



**Gemeente
Amsterdam**



Bouwenvelop

Kavel 10B

Amstelkwartier 3e fase

Colofon

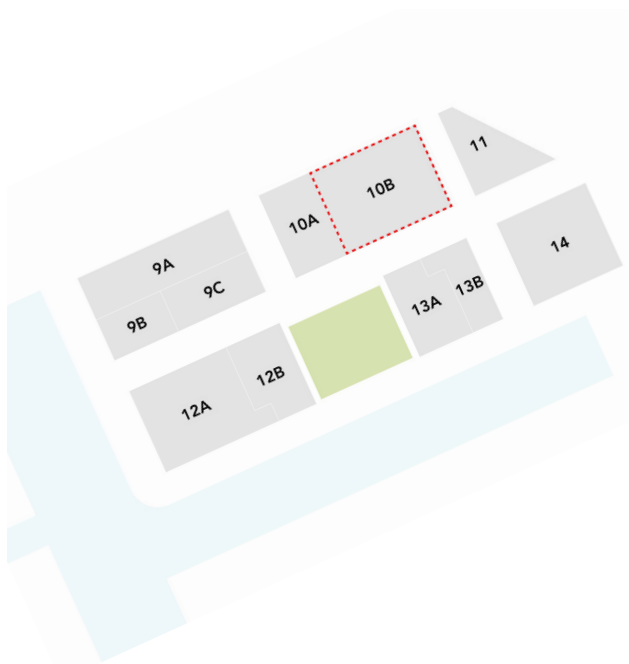
In deze bouwenvelop worden de ambities en randvoorwaarden beschreven die de gemeente Amsterdam stelt aan de inrichting van Kavel 10b, onderdeel van het (deel)gebied Overamstel - Amstelkwartier.3e fase. Deze bouwenvelop vormt het toetsingskader voor de tender, Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO).

Informatie: <https://www.amsterdam.nl/projecten/amstelkwartier/fase-3/>
Contact: herontwikkelingoveramstel@amsterdam.nl

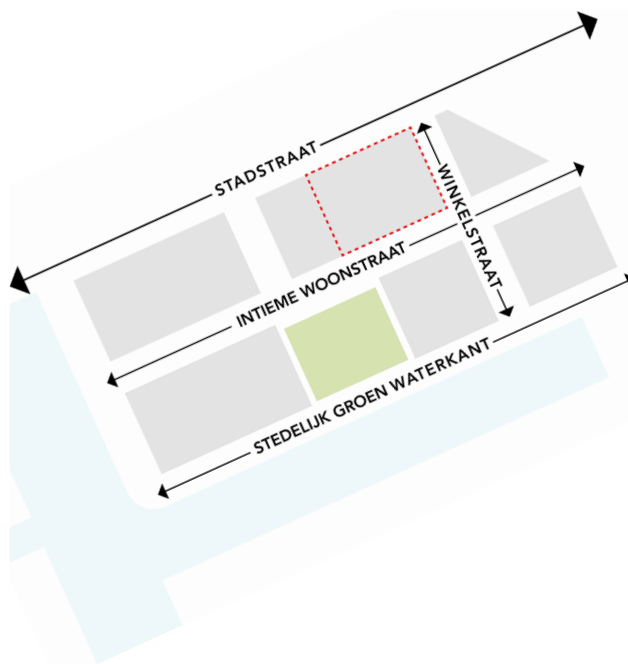
Versie: 11 april 2023

Inhoud

Inleiding	5
1 Gebiedscontext	7
1.1 Situatie	
1.2 Ontwikkelingen in de omgeving	
1.3 Landschappelijk kader	
1.4 Stedenbouwkundig kader	
1.5 Architectonisch kader	
1.6 Programmatisch kader	
1.7 Juridisch Planologisch kader	
2 Ambities opgave	10
2.1 Identiteit Amstelkwartier 3e fase	
2.2 Ruimtelijke kwaliteit	
2.3 Duurzaamheid	
2.4 Programma	
3 Kavelregels	12
3.1 Basisinformatie kavel	
3.2 Programma	
3.3 Stedenbouw	
3.4 Openbare ruimte en omgeving	
3.5 Techniek	
3.6 Duurzaamheid	
4 Uitvoering	25
5 IJkpunten	26
5.1 Planning	
5.2 Processen	
5.3 Toetsmomenten	
5.4 Raakvlakken	
Bijlagen	



Afbeelding 1: Kavelindeling Amstelkwartier 3e fase



Afbeelding 2: Identiteit straten Amstelkwartier 3e fase



Afbeelding 3: Impressie voorbeelduitwerking Amstelkwartier 3e fase

Inleiding

Met trots presenteren wij de eerste ontwikkeling van Amsteltkwartier 3e fase, onderdeel van de gebiedsontwikkeling Overamstel.

In 2020 is het stedenbouwkundig plan "Amsteltkwartier 3e fase" door de gemeenteraad vastgesteld. Het vastgestelde stedenbouwkundig plan geeft een globaal kader voor de ontwikkeling van het gebied. De ambities en regels voor de eerste tender van Amsteltkwartier 3e fase zijn verder uitgewerkt in voorliggende bouwenvelop voor kavel 10B.

