



Notitie

Aan Planteam Sluisbuurt, ontwikkelende partijen en hun aannemers
Van Patrick van den Elshout, Dirk Fortuin en Jacintha Tjia
Kopie aan IPM team
Datum 30 september 2022
Ons kenmerk 00_014b_003
Bijlage(n) - Eisen Technische ruimtes SLB

Onderwerp PvE Technische ruimtes en ondergrondse infra Sluisbuurt – t.b.v. Bouwenvelop

Opsteller	Goedgekeurd en vrijgegeven	Paraaf	Datum
Patrick van den Elshout	Harold Hazeleger		

Aanleiding

De Sluisbuurt op het Zeeburgereiland te Amsterdam wordt ontwikkeld. In de komende jaren worden hiertoe kavels uitgegeven. Per uit te geven kavel wordt een bouwenvelop opgesteld, op basis waarvan ontwikkelaars plannen en ontwerpen maken. Aan het ontwerp vastgoed worden technische ontwerpisen gesteld waaraan het ontwerp vastgoed dient te voldoen. Deze technische ontwerpisen zijn beschreven in de volgende PvE's die onderdeel uitmaken van de bouwenvelop:

- PvE Kademuren en oeverconstructies, versie xx (van toepassing indien kavel aan het water gelegen is)
- PvE Ondergrondse constructies en grondwater, versie xx
- PvE Technische ruimtes en ondergrondse infra, versie xx
- PvE Bouwkundige voorzieningen openbare verlichting, versie xx (van toepassing indien voorzieningen voor openbare verlichting in het vastgoed moeten worden ingepast)

In voorliggend PvE Technische ruimtes en ondergrondse infra worden de nu bekende technische ontwerpisen m.b.t. kademuren en oeverconstructies uiteengezet. Het ontwerp van het vastgoed wordt op de hierin beschreven eisen getoetst. Naast de technische PvE's zijn er ook proceseisen opgesteld waaraan de ontwikkelende partijen, aannemers en de gemeente zich te dienen conformeren gedurende de bouw van het vastgoed. Deze eisen zijn beschreven in het BLVC-kader Gebiedsontwikkeling Zeeburgereiland, versie 3, d.d. 26-07-2022.

Doel PvE technische ruimtes en ondergrondse infra

Omdat Sluisbuurt is opgezet met relatief smalle bruggen en straten, gecombineerd met veel hoogbouw, is de dichtheid van de ondergrondse infrastructuur hoog. De hoge dichtheid van de ondergrond vereist een robuuste en gestructureerde aanpak, waarbij het wijzigen of toevoegen van tracés vrijwel onmogelijk is, nadat de benodigde distributienetten zijn aangelegd. Van belang is dat alle partijen de gestructureerde aanpak volgen. Dit geldt voor de netbeheerders en hun aannemers, de ontwikkelaars en hun aannemers en de gemeente.

Het doel van dit PvE is dat ontwikkelaars (en hun aannemers) rekening houden met ontwerpeisen m.b.t. technische ruimtes en ondergrondse infra, tijdens de tenders en vervolgens in het ontwerp- en bouwproces dat daarop volgt, om aansluiting te vinden op het distributienet en de volle ondergrond.

Opzet eisen bouwenveloppen

Het eisenoverzicht t.b.v. de bouwenveloppen (zie bijlage 1), is ingedeeld in drie hoofdonderwerpen, die in deze paragraaf kort worden toegelicht:

Bouwaansluitingen

De eisen die worden gesteld aan de bouwaansluitingen, zijn gericht op 2 aandachtspunten. Als eerste is van belang dat de aannemers van de ontwikkelaars tijdig beschikken over de benodigde bouwaansluitingen, zodat de bouw tijdig, veilig en duurzaam kan starten. Improviseren d.m.v. bijvoorbeeld aggregaten en dixies wordt zoveel mogelijk voorkomen. Zie ook 'BLVC-kader Gebiedsontwikkeling Zeeburgereiland'.

Tweede aandachtspunt is dat de bouwaansluitingen en de bijbehorende voorzieningen geen knelpunt geven in de verdere ontwikkeling van Sluisbuurt. Hiervoor is van belang dat de locaties van tijdelijke tracés en tijdelijke technische ruimtes vooraf worden voorgelegd in het nutsoverleg Sluisbuurt en gecontroleerd op toekomstige knelpunten. Bij voorkeur worden voor de bouwaansluitingen al de definitieve kabels en leidingen aangelegd in de definitieve tracés.

Huisaansluitingen en technische ruimtes

Huisaansluitingen

Elk pand kan worden voorzien van:

- Data (ZIGGO en KPN-Reggefiber)
- Drinkwater
- Vuilwaterafvoer (VWA)
- Hemelwaterafvoer (HWA)
- Elektra
- Ondergronds afval transport (OAT)
- Warmte en koude (Stadswarmte/ collectieve WKO) (clusters 1, 2, 4, 5, 6)

Voor de huisaansluitingen zijn de meterkasten en klantruimtes van belang, waarin de aansluiting wordt gerealiseerd door de netbeheerders, nadat is vastgesteld dat deze aan de eisen voldoen. Voor de voorzieningen voor de huisaansluitingen geldt dat de specifieke eisen afhangen van het type huisaansluiting dat wordt aangevraagd. In het overzicht van de eisen (bijlage 1) zijn algemene

eisen opgenomen. Deze eisen zijn vooraf opgehaald bij de netbeheerders en moeten door de aannemer worden geverifieerd en besproken. De verantwoordelijkheid voor het verkrijgen van de actuele eisen ligt bij de desbetreffende ontwikkelaar. Hier is van belang dat de ontwikkelaars en hun aannemers vanaf de SO- fase voldoende ruimte reserveren voor de huisaansluitingen. In de bouwenvolop is in het kavelpaspoort aangegeven wat de zoekruimte is voor het inpassen van deze gebouwgebonden technische ruimtes. Tijdens de gehele ontwerpfase van het ontwerp vastgoed dient de ontwikkelaar in overleg te gaan met de netbeheerders, waarbij de klantruimte mogelijk kan worden geoptimaliseerd t.b.v. de gevraagde huisaansluiting. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van het periodieke nutsoverleg Sluisbuurt, zie ook 'BLVC-kader Gebiedsontwikkeling Zeeburgereiland'. Ook hier dienen in overleg de locaties en de benodigde doorvoeren en sparingen te worden afgestemd. Voor de locatie is van belang dat de huisaansluitingen kunnen worden gerealiseerd vanuit de aan te leggen distributienetten in de hoofdstraat en de dwarsstraten. In het nutsoverleg zijn mogelijk locaties bespreekbaar die worden gevoed vanuit een tussenstraat, als hierin voldoende ruimte voor tracés beschikbaar is.

Voordat panden kunnen worden opgeleverd, is van belang dat de huisaansluitingen tijdig gerealiseerd zijn. Het realiseren van de huisaansluitingen is voorzien in de zgn. steigervrije periode, voorafgaand aan de oplevering, zie ook 'BLVC-kader Gebiedsontwikkeling Zeeburgereiland'.

Wijkgebonden technische ruimtes

In het distributienet van de netbeheerders in de Sluisbuurt zijn bijbehorende **wijkgebonden** voorzieningen noodzakelijk:

- VODAFONE/ ZIGGO: Een klein aantal technische ruimtes (HUB)
- KPN-Reggefiber: 1 Point of Presence (PoP) en een aantal Verdeelkasten (OAP)
- Liander: Een groot aantal (n.t.b.) Algemene VoedingsPunten (AVP's)
- Vattenfall: Twee Centrales en meerdere technische ruimtes (WOS/KOS) tbv het collectieve WKO systeem.
- Waternet: 4 Gemalen voor VWA [niet inpandig – schakelkasten in gevel]

In Sluisbuurt worden al deze wijkgebonden voorzieningen inpandig gerealiseerd, behalve de gemalen. De wijkgebonden voorzieningen kunnen ofwel gesitueerd zijn in hetzelfde pand als de betreffende huisaansluiting, ofwel een voorziening is reeds gerealiseerd en in bedrijf in een nabij gelegen pand. In de bouwenvolop staat beschreven welke wijkgebonden technische ruimtes in het vastgoed dienen te worden ingepast. In het overzicht van de eisen ("Eisen Technische ruimtes SLB") zijn nadere eisen opgenomen. Ook deze eisen zijn vooraf opgehaald bij de netbeheerders en moeten door de aannemer worden geverifieerd en besproken. De verantwoordelijkheid voor het verkrijgen van de actuele eisen ligt bij de desbetreffende ontwikkelaar.

In een later stadium is het bij uitzondering mogelijk dat inpandige wijkgebonden voorzieningen kunnen vervallen, omdat deze in een nabij gelegen pand reeds in voldoende mate gerealiseerd zijn. Per ontwikkeling en in overleg met de gemeente dient bepaald te worden of gebruik gemaakt kan worden van reeds gerealiseerde inpandige voorzieningen. Ook hier is voor de ontwikkelaars en hun aannemers van belang om vanaf de SO-fase voldoende ruimte te reserveren voor alle inpandige wijkgebonden voorzieningen en in tijdens de SO-fase in overleg te gaan met de

netbeheerders en gemeente, waarbij mogelijk wijkgebonden voorzieningen kunnen vervallen of kleiner uitgevoerd. Ook hier kan gebruik gemaakt worden van het nutsoverleg Sluisbuurt. Tevens dienen in dit overleg de locaties van de ruimtes en de benodigde doorvoeren en sparingen te worden afgestemd.

Omdat de ontwikkelfasering nog onvoldoende bekend is, wordt in elk pand minimaal één AVP voor Liander gerealiseerd. Een aantal panden vormt op dit punt een uitzondering, veelal vanwege de beperkte grootte van de kavel.

De technische ruimtes zijn volgens de standaard eisen van de netbeheerders gesitueerd op de begane grond, aan de straatzijde, zodat deze zowel boven- als ondergronds altijd bereikbaar zijn voor de netbeheerders. Uitzonderingen hierop zijn in sommige gevallen mogelijk, maar alleen in overleg en na goedkeuring van het nutsbedrijf.

Omdat de plint van de hoofdstraat een levendige uitstraling krijgt, zijn geen technische ruimtes toegestaan die een blinde gevel opleveren aan de hoofdstraat. Als voor een technische ruimte een alternatieve locatie is gewenst, die niet aan de standaard eisen voldoet, dan is extra afstemming (in het nutsoverleg of individueel met het betreffende bedrijf) en overeenstemming met de netbeheerders nodig, o.a. over de tracés vanaf het distributienet naar de beoogde locatie, de bereikbaarheid voor personen, materiaal en materieel en de bouwkundige voorzieningen.

Vooraangelegde kabels en leidingen

De beoogde planning en fasering van kabels en leidingen is erop gericht om tijdens de bouw en tijdens de zgn. steigervrije periodes zoveel mogelijk hinder en tijdsdruk te voorkomen. Daarom heeft het de voorkeur om zoveel als mogelijk de distributienetten te realiseren in vooraanleg, in de bouwrijpfase, voordat de bouw van het vastgoed start.

Waar mogelijk worden de primaire warmteleidingen, HWA, VWA en persleiding in vooraanleg gelegd in de rijbanen. Aanleg OAT wordt bij ook bij voorkeur zoveel mogelijk in vooraanleg gerealiseerd.

Voor de kabels en leidingen die in de trottoirs dichtbij de kavelgrens zijn geprojecteerd (Ziggo, KPN-Reggefiber, drinkwater, elektra, warmte -koude distributie en bronleidingen), zal telkens per fase worden afgewogen of vooraanleg mogelijk en wenselijk is, in verband met de eisen die dit stelt aan de bouw- en funderingswerkzaamheden van het te realiseren vastgoed. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is dat in de zgn. steigervrije periode van de eerste ontwikkelingen, de kabels en leidingen in de trottoirs worden aangelegd t.p.v. de eerste ontwikkelingen en in de toeleidende tracés.

Daar waar de toeleidende tracés worden aangelegd in de trottoirs waar naast de ontwikkeling nog moet starten, dient de aannemer rekening te houden met vooraangelegde kabels en leidingen in het trottoir, die moeten worden gehandhaafd volgens de eisen van de netbeheerders tijdens de bouw van het vastgoed.

Bijlage 1:

- Eisen Technische ruimtes SLB