplekken volgens de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter.

Hellingbanen voor gebouwde parkeervoorzieningen moeten (incl. vlakstand) inpandig op eigen terrein gerealiseerd worden, inclusief systemen voor het bedienen van garagedeuren en/ of slagbomen. Garagedeuren/ hekken liggen max. 0,50m terug van de gevel om donkere nissen en schuilplekken te voorkomen. Het ontwerp van de parkeergarage dient aan de NEN2443 te voldoen.

Talud

De bebouwing staat deels in het talud van de Elsrijkdreef en Daalwijkdreef. De gevels dienen een grondkerende werking te hebben en dienen te zijn voorzien van een verhoogde waterdichtheid. De gemeente neemt de verantwoordelijkheid voor een juiste inrichting van de taluds om hemelwater op een goede wijze op te vangen en af te voeren.



▲ Zonnepanelen op dak i.c.m. groen



▲ Elektrische laadpunten



▲ Groene daken

4 Duurzaamheid

De duurzaamheidsambities en - randvoorwaarden zijn terug te vinden in op de website <https://duurzaamontwikkelen.amsterdam/>, hier vindt u ook de verwijzingen per thema naar de actuele beleidsdocumenten. De relevante thema's staan voor deze kavel staan hieronder beschreven.

Duurzame energie en aardgasvrij

Vanaf 1 januari 2021 geldt de BENG-normering volgens de NTA8800. Bij de in werking treden (vervallen van de Crisis en Herstelwet) is de landelijke BENG in Amsterdam van toepassing, totdat een nieuwe wettelijke grondslag (Omgevingswet) beschikbaar is voor verdere aanscherping. De ontwikkelaar wordt in deze tender uitgedaagd om beter te presteren en energie neutraal gebouwen (BENG2 =0). Indien gekozen wordt voor een collectieve WKO-oplossing bij deze gebiedsontwikkeling (logische oplossing), dient bij de eerste bronontwikkeling de gehele E-buurt Oost in ogenschouw genomen te worden. De ruimte in de ondergrond is schaars. De collectieve oplossing dient ook voor de latere fasen van de E-buurt Oost beschikbaar/aansluitbaar te zijn. Voor een collectieve oplossing biedt de gemeente een locatie in de openbare ruimte. Individuele WKO-oplossingen dienen inpandig of op de kavel ingepast te worden en mogen niet interfereren met de voorkeursvariant van de collectieve WKO.

Nieuwbouw wordt gasloos gerealiseerd.

Uitstootvrije Mobiliteit en schone lucht

Onder dit thema op de website staan richtlijnen elektrische voorzieningen vervoer.

Klimaatadaptatie

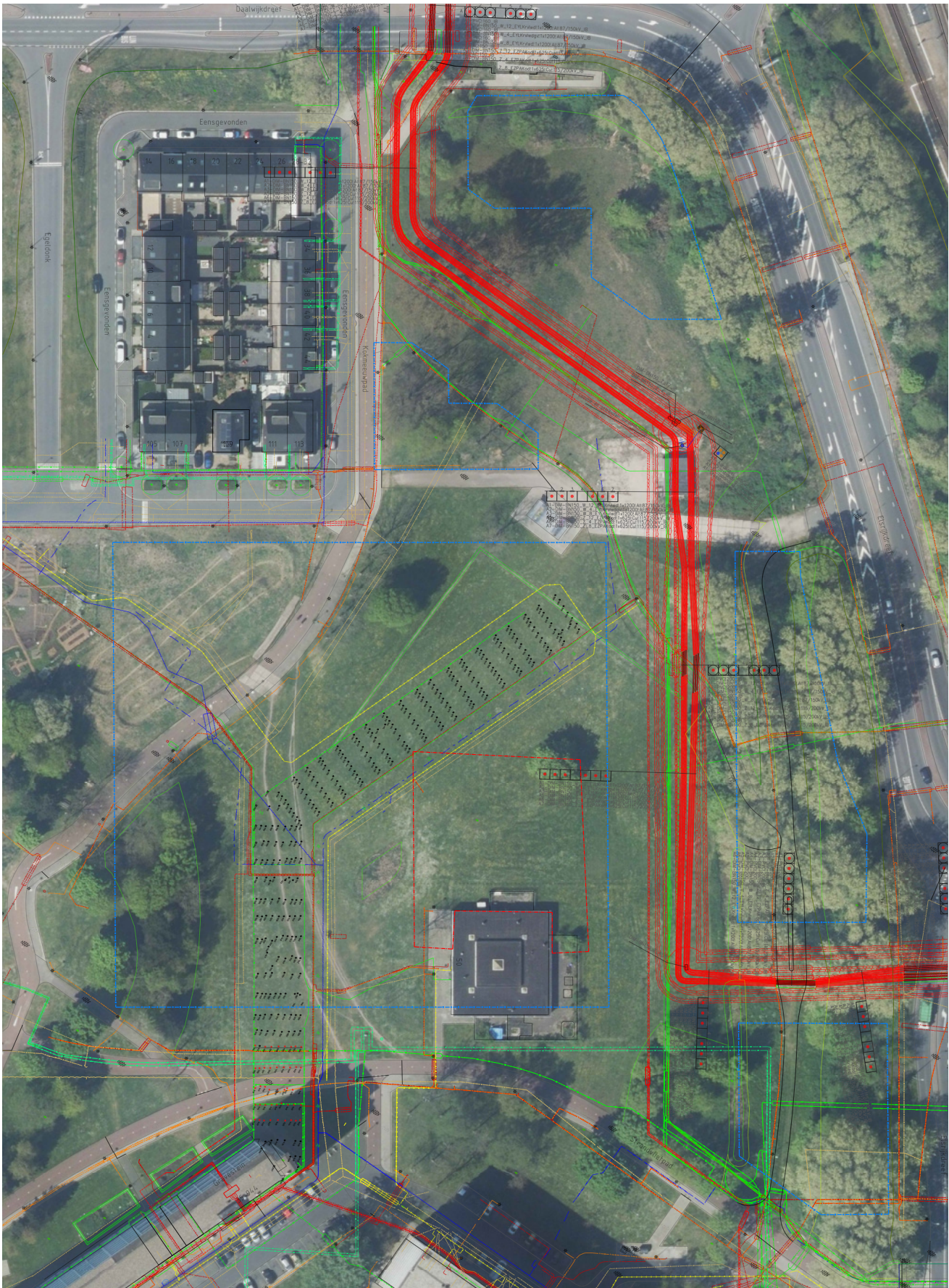
Extreme klimaatomstandigheden en verdere verdichting vragen om extra inspanningen om de leefbaarheid in de stad te behouden. Ontwikkel "rainproof" en hittebestendig. Houd rekening met het lage grondwaterpeil. De nieuwe hemelwaterverordening vraagt om hemelwaterberging van minimaal 60 liter/m² bebouwde kavel te realiseren. Hemelwater wordt met een constant debiet van 1 liter/m² per uur bij voorkeur door bodeminfiltratie of in het oppervlaktewater afgevoerd.

Natuurinclusief bouwen

Voor deze ontwikkeling is de groene verbinding belangrijk uitgangspunt. De ontwikkelaar wordt uitgedaagd om maximaal in te zetten op natuurinclusief bouwen. Hiervoor wordt het puntensysteem natuurinclusief bouwen ingezet. De ontwikkelaar wordt gevraagd minimaal 30 punten uit het puntensysteem natuurinclusief bouwen te realiseren. Informatie over het puntensysteem is te vinden op de website

Circulair gebouwde omgeving

Ontwikkel met duurzame materialen en zorg dat materialen hergebruikt kunnen worden. Gebruik FSC-gecertificeerd hout. Bouw adaptief en demontabel "design for disassembly". MPG-waarde moet kleiner zijn dan 0,8 (per 1 juli 2021 van kracht). Gebruik van hout - en biobased materialen wordt aangemoedigd.



▲ Weergave huidige kabels en leidingen en inmeting funderingsrestanten

5 Technische randvoorwaarden

Bouwlogistiek en werkterreinen

Voor een goed en veilig bouwproces dient de ontwikkelaar een BLVC-plan in te dienen bij de aanvraag van de WIOR-vergunning. Momenteel wordt er een BVLC kader opgesteld door de gemeente waaraan het BVLC-plan moet voldoen. Deze is in concept gereed maar moet nog worden goedgekeurd en vastgesteld.

Kabels en leidingen

Het project gebied is vrij gemaakt van kabels en leidingen met uitzondering van de K&L strook waar onder andere Tennet 150 kV en Liander middenspanning ligt. Tekeningen van de verwijderde K&L zijn beschikbaar.

Bij het vinden van een onbekende of weeskabel is het verzoek in overleg te treden met de gemeente en de nutspartijen om hierover zo snel mogelijk opheldering te krijgen.

In de nabije toekomst zal er een procedure volgen waarin het nieuw trace van de aan te leggen distributie kabels en leidingen (expliciet geen huisaansluitingen) geregeld zal worden. Uitwerking van de afname-behoefte door de tenderpartij, van de diverse nutspartijen, is daarin een welkom onderdeel. Deze heeft gevolgen voor de dimensionering van de nieuwe nutsvoorzieningen.

Transformatorruimten

Ter plaatse van het aangeduide zoekgebied (zie kavelregelkaarten) komt een transformatorruimte. Bij de voorbereidingen dient u te allen tijde Liander vroegtijdig te betrekken in verband met afstemming.

Voor de aanleg van in pandige algemene voedingspunten (AVP), die onder beheer van Liander komen, dient rekening gehouden te worden met het Programma van Eisen (PvE) in pandige laag- en middenspanningsruimte en magnetische velden die ontstaan rondom AVP's. Deze magnetische velden hebben invloed op de leefomgeving en ruimtebeslag rondom de AVP.

De afmetingen van de AVP zijn er in 2 varianten, een standaard en een Amsterdams model (incl. voorziening OV). Door de tijd heen kan informatie hieromtrent achterhaald zijn, zorg dus dat u beschikt over de meest actuele versies. Het PvE, de informatie over magnetische velden en de afmetingen van de AVP's kunt u opvragen bij Liander.