Amsteltkwartier 3e fase ligt ten zuidoosten van het stadscentrum, in de buurt van de metrostations Spaklerweg en Overamstel en binnen de ring (A10 en metro). De buurt verbindt het woon-werk gebied van het Kauwgomballenkwartier aan de ene kant met het meer stedenbouwkundig klassieke woongebied Amsteltkwartier 1e en 2e fase aan de andere kant.

De 3e fase van het Amsteltkwartier heeft qua programma, ligging en verkaveling een bijzonder karakter: de buurt wordt het hart van Overamstel met woonfuncties en verschillende wijkfuncties. Er is ruimte voor ongeveer 800 woningen, twee basisscholen, winkels, horeca, bedrijfs- annex kantoorruimtes en overige voorzieningen. Het totale bouwprogramma bedraagt ongeveer 91.000 m² (bvo) met een verdeling in ca. 75 % wonen en ca. 25 % niet-wonen.

Dit document geeft ruimtelijke, functionele en architectonische criteria en kaders voor de ontwikkeling van de door de gemeente uit te geven grond voor kavel 10B.

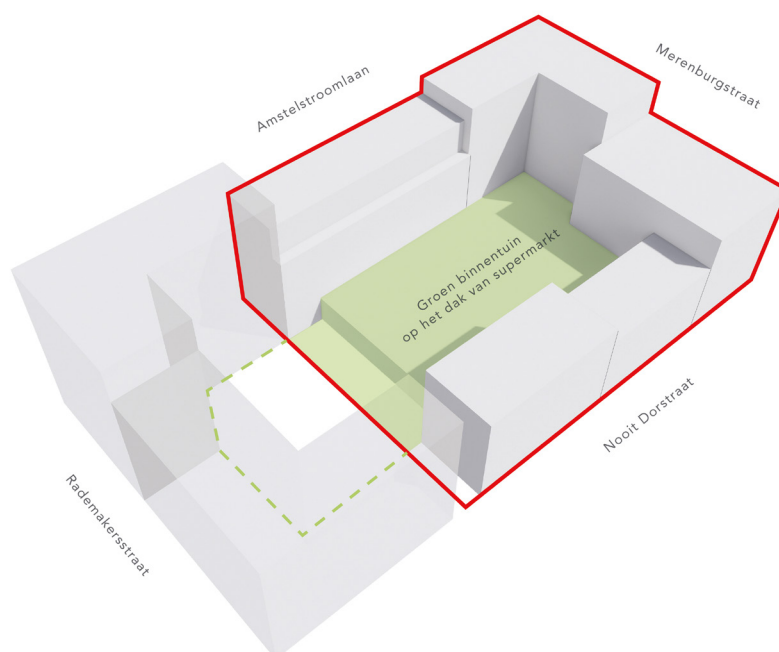
Tender

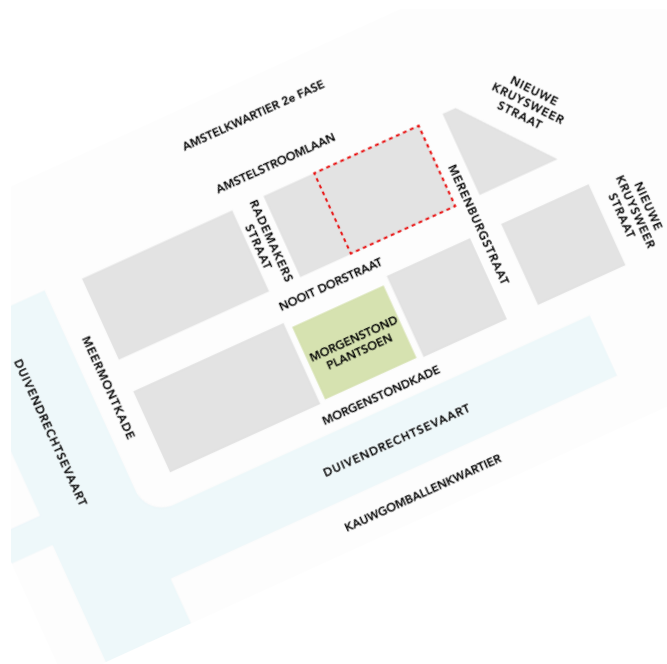
Programmatisch dient binnen de tender naast ca. 120-130 woningen ook maximaal 700 m² (kleinschalige) bedrijfs- annex kantoorruimtes, maximaal 2.400 m² detailhandel (waaronder een inpandige supermarkt met entreegebied aan de winkelstraat), de bijbehorende ondergrondse parkeergarage en een groene binnentuin ontwikkeld te worden.

Doelstelling

Het doel is om een gebouw te ontwerpen dat invulling geeft aan de ambities van de gemeente voor dit kavel. Hierbij ligt de nadruk op de ruimtelijke kwaliteit van het gebouw.

Deze bouwenvelop is het toetsdocument bij de beoordeling van de tenderuitvraag voor ontwikkelaars en tevens toetsdocument in de ontwerpfase (VO/DO) voor kavel 10B.





1 Gebiedscontext

1.1 Amstelkwartier 3e fase

De hoofdropzet van Amstelkwartier 3e fase bestaat uit zes bouwvelden die overwegend als gesloten bouwblokken worden ontwikkeld. De blokken hebben stedelijke buitenkanten en intieme groene binnenwerelden. De bouwvelden zijn zo ontworpen dat zij op den duur kunnen worden doorgezet naar (of geïntegreerd met) het oostelijk gelegen terrein met perifere detailhandel.

Heldere straatwanden

De basis van het bouwveld bestaat uit een gesloten bouwblok met een scherpe rooilijn aan de straatzijde en een flexibele rooilijn aan de binnenzijde. Aan de straatzijde worden heldere strakke wanden gemaakt die de ruimte scherp inkaderen.

Binnentuinen

Aan de binnenzijde van de bouwblokken staan privacy en een groene binnenwereld centraal. De groene binnenwereld bevindt zich op volle vrije grond, of op een laag van goed doorwortelbare grond, zodat in binnentuinen mettertijd stevige bomen tot wasdom kunnen komen. De privacy voor woningen wordt bevorderd door tussen achtergevels een afstand van minimaal 19 meter aan te houden.

Parkeren buiten het zicht

Een ander principe is dat bewonersparkeren - vanaf de openbare ruimte buiten het zicht - verdiept wordt gerealiseerd. Entrees zijn uiteraard wel zichtbaar.

Hoog naar laag

De bouwhoogten in Amstelkwartier 3e fase zijn zo gekozen dat straten en binnentuinen genoeg zonlicht ontvangen. De wand langs de Amstelstroomlaan reageert in hoogte op de bouwblokken aan de overzijde in Amstelkwartier 2e fase (maximaal 30 meter). Achter deze stedelijke wand is meer variatie in bouwhoogten mogelijk, maar ook daar blijft 30 meter het maximum. Zo ontstaan vanaf de Amstelstroomlaan getrapte bouwhoogtes.

Variatie in korrelgroottes

De bouwblokken bestaan uit meerdere korrels waarmee een geparceleerd straatbeeld ontstaat. Binnen een bouwlok ontstaan zo afzonderlijk afleesbare gebouwen die straten en hoeken een eigen identiteit meegeven. Bouwblokken zijn zo gedimensioneerd dat zij door één of door meerdere opdrachtgevers kunnen worden ontwikkeld. Binnen elk bouwblok is voldoende ruimte om een variatie aan woningtypologieën te realiseren.

Flexibele plinten

De plint (begane grond) vormt de fysieke verbinding tussen het gebouw en de omliggende openbare ruimte. Een zorgvuldig ontwerp van plinten draagt bij aan een prettige leefomgeving. Uitgangspunt is het realiseren van hoge plinten (hoge plafonds) die de ruimten op de begane grond aanpasbaar maken voor een palet aan mogelijke functies. Een flexibele plint verhoogt de economische levensduur van de gebouwen. In Amstelkwartier 3e fase bieden de plinten aan de Amstelstroomlaan en het winkelgebied reeds bij aanvang ruimte aan verschillende niet-woonfuncties. Ook aan de binnenstraat en de kade zullen gebouwplinten aanpasbaar worden ontwikkeld.

Special

Bouwblok 11 is een solitair gebouw met een afwijkende maat en een alzijdige oriëntatie. Vanwege de afwijkende maat en positie heeft dit blok geen binnentuin.

Aan het Morgenstondplantsoen liggen twee basisscholen die onderdeel uitmaken van de bouwblokken. Aan de oostzijde liggen langs de Amstelstroomlaan kavel 11 en kavel 10B, die de entree naar de winkelstraat vormen.

De Amstelstroomlaan is een stadstraat met een stedelijke zijde, aansluitend op de bebouwing van Amstelkwartier 2e fase aan de overkant. Evenwijdig aan de Amstelstroomlaan loopt een intieme buurtstraat, de Nooit Dorstraat, met lagere en kleinschaligere bebouwing. De openbare ruimte langs de insteekhaven wordt sterk vergroend met hoge verblijfskwaliteit en reageert stedenbouwkundig op de ontwikkelingen in het Kauwgomballenkwartier.

De winkelstraat ligt in de oosthoek van het Amstelkwartier 3e fase. Twee uit elkaar liggende supermarkten (full-service supermarkt in Kavel 10B en een budget-supermarkt in Kavel 14) zorgen voor aanloop in de winkelstraat, waar kleinere winkels en voorzieningen van mee kunnen profiteren.

1.2 Ontwikkelingen in de omgeving

In de directe nabijheid van kavel 10B vinden veel ontwikkelingen plaats. Om een overzicht te geven, volgt hier een lijst van de meest relevante ontwikkelingen met een verwijzing naar het meest actuