

Kwaliteitseisen VO en DO en toetsprocedure

Het planontwikkelingsproces wordt onder verantwoordelijkheid van Initiatiefnemer uitgevoerd. Tijdens het ontwikkelproces informeert de Gemeente Amsterdam de supervisor over de planvoortgang. De Gemeente Amsterdam beoordeelt het Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO) op kwaliteit en compleetheid.

Voorlopig Ontwerp

- In de Overeenkomst en haar bijlagen staan randvoorwaarden omschreven die als uitgangspunt gelden voor het opstellen van het VO;
- In het proces van opstellen van het VO wordt –na een positieve VO-toetsing door de Gemeente aan de Investeringsnota- een supervisie-overleg gepland tussen de Gemeente Amsterdam, Initiatiefnemer, architect(en) en Supervisor om het VO te bespreken. Indien na een eerste bespreking niet tot een positief advies wordt gekomen wordt het VO nogmaals geagendeerd voor een tweede overleg met de supervisor.
- Initiatiefnemer stuurt het VO planboek met de digitale ondergrond digitaal aan de Gemeente. De Gemeente toetst het VO op compleetheid en programmatische en stedenbouwkundige kwaliteit:
 - Digitaal matenplan van het Plangebied met gemaatvoerde perceelgrenzen, erfgronden openbaar-privé, blokken, entrees, inritten
 - Tekeningen van verkaveling/inrichting op maatvast ondergrond, schaal 1:500/ 1: 200
 - Tekeningen van de bebouwing (schaal 1:100, gemaatvoerd)
 - 3D model van het bouwvolume
 - Korte tekst met toelichting op de visie achter het ontwerp in relatie tot Bouwplan en uitgangspunten, verantwoording van eventuele afwijkingen
 - Plattegronden woningen en bouwblokken plus mogelijke varianten (hoogte, lengte, beukmaten, woningtype
 - Relevante dwarsdoorsneden bouwblokken inclusief Maaiveld van erfgrans tot erfgrans
 - Schetsen van gevelbeeld per gebouw (voor- en zij- en achteraanzicht) plus indicatie aanduiding materialisering (met verwijzing naar materialenstaat)
 - Belangrijkste principedetails
 - Tekeningen maaiveldontwerp op maatvast ondergrond, schaal 1:500/ 1: 200 en dwarsprofielen inclusief onderbouw inrichting binnenterrein met paden, bruggen inrichting groen, watergangen, oevers, inrichtingselementen (kwaliteit/ investeringsniveau)
 - Ontwerp waterhuishouding (te graven/dempen watergangen, beschoeiingen, duikers, verhard oppervlak, etc.) incl. rainproof-maatregelen op maaiveld- en/of gebouwniveau
 - Onderbouw aantallen auto- en fietsparkeerplaatsen (en ruimtelijke inpassing);
 - Onderbouw en uitwerking circulair bouwen in BSH aan de hand van de diverse duurzaamheidsthema's, dat wil zeggen:
 - o Energie (.o.a.. BENG berekening)
 - o Grondstoffen en Materialen (o.a. MPG berekening)
 - o Afval
 - o Groen & Biodiversiteit (o.a. groen plan en aantal m2)
 - o Water: waterberging in m3 berekenen
 - o Duurzame mobiliteit
 - Materiaal- en kleurenstaat (gebouwen en maaiveldinrichting)
 - Overzicht van het Programma
 - Uitvoeringsplanning: start sloop, start bouw, start- en eindoplevering

De Gemeente maakt in haar schriftelijke beoordeling onderscheid tussen drie uitspraken :

- 1) ja, akkoord,
- 2) ja, akkoord, mits....,
- 3) nee, niet akkoord, tenzij ...

Bij constatering van onvoldoende kwaliteit of compleetheid zal de Gemeente Initiatiefnemer voor (verdere) inhoudelijke toetsing schriftelijk verzoeken het plan bij te stellen, alvorens tot toetsing van het VO kan worden overgegaan. Uiterlijk twee weken voor indiening wordt door Initiatiefnemer de indiening van de stukken aangekondigd. Voor de toetsing staat een tijdstermijn van 6 weken ingaand na datum van complete indiening van de ingediende stukken.

Verwerking toetsing: ten aanzien van de reacties die niet vallen binnen de randvoorwaarden van de Overeenkomst en haar bijlagen geldt dat Initiatiefnemer wordt gevraagd zijn voordeel te doen met de gemaakte opmerkingen. Ten aanzien van de overige opmerkingen zal de Gemeente Amsterdam een bindend advies opstellen. Na verwerking van deze opmerkingen kan het VO worden uitgewerkt tot een DO.

Definitief Ontwerp

- In het proces van opstellen van het DO wordt –na positieve DO-toetsing door de Gemeente aan de Investeringsnota- een supervisie-overleg gepland tussen de Gemeente Amsterdam, Initiatiefnemer, architect(en) en Supervisor om het DO te bespreken. Indien na een eerste bespreking niet tot een positief advies wordt gekomen wordt het DO nogmaals geagendeerd voor een tweede overleg met de supervisor.
- Initiatiefnemer stuurt het DO planboek met de digitale ondergrond digitaal aan de Gemeente. Het DO wordt begeleid met een aanbiedingsbrief waarin wordt aangegeven wat met de verschillende opmerkingen uit de VO-toetsing is gedaan. Gevraagd wordt om dit per opmerking aan te geven. Bij het niet opvolgen van tips c.q. randvoorwaarden wordt gevraagd hiervoor een sluitende argumentatie te leveren. De Gemeente toetst het DO op compleetheid en programmatische en stedenbouwkundige kwaliteit:
 - Aanbiedingsbrief met melding van verwerking van testresultaten
 - Digitaal matenplan van het Plangebied met gemaatvoerde perceelgrenzen, erfgronden openbaar-privé, blokken, entrees, inritten
 - Tekeningen van verkaveling/inrichting op maatvast ondergrond, schaal 1:500/ 1:200
 - Tekeningen van de bebouwing (schaal 1:100, gemaatvoerd)
 - Korte tekst met toelichting op de visie achter het ontwerp in relatie tot beeldkwaliteitsplan en uitgangspunten, verantwoording van eventuele afwijkingen
 - Plattegronden woningen en bouwblokken plus mogelijke varianten (hoogte, lengte, beukmaten, woningtype
 - Meerdere dwarsdoorsneden bouwblokken inclusief Maaiveld van erfgronden tot erfgronden
 - Schetsen van gevelbeeld per gebouw (voor- en zij- en achteraanzicht) plus aanduiding materialisering (met verwijzing naar materialenstaat).
 - Belangrijkste principedetails
 - Tekeningen maaiveldontwerp op maatvast ondergrond, schaal 1:500/ 1: 200
 - Maaiveldontwerp: dwarsprofielen en ontwerp in detail van buitenruimte (inclusief straatmeubilair, bruggen, verlichting, ontwerp van overgangen openbaar-privé)
 - Ontwerp waterhuishouding (te graven/dempen watergangen, beschoeiingen, duikers, verhard oppervlak, etc.) incl. rainproof-maatregelen op maaiveld- en/of gebouwniveau
 - Ontwerp ondergrondse infra (wenstracés, aansluitingen, afwatering, riolering, fundering bruggen)
 - Onderbouwings aantallen auto- en fietsparkeerplaatsen (en ruimtelijke inpassing);

- Onderbouwing en uitwerking circulair bouwen in BSH aan de hand van de diverse duurzaamheidsthema's, dat wil zeggen:
 - o Energie (.o.a.. BENG berekening)
 - o Grondstoffen en Materialen (o.a. MPG berekening)
 - o Afval
 - o Groen & Biodiversiteit (o.a. groen plan en m2 groen aangeven)
 - o Water: opvang/ waterberging in m3
 - o Duurzame mobiliteit: aantal laadpunten
- Materiaal- en kleurenstaat (gebouwen en maaiveldinrichting)
- Overzicht van het Programma
- Uitvoeringsplanning: start sloop, start bouw, start- en eindoplevering
- Raming van de investering (i.v.m. inschatting voldoende kwaliteit / investeringsniveau), uitgesplitst op verschillende onderdelen (bouwblokken A, B, C en verschillende onderdelen (paden, bruggen, inrichting groen, eventuele kades/oeveren) van de maaiveldinrichting binnenterrein)
- Alle benodigde stukken ten behoeve van de Erfpachtaanbieding waaronder splitsingsplan.

De Gemeente maakt in haar schriftelijke beoordeling onderscheid tussen drie uitspraken:

- 1) ja, akkoord,
- 2) ja, akkoord, mits....,
- 3) nee, niet akkoord, tenzij ...

Bij constatering van onvoldoende kwaliteit of compleetheit zal de Gemeente Initiatiefnemer voor (verdere) inhoudelijke toetsing schriftelijk verzoeken het plan bij te stellen, alvorens tot toetsing van het DO kan worden overgegaan. Uiterlijk twee weken voor indiening wordt door Initiatiefnemer de indiening van de stukken aangekondigd. Voor de toetsing staat een tijdstermijn van 6 weken ingaand na datum van complete indiening van de ingediende stukken.

Verwerking toetsing: ten aanzien van de reacties die niet vallen binnen de randvoorwaarden van de Overeenkomst geldt dat Initiatiefnemer wordt gevraagd hun voordeel te doen met de gemaakte opmerkingen. Ten aanzien van de overige opmerkingen zal de Gemeente Amsterdam een bindend advies opstellen. Na verwerking van deze opmerkingen kan het DO worden uitgewerkt tot een aanvraag bouwvergunning.