Ziggo

Bij het Fiber Deep netwerk van VodafoneZiggo dienen nodes en eindversterkers in pandig te worden geplaatst. De afmetingen van de benodigde ruimte zijn afhankelijk van de situatie en indicatief 78 tot 200cm breed, 50 cm diep en plafond hoog. Deze ruimte/meterkast dient alleen voor gebruik door Ziggo en dient te allen tijde bereikbaar en toegankelijk te zijn vanuit de openbare ruimte of middels een sleutelkluis procedure. Rekening dient te worden gehouden met stijpunten en kabelgoten vanuit deze ruimte/meterkast naar de meterkasten van de woningen.

Genoemde specificaties gelden ten tijde van de publicatie van dit document en zijn slechts ter indicatie. U dient in een vroegtijdig stadium contact op te nemen met VodafoneZiggo (VO-fase) over de actuele en aanvullende specificaties zoals exacte locatie en vormgeving.

Waterkering

Zowel de Elsrijk- als de Daalwijkdreef zijn onderdeel van het systeem van waterkeringen. Het betreft hier een secundaire kering met een kernzone van 14 meter en een binnendijkse beschermingszone van 15 meter. In verband met het verholen karakter is geen buitenbeschermingszone aanwezig.

De waterhuishoudkundige belangen van de waterkering worden beschermd door de Keur AGV 2011 en de Beleidsregels Keurvergunningen. Voor werkzaamheden zoals o.a. graven, ophogen, verharderen en bouwen binnen de bovengenoemde zones is een vergunning noodzakelijk. Conform de regels van de keur wordt gebouwd buiten het beschermingsprofiel van de waterkering.

Op de site van AGV (Amstel Gooi en Vecht) is de legger te vinden. Deze kan geraadpleegd worden: <https://www.agv.nl/onze-taken/legger/>

Talud

De bebouwing van kavel 3 en 5 staan deels in de taluds van de Daalwijkdreef en de Elswijkdreef. De gevels dienen een grondkerende werking te hebben en dienen te zijn voorzien van een verhoogde waterdichtheid. De gemeente neemt de verantwoordelijkheid voor een juiste inrichting van de taluds om hemelwater op een goede wijze op te vangen en af te voeren.

Funderingsrestanten

In de E-buurt Oost hebben eerder 2 flats gestaan. Hiervan zijn nog funderingsrestanten aanwezig tot ca. 2 meter onder het maaiveldniveau. Hiermee moet de nieuwbouw rekening houden. De funderingsrestanten zijn ingemeten. Data hiervan is beschikbaar. Deze inmeting is ca 10 jaar geleden gedaan. Het is een nauwkeurige indicatie voor het heipalenplan. Het is raadzaam hiernaar onderzoek te doen wanneer er kritische punten ontstaan, bijvoorbeeld door het graven van proefsleuven.

Momenteel staat restaurant Elixer (Egeldonk 50) in het gebied. Deze zal worden gesloopt tijdens het proces van bouwrijp maken. Eventuele restanten in de ondergrond worden ingemeten en 2 meter onder maaiveld afgeknepen. Data van inmetingen zijn bekend bij de gemeente en kunnen worden opgevraagd.

Grondwater

Egeldonk kent een grondwatergradient, de grondwaterstanden dalen richting het zuiden. Aan de noordzijde van Egeldonk is in de huidige situatie hoog grondwater gemeten. Er kan beperkt opgehoogd worden in het gebied vanwege kabels en leidingen en de aansluiting met de omgeving. Ook in de toekomstige situatie kan hier niet worden voldaan aan de ontwateringseis voor bouwen met kruipruimte (eis: 0,9 m –mv in pieksituatie). Infiltratie van hemelwater op eigen kavel is toegestaan voor zover er geen negatieve grondwatereffecten optreden.

In lijn met het vastgestelde Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam is het paraplu-bestemmingsplan gepubliceerd in mei 2021. Dan moeten alle kelders in Amsterdam grondwaterneutraal worden aangelegd. In de E-buurt zijn, conform het afwegingskader, geen kelders tot een oppervlak van 300 m² toegestaan vanwege opbarsten. Bij kelders groter dan 300 m² geldt maatwerk. De bouwplannen worden getoetst door Waternet. Hierbij geldt dat grondwater op eigen terrein moet kunnen blijven stromen en de grondwaterstand ongewijzigd blijft. Dit dient aangetoond te worden met een geohydrologisch rapport.

Bodemkwaliteit

Zie bijlage 8 voor resultaten bodemonderzoek.

Archeologie

Uit onderzoek is gebleken dat er binnen het plangebied een locatie van archeologische waarde is. Deze is aangeduid op de verbeelding van het bestemmingsplan. Aanvullend grondonderzoek is

nodig wanneer er grondwerkzaamheden worden verricht van 500m² of meer of met een diepte van 1 meter of meer.

Stikstofdepositie

Uit onderzoek naar de stikstofdepositie kan worden geconcludeerd dat zowel bij de aanlegfase (bij gebruik STAGE IV klasse werktuigen) als de gebruiksfase niet leidt tot een verslechtering van de natuurlijke habitats en leefgebieden van soorten binnen nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Er geldt geen vergunningsplicht in de zin van de Wet natuurbescherming voor het woningbouwproject in de E-buurt te Amsterdam Zuidoost. Het gebruik van moderne STAGE IV klasse werktuigen zal daarmee wel een eis zijn voor de aannemer die het werk gaat uitvoeren.

Bomencompensatieplan

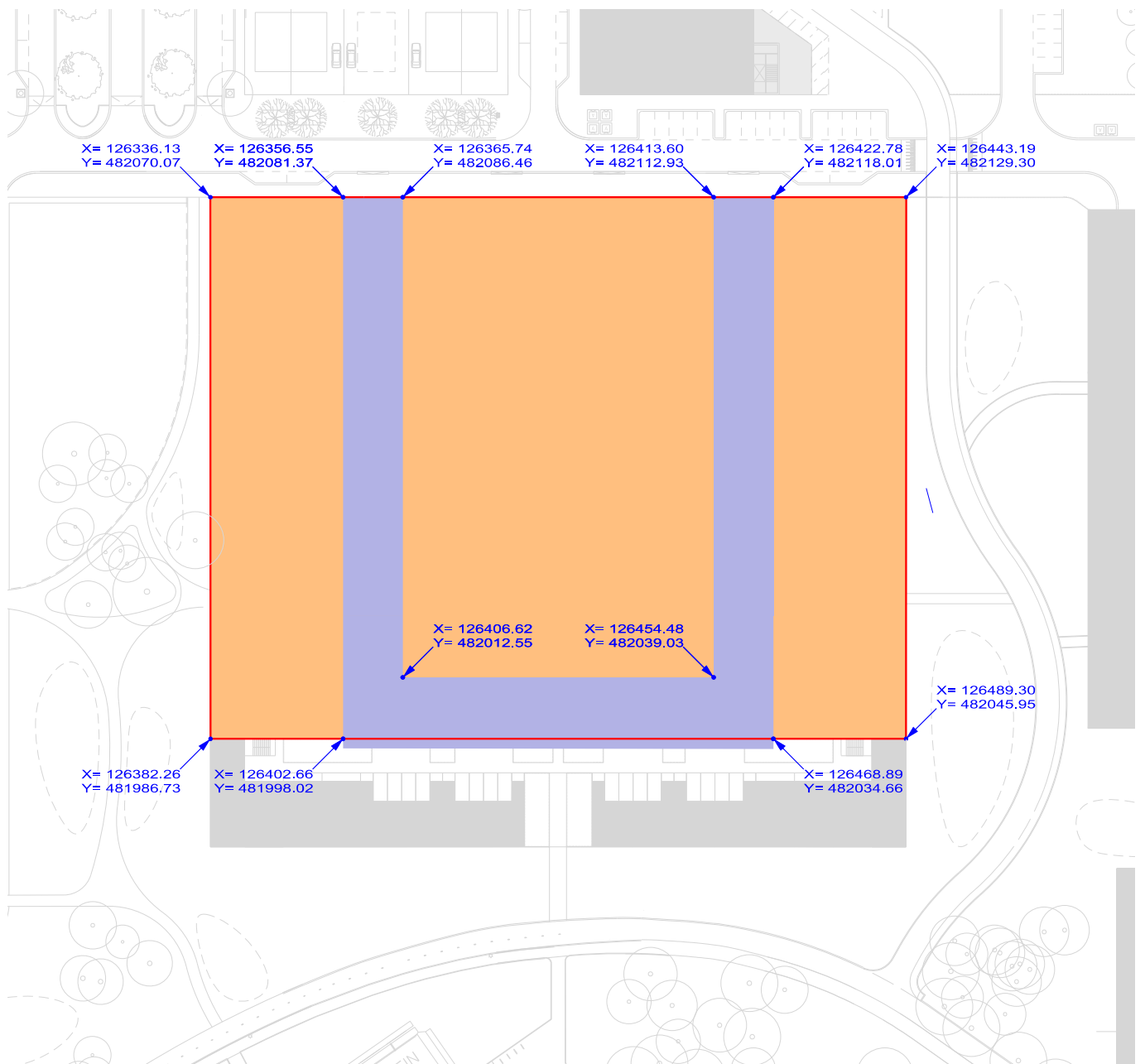
Voor de ontwikkelingen van de E-buurt Oost voert de gemeente een Boomeffectanalyse (BEA) uit. Deze analyse moet inzicht geven in welke bomen (mogelijk) behouden kunnen blijven, (mogelijk) verplant kunnen worden of gekapt moeten worden. De BEA heeft als doel te komen tot een afgewogen Bomencompensatieplan in samenspraak met de omgeving. Ten tijde van de tender is dit plan nog niet gereed.

Voorlopig resultaat zijn een kaart (bijlage 6) en tabel met te behouden, mogelijk te verplanten en te kappen bomen. Hierbij is, na consultatie van de bomenconsulent en stadsecoloog, een voorlopig (intern) kap- en verplantingsadvies gegeven in het kader van bouwrijp maken.

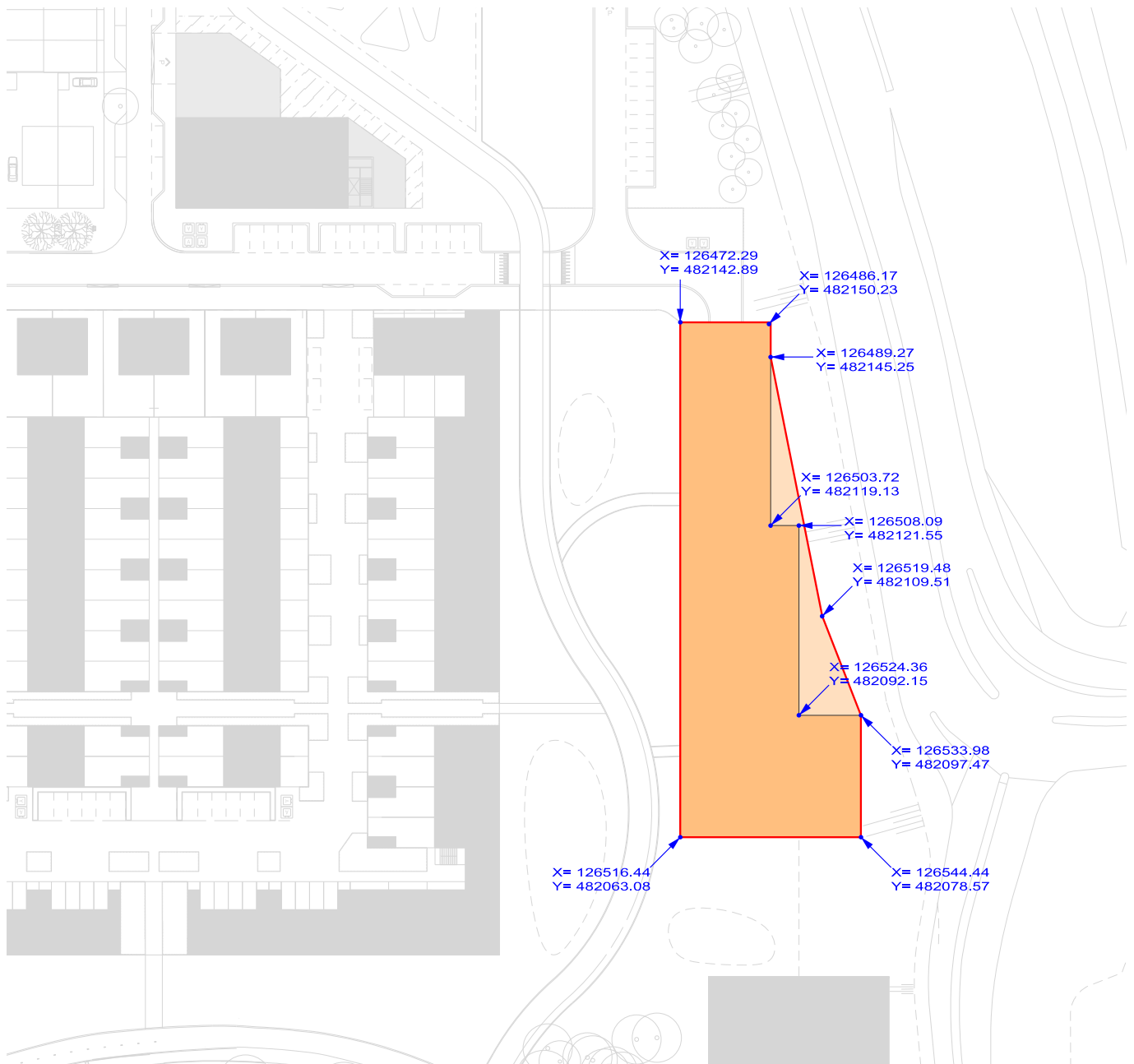
De ontwikkelaar dient ten tijde van de bouw te werken volgens de richtlijnen 'Werken rond bomen' (zie bijlage 7). Om ruimte te bieden tijdens de bouw is er een veiligheidszone van 8 meter voor de kavel 5 (hoogbouw) voorgeschreven, 6 meter voor de kavel 3 (middelhoogbouw) en tussen de 3 en 3,5 meter voor kavel 1 (laagbouw).

De ontwikkelaar dient een plan van aanpak op te stellen ten aanzien van de te beschermen bomen binnen het bouwterrein. De ontwikkelaar dient zodanige beschermingsmaatregelen te treffen ten behoeve van deze bomen, zowel tijdens de bouw als na de oplevering, dat deze bomen niet worden beschadigd of verkort in hun levensduur. Voorafgaand aan de uitvoering dient de bouwer in overleg te treden met de gemeente over de stand van zaken aangaande het Bomencompensatieplan, met daarin een overzicht van de te behouden bomen binnen het projectgebied.

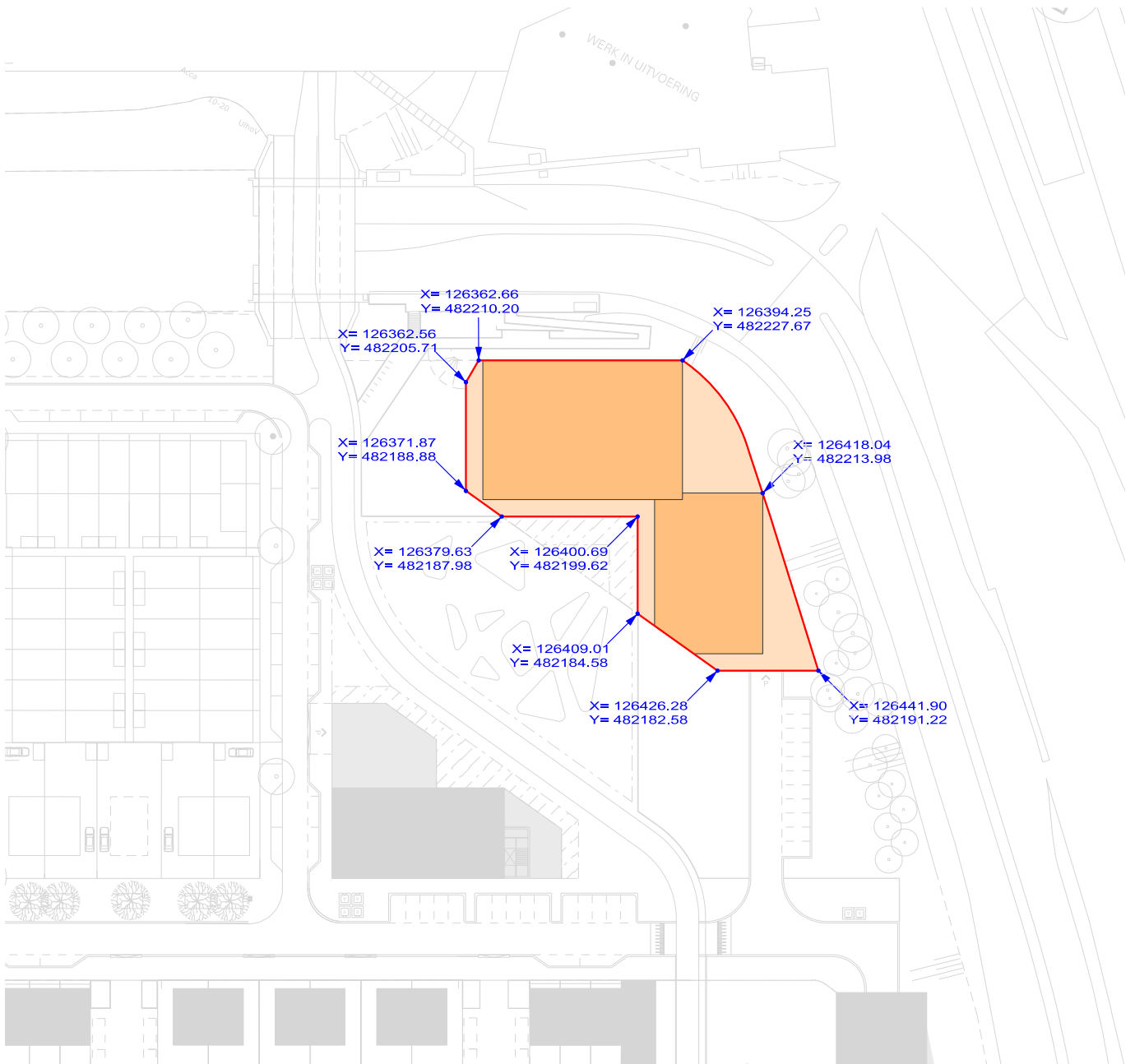
Bijlage 1 - Coördinatentekening



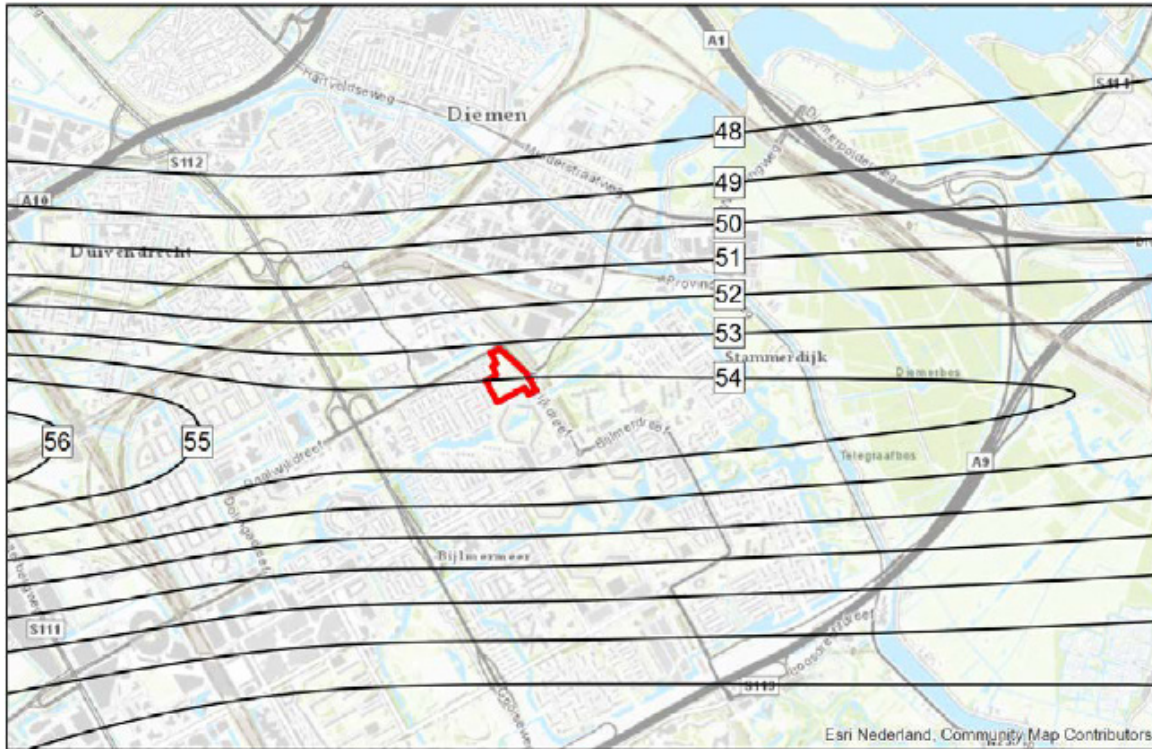
▲ Coördinaten kavel 1A



▲ Coördinaten kavel 3



▲ Coördinaten kavel 5



▲ Geluidcontouren Schiphol in dB (in rood de E-buurt Oost)



▲ Geluidsbelasting metro in dB

Bijlage 2 - Geluidsonderzoek

Conclusies onderzoek

De E-buurt Oost ligt binnen de geluidzones van:

- Daalwijkdreef (50 km/uur)
- Elsrijkdreef (50 km/uur)
- Provincialeweg (50 km/uur)
- Metro

Daarnaast ligt de E-buurt Oost binnen het LIB-5 gebied van luchthaven Schiphol. Het LIB-5 gebied is een afwegingsgebied voor geluid en externe veiligheid (voorheen 20-Ke contour). De E-buurt Oost ligt buiten de geluidzone van het geluidgezoneerde bedrijventerreinen Verrijn Stuart, de Sniep en Stammerdijk te Diemen.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer is hoger dan voorkeurswaarde maar lager dan de maximale toelaatbare waarde. De geluidbelasting ten gevolge van de Metro is tevens de hoger dan voorkeurswaarde en lager dan de maximale toelaatbare waarde. Doordat de geluidbelasting ten gevolge van weg- en metroverkeer hoger is dan de voorkeurswaarde zijn maatregelen onderzocht. Het treffen van maatregelen is niet doelmatig, waardoor hogere waarden noodzakelijk zijn. Bij de aanvraag van de hogere waarde zal de geluidwering van de gevels moeten worden bepaald, om de binnenwaarde van 33 dB te waarborgen.

De E-buurt Oost ligt tussen de 53 dB en 55 dB contour ten gevolge van luchtvaartlawaai. Er is rekening gehouden met een geluidbelasting van 55 dB.

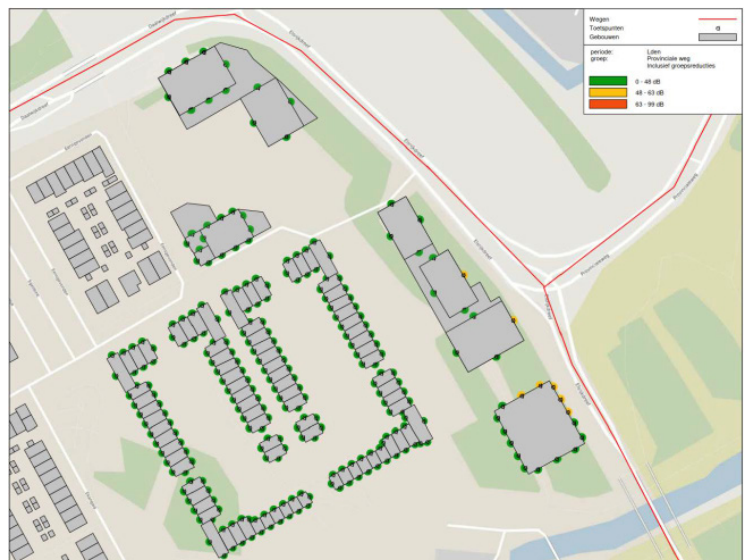
De maximale toelaatbare cumulatieve geluidbelasting conform Amsterdams beleid is: maximale toelaatbare ontheffingswaarde $68 \text{ dB} + 3 \text{ dB} = 71 \text{ dB}$. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt maximaal 66 dB ten gevolge van luchtvaartlawaai, weg- en rail(metro)verkeer. De gecumuleerde geluidbelasting is hiermee in lijn met het geluidbeleid van de gemeente Amsterdam.



▲ Geluidsbelasting Daalwijkdreef in dB (inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder)



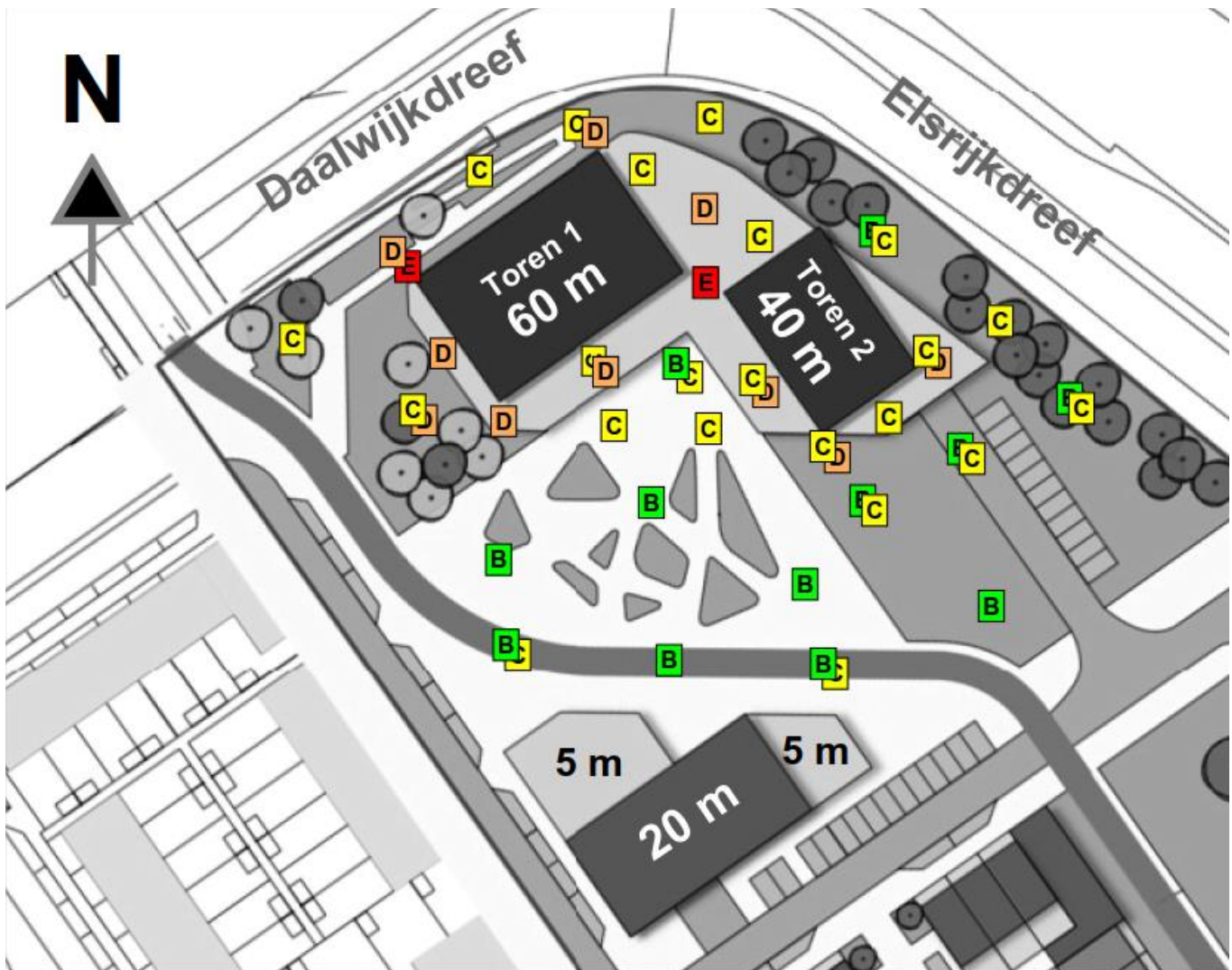
▲ Geluidsbelasting Elsrijkdreef in dB (inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder)



▲ Geluidsbelasting Provinciale weg in dB (inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder)

Kans dat de drempelsnelheid (5 m/s) overschreden wordt [% van aantal uren per jaar]	kwaliteitsklasse	Activiteiten		
		Doorlopen (niet windhindergevoelig)	Slenteren (wel windhindergevoelig)	Langdurig zitten (meest windhindergevoelig)
< 2,5 %	A	Goed	Goed	Goed
2,5 – 5 %	B	Goed	Goed	Matig
5 – 10 %	C	Goed	Matig	Slecht
10 – 20 %	D	Matig	Slecht	Slecht
> 20 %	E	Slecht	Slecht	Slecht

▲ Kwaliteitsklassen voor windhinder



▲ Verwachte windklimaat rondom de torens

Bijlage 3 - Windhinderonderzoek

Conclusies onderzoek

Teneinde in een vroeg stadium een eerste inzicht te verkrijgen in het windklimaat ter plaatse, is een theoretische beschouwing van het windklimaat rondom het hoogbouwkavel opgesteld. Bij deze theoretische beschouwing is schematisch aangegeven welke windklassen rondom het bouwplan verwacht worden en tevens zijn oplossingsrichtingen voor de gesignaleerde aandachtspunten gegeven.

Kort samengevat zijn de bevindingen als volgt:

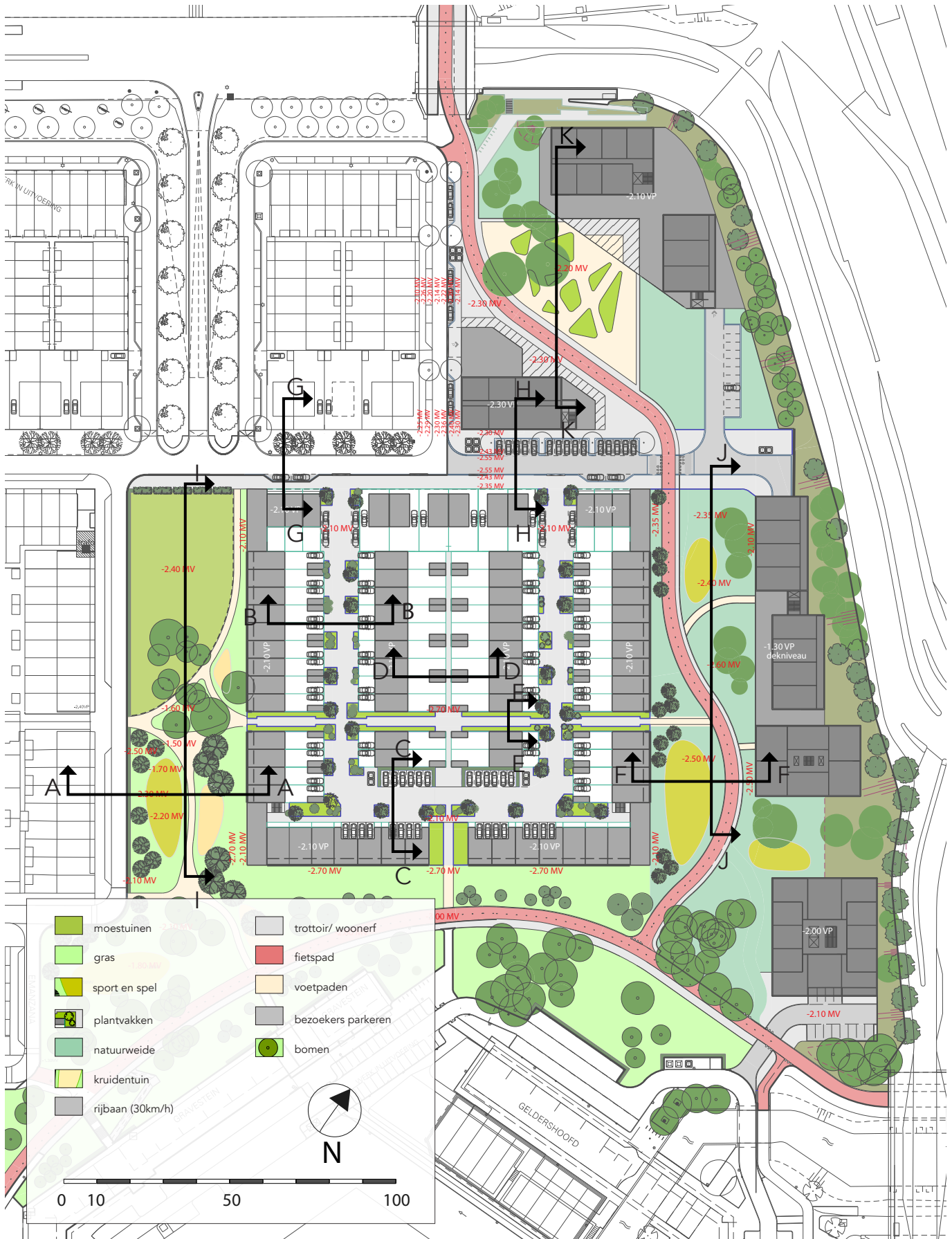
- Over het algemeen zal het windklimaat op maaiveld rondom het bouwplan goed voor doorlopen zijn. Op de meeste plekken mag eveneens een goed windklimaat voor slenteren verwacht worden.
- Het meest kritische windklimaat wordt verwacht op het dak van de plint. Hier moet rekening gehouden worden met klasse D en E (matig tot slecht voor doorlopen) en een (beperkte) overschrijding van het gevaarcriterium.
- Op het plein valt het windklimaat overwegend in klasse B, goed voor slenteren. Dichterbij de torens bestaat de kans een zone met een beperkte verslechtering van het windklimaat tot klasse C (goed voor doorlopen, matig voor slenteren).
- In de groene zones ten zuidwesten van Toren 1 en ten zuidoosten van Toren 2 wordt een windklimaat tussen klasse C en D verwacht. Dit is matig tot goed klimaat voor doorlopen, waarbij het meest ongunstige windklimaat nabij de gebouwhoeken en langs de gevels aanwezig zal zijn.

Omdat het windklimaat rondom bouwplan door zeer veel (moeilijk voorspelbare) factoren, kan een theoretisch onderzoek zoals nu uitgevoerd is, per definitie, niet een even nauwkeurig beeld geven als een CFD- of windtunnelonderzoek conform de NEN 8100. Conform het beslismodel uit de NEN 8100 dient voor onbeschut liggende gebouwen hoger dan 30 meter een uitgebreid onderzoek met CFD of in de windtunnel conform de NEN 8100 uitgevoerd te worden. Met een dergelijk onderzoek kan het windklimaat ter plaatse nauwkeurig bepaald worden. Op basis van deze informatie kan de meest geschikte posities voor entrees en verblijfsgebieden bepaald worden. Tevens kunnen ook mogelijke maatregelen ter verbetering van het windklimaat gedetailleerd onderzocht worden.

Gebied	Classificatie	Windhinder		Windgevaar Overschrijding van het gevaarcriterium
		Ambitieniveau	Minimaal / acceptabel niveau (ondergrens)	
Plein*	Gebied voor langdurig zitten	Goed voor langdurig zitten = Klasse A	Matig windklimaat voor langdurig zitten = Klasse B	<i>Niet toegestaan</i>
Voetgangersroute langs het plein	Slentergebied	Goed voor slenteren = Klasse A of B	Matig windklimaat voor slenteren = Klasse C	<i>Niet toegestaan</i>
Groenstroken langs plein				
Entrees van de torens				
Overige openbare ruimte (voor voetgangers)	Doorloopgebied	Goed windklimaat voor doorlopen = Klasse A, B of C	Matig windklimaat voor doorlopen = Klasse D	<i>Beperkte overschrijding toegestaan</i>

* Mogelijk worden op het plein horeca-terrassen gerealiseerd. Voor een horeca-terras is een windklimaat beter dan klasse A gewenst. Met klasse A is de basis voor een goed horeca-terras aanwezig. Met aanvullende voorzieningen (schermen, parasols en andere straatinrichting of bomen) kan dan vervolgens een voldoende goed windklimaat voor terrassen gerealiseerd worden.

▲ Vereiste windklasse per gebied

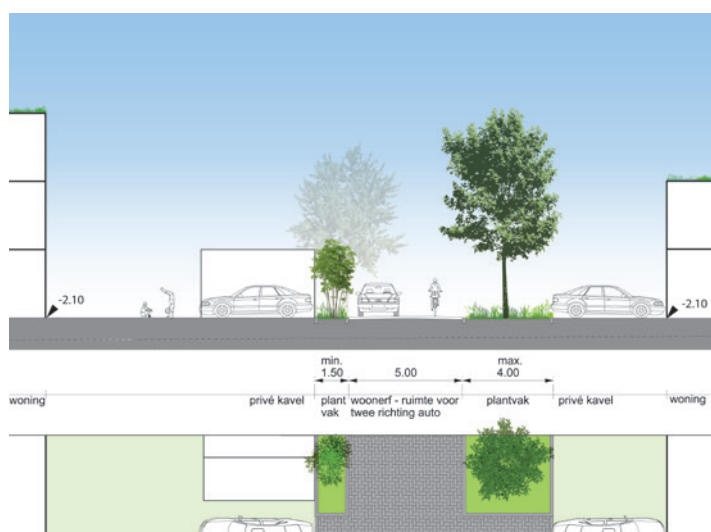


▲ Plankaart schetsontwerp openbare ruimte (momenteel werkt de gemeente het ontwerp openbare ruimte uit tot een definitief ontwerp)

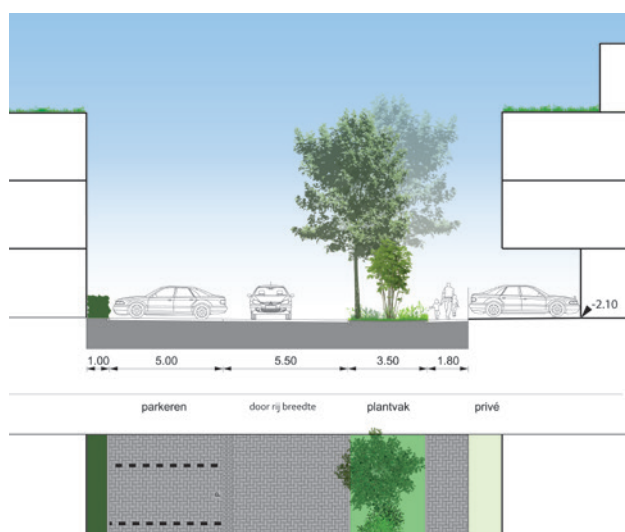
Bijlage 4 - Ontwerp openbare ruimte



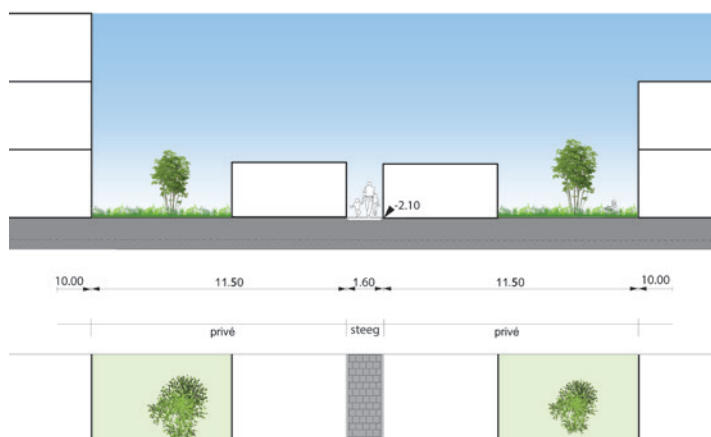
▲ Doornede A-A



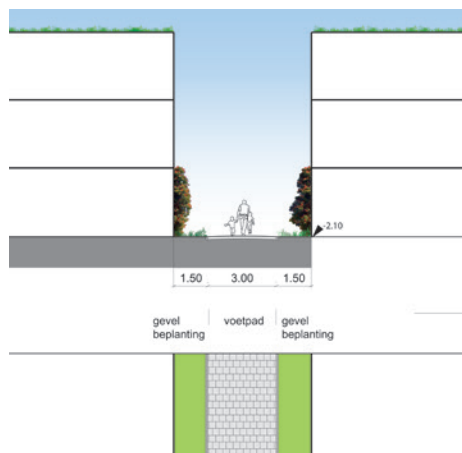
▲ Doornede B-B



▲ Doornede C-C



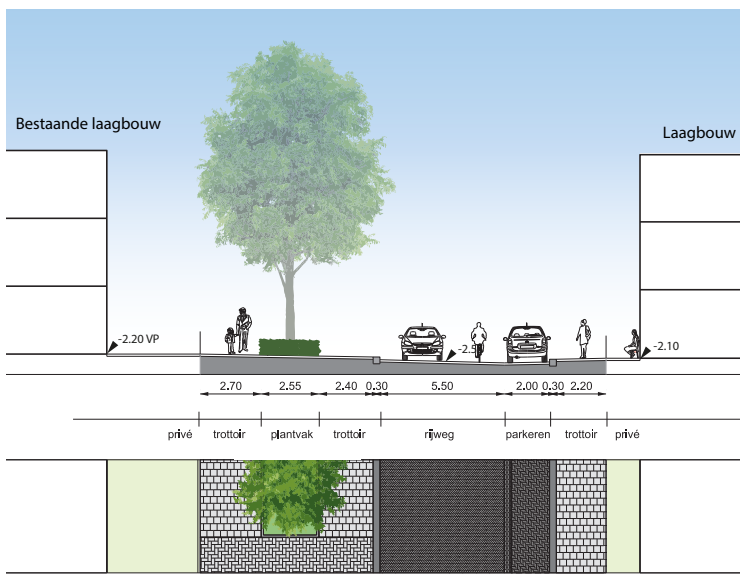
▲ Doornede D-D



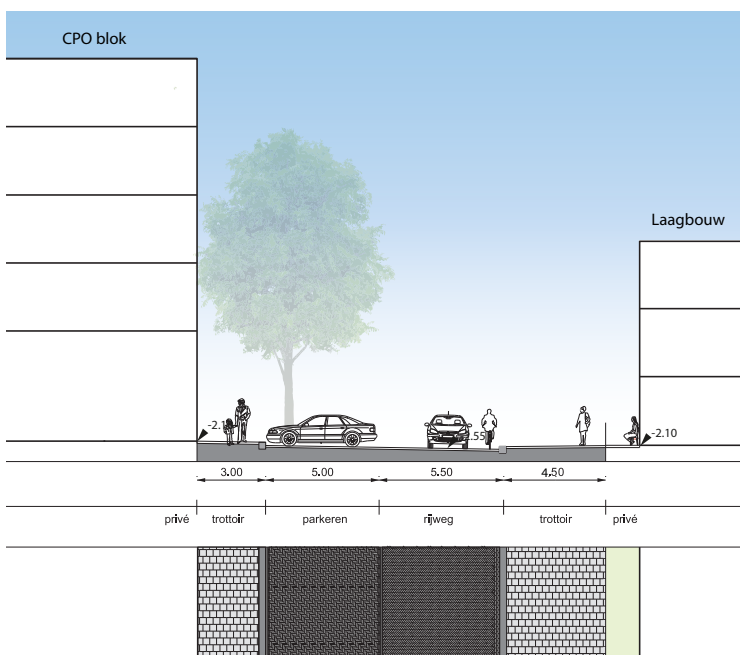
▲ Doornede E-E



▲ Doorsnede F-F



▲ Doorsnede G-G



▲ Doorsnede H-H



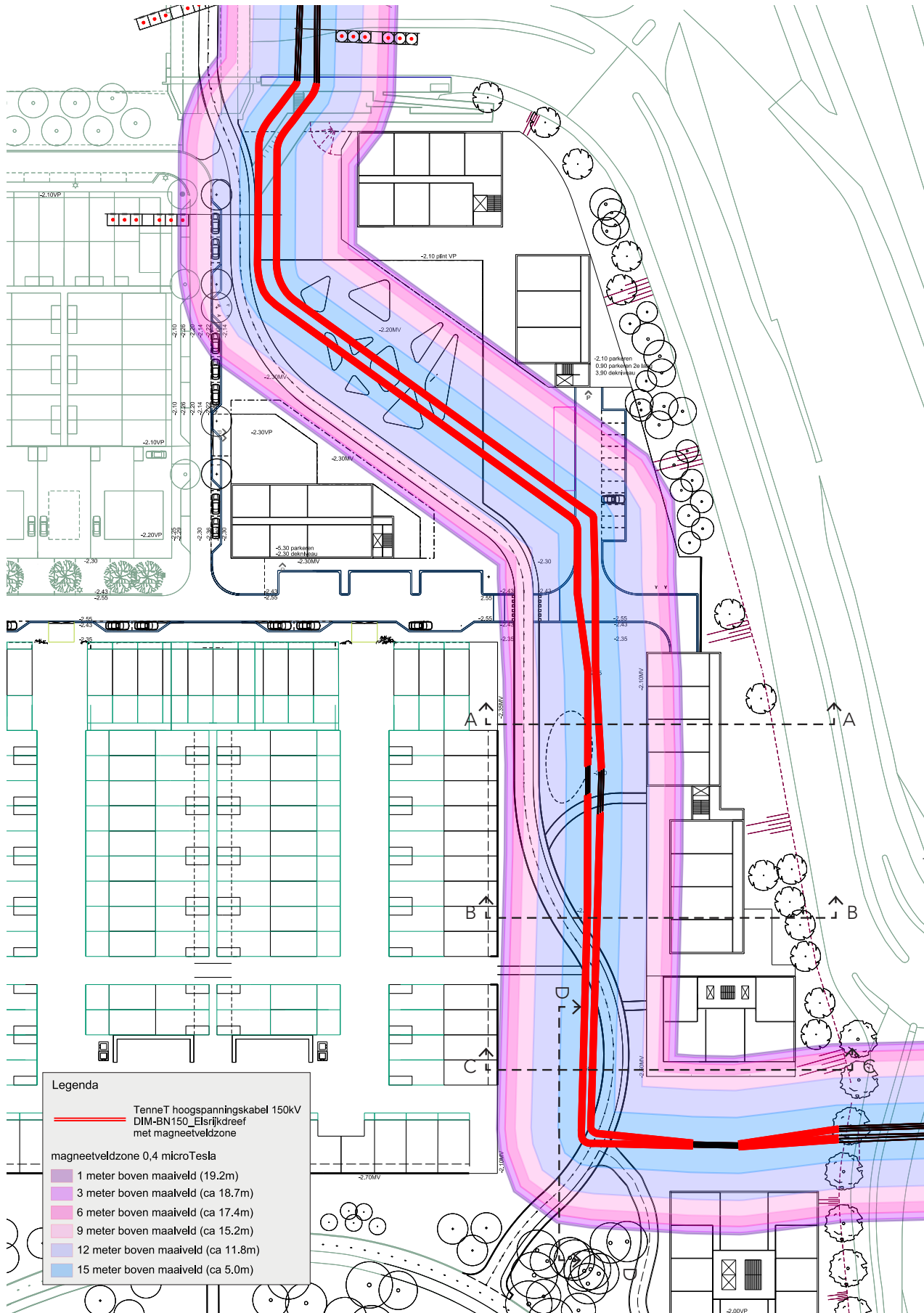
▲ *Doorsnede I-I*



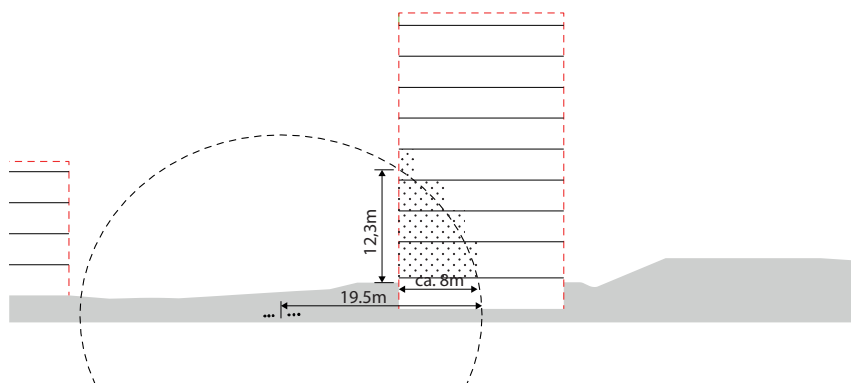
▲ *Doorsnede J-J*



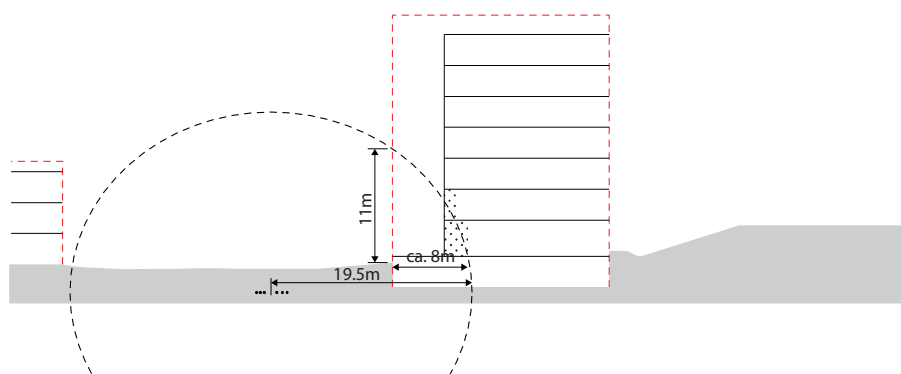
▲ *Doorsnede K-K*



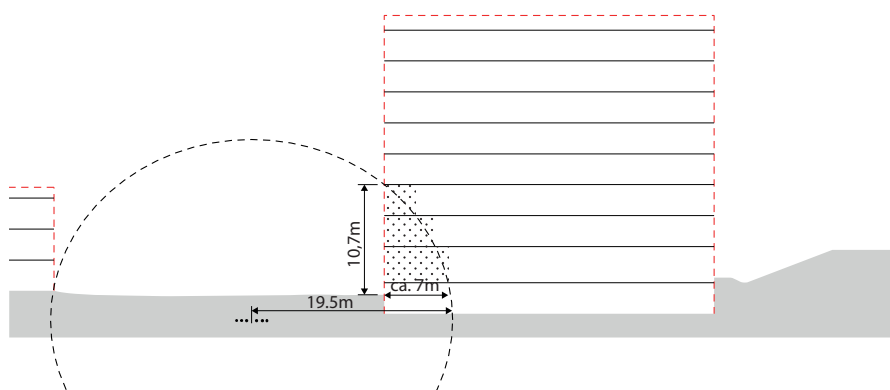
Bijlage 5 - Magneetveldzone



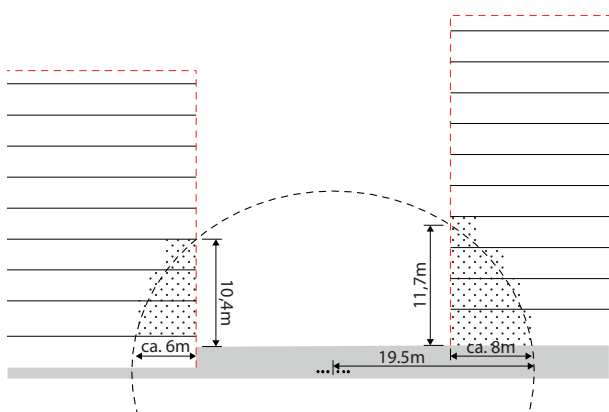
▲ Doorsnede A-A



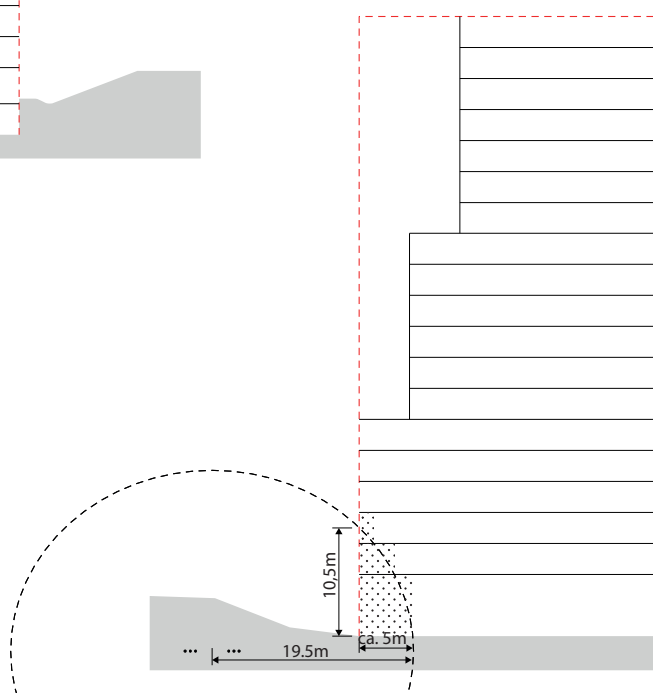
▲ Doorsnede B-B



▲ Doorsnede C-C



▲ Doorsnede D-D



▲ Doorsnede E-E

Bijlage 6 - Voorlopige bomenanalyse



▲ Voorlopige advieskaart bomen

Voorlopig advies*	Aantal bomen (bestaand)	Aantal te herplanten (factor 1,0) stamomtrek 18-20cm	Aantal te herplanten (factor 0,5) stamomtrek 21-35cm	Aantal te herplanten (factor 0,25) stamomtrek 36-45cm
Behouden	150	niet van toepassing	niet van toepassing	niet van toepassing
Mogelijk behouden	44			
waarvan mogelijk verplantbaar	4			
waarvan niet verplantbaar	43			
Mogelijk verplanten	11			
waarvan mogelijk verplantbaar	11			
Kappen	182	475	238	118
Eindtotaal	387			

*Verantwoording
 1) Vervangingskosten: gegevens over vervangingskosten zijn nog niet volledig beschikbaar.
 2) Bij het kappen van bomen: aantal te herplanten 'Standaardbomen' hebben een stamomtrek van 18-20 cm op 1 m
 3) Berekening op basis van de omreken tabel Kap en Herplantplicht
 4) Mogelijk te behouden bomen: Beschermingsmaatregelen treffen in veiligheidszone werktein; inspanning ontwikkelaar.
 5) Mogelijk te verplanten bomen: nadere afweging praktische en financiële haalbaarheid, afstemming omgeving.
 6) Alle bovengenoemde aantallen zijn onder voorbehoud.

▲ Voorlopig advies bomen

LEGENDA

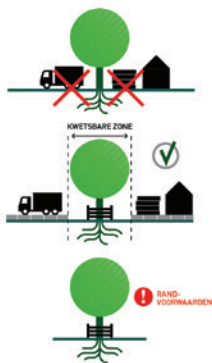
- Projectgrens
- bouwveiligheidszone (zoekgebied 6-8m)
- bouwterrein (zoekgebied)
- bouwwegen (zoekgebied)
- bouwblokken (maximaal)
- E-Buurt Oost Bomen - voorlopig advies
 - Behouden (150 bomen)
 - Mogelijk behouden, inspanning ontwikkelaar (44 bomen)
 - Mogelijk verplanten, nader onderzoek (11 bomen, met label)
 - Kappen, onder voorbehoud (182 bomen)

Bijlage 7 - Werken rond bomen

BOMENPOSTER

WERKEN ROND BOMEN

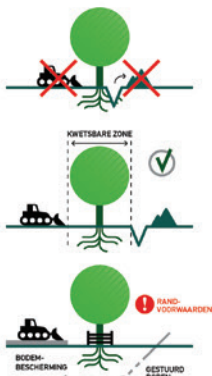
OPSLAG, PARKEREN EN TRANSPORT



Voor opslag, parkeren en transport gelden randvoorwaarden binnen de kwetsbare boomzone. Bijvoorbeeld het plaatsen van drukverdelende rijplaten.

1 Randvoorwaarden moeten worden uitgewerkt in een goedgekeurd Werkplan!

GRAVEN, OPHOGEN EN ANDERE BODEM-BEWERKINGEN

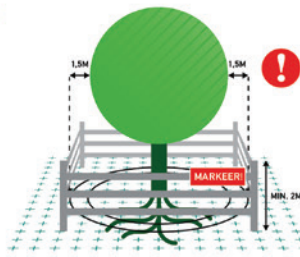


Voor graven, ophogen en bodembewerking gelden randvoorwaarden binnen de kwetsbare boomzone. Bijvoorbeeld minimale graafafstanden en wortelbescherming.

1 Randvoorwaarden moeten worden uitgewerkt in een goedgekeurd Werkplan!

Kabelgoten, mantelbuizen en gestuurd boren bieden soms een goed alternatief. Let bij grond- en graafwerkzaamheden ook op kabels en leidingen (KLIC-melding, WION).

KWETSBAIRE BOOMZONE



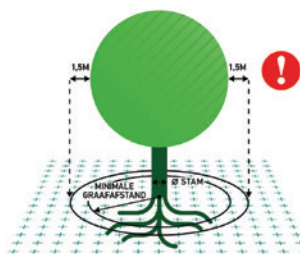
1 Werkzaamheden en de opslag van materiaal en materieel zijn binnen de KWETSBAIRE BOOMZONE alleen toegestaan MET TOESTEMMING (goedgekeurd Werkplan).

RANDVOORWAARDEN EN EISEN

- 1 Plaats een niet-verplaatsbare fysieke bescherming rond de boom (vanaf 10 cm tot minimaal 2 m boven het maaiveld) en markeer deze als beschermd boomgebied.
- 2 Binnen elke kwetsbare boomzone zijn de uitvoering van werkzaamheden en de opslag van materiaal en materieel alleen toegestaan met toestemming via een door de opdrachtgever of directie goedgekeurd Werkplan.
- 3 Binnen elke kwetsbare boomzone gelden randvoorwaarden die uitgewerkt moeten zijn in het goedgekeurde Werkplan. Deze randvoorwaarden worden in de regel opgesteld aan de hand van een Bomen Effect Analyse (BEA).
- 4 Het Werkplan vermeldt gedetailleerd (per boom) wanneer, op welke wijze, volgens welke randvoorwaarden en met welk materieel en welke hulpmiddelen werkzaamheden binnen de kwetsbare boomzone moeten worden uitgevoerd.
- 5 Werkzaamheden mogen de duurzame instandhouding van de boom nooit in gevaar brengen.
- 6 Graafwerkzaamheden binnen de kwetsbare boomzone zijn uitsluitend toegestaan met toestemming via het goedgekeurde Werkplan.

LEIDRAAD MINIMALE GRAAFAFSTANDEN (INDICATIEF)

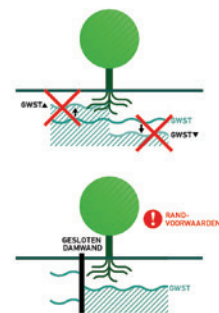
Stam Ø	Minimale graafafstand vanuit het hart van de stamvoet	Eenzijdige wortelontwikkeling of scheefstaande boom (trekzijde)
20 cm	> 1,25 m	2,0 m
40 cm	> 1,50 m	2,5 m
60 cm	> 1,75 m	3,0 m
80 cm	> 2,25 m	3,5 m
100 cm	> 2,50 m	4,0 m
150 cm	> 3,50 m	5,0 m



1 Kwetsbare boomzone = Kroonprojectie + 1,5 meter

Kijk voor aanvullende informatie over randvoorwaarden en een goedgekeurd Werkplan op: www.bomenposter.nl

BRONBEMALING EN VERANDERINGEN IN GRONDWATERSTAND



Voor bronbemalingen en veranderingen in de grondwaterstand gelden zowel binnen als buiten de kwetsbare boomzone randvoorwaarden. Bijvoorbeeld het toepassen van een gesloten bronbemaling.

1 Randvoorwaarden moeten worden uitgewerkt in een goedgekeurd Werkplan!

VLOEISTOFFEN EN GASSEN



Bodemvreemde gassen en vloeistoffen kunnen grote schade veroorzaken aan de groeiplaats van een boom.

Houd gassen en vloeistoffen, maar ook cementmolens en (water)afvoeren, op grote afstand van de kwetsbare boomzone!

SNOEIWERKZAAMHEDEN



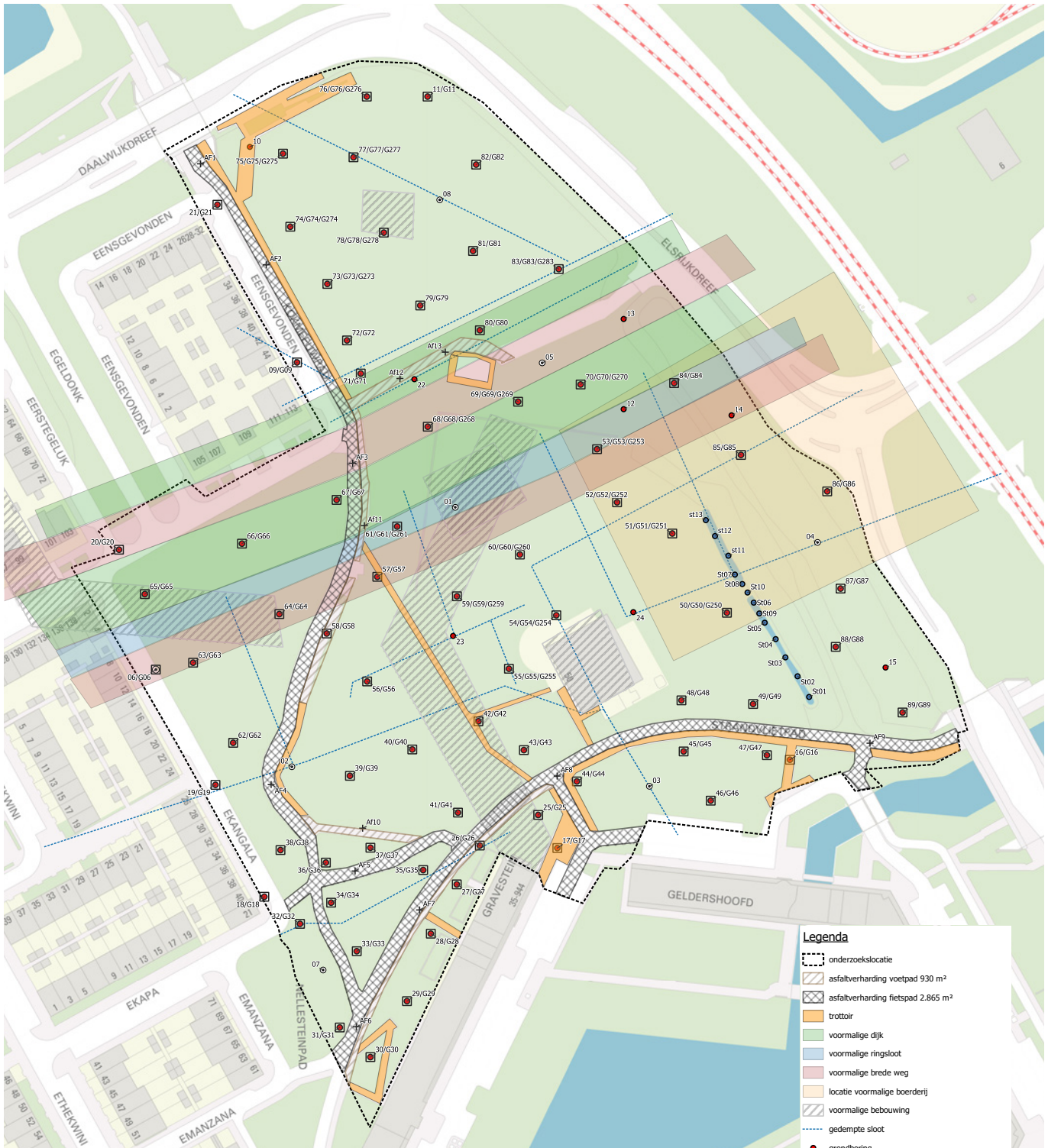
Het snoeien van bomen is alleen toegestaan met toestemming van de opdrachtgever of directie, ook wanneer er enkel sprake is van een gebroken of beschadigde tak.

Deze uitgave van Stadswerk is tot stand gekomen dankzij



Kijk voor meer info op www.bomenposter.nl





▲ Boorplan grondonderzoek

Bijlage 8 - Bodemonderzoek

Bodem

De boven- en ondergrond ter plaatse van het plangebied zijn ten hoogste licht verontreinigd met zware metalen, minerale olie, PAK, PCB en/of PFAS. Dit komt overeen met hetgeen op basis van de Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Amsterdam kan worden verwacht. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en plaatselijk ook met arseen, molybdeen en nikkel (peilbuis 04).

Asbest in bodem

Aanvankelijk is in het mengmonster van de proefgaten G54, G55, G59 t/m G61, G68 en G69 en in het mengmonster van de proefgaten G73 t/m G78, G50 t/m G53, G70 en G83, de interventiewaarde (I-waarde) voor asbest overschreden. Aangezien de I-waarde wordt overschreden is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Om dit te verifiëren heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden.

Aanvullend onderzoek asbest in bodem

Om de omvang van de asbestverontreiniging in beeld te brengen zijn in de tweede fase van het asbestonderzoek de proefgaten G50 t/m G55, G59 t/m G61, G68 t/m G70, G73 t/m G78 en G83 nogmaals geplaatst, separaat bemonsterd en geanalyseerd op asbest. Ter verticale afperking is van de ondergrond ter plaatse van proefgaten G50, G55, G59, G60, G70, G75 en G77 een mengmonster samengesteld en geanalyseerd op asbest.

Uit de toetsingsresultaten is gebleken dat ter plaatse van de proefgaten G252, G268, G270 (bovengrond) en G276 analytisch asbest boven de bepalingsgrens is aangetoond. In de ondergrond ter plaatse van proefgaten G250, G255, G259, G260, G270, G275 en G277 is eveneens asbest boven de bepalingsgrens aangetoond. De concentraties overschrijden de I-waarde niet. Ter plaatse van de overige proefgaten is analytisch geen asbest boven de bepalingsgrens aangetoond. De aangetoonde asbestconcentraties boven de I-waarde in de eerste fase van het asbestonderzoek, zijn in de tweede fase van het asbestonderzoek niet bevestigd.

Waterbodem

Uit de resultaten van het waterbodemonderzoek blijkt dat zowel het slib als de vaste waterbodem ter plaatse van de onderzochte watergang, voldoen aan Klasse A. Het slib is onderzocht op aanwezigheid van PFAS, uit de analyseresultaten blijkt dat het slib slechts licht is verontreinigd met PFAS.

Asbest in puin

Ter plaatse van de proefgaten AFG01 t/m AFG05 is analytisch asbest boven de bepalingsgrens aangetoond, de concentratie overschrijdt de restconcentratienorm niet. Ter plaatse van de overige proefgaten (AFG06, AFG07, AFG11 t/m AFG13, G06, G09 en G18 t/m G21) is analytisch geen asbest boven de bepalingsgrens aangetoond.

Asfalt

Vrijkomend asfalt dat ter plaatse van het fietsen- en voetpad is volledig her te gebruiken als niet teerhoudend asfalt.

Fundatiemateriaal

Menggranulaat onder de klinkerverharding: Zowel het zintuiglijke schone menggranulaat (MMF1-mg) als het zintuiglijk met minerale olie verontreinigde menggranulaat (MMF2-; G09 en G21) komt in aanmerking voor hergebruik als niet-vormgegeven bouwstof¹.

Menggranulaat onder de asfaltverharding: Het menggranulaat (MMF3-mg) komt in aanmerking voor hergebruik als niet-vormgegeven bouwstof².

IBC (Isoleren, Beheersen, Controleren)-bouwstof):

Het natuursteen (AFG10) komt mogelijk in aanmerking voor hergebruik³.

1: Op basis van een indicatieve toetsing van de organische parameters aan de samenstellingswaarden en de anorganische parameters aan de emissiewaarden conform het Besluit bodemkwaliteit

2: Ibdem

3: Idem

Bijlage 9 - Verwijzingen

Stedenbouwkundig Plan E-buurt Oost
[mail naar e-buurtzuidoost@amsterdam.nl](mailto:e-buurtzuidoost@amsterdam.nl)

Bestemmingsplan E-buurt Oost
www.ruimtelijkeplannen.nl

Nota Parkeernormen Auto
www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/verkeer-vervoer/volg-beleid-auto

Nota Parkeernormen Fiets en Scooter
www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/verkeer-vervoer/fiets

Duurzaam ontwikkelen Amsterdam
duurzaamontwikkelen.amsterdam

Inspiratieboek Beweeglogica in gebouwen
www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bewegende-stad/

Platform Amsterdam Rainproof
www.rainproof.nl/

Natuurinclusief bouwen en ontwerpen in 20 ideeën
www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/groen/flora-fauna/natuurinclusief/

Puntensysteem voor natuurinclusief bouwen
www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/duurzaam-ontwikkelen/natuurinclusief-bouwen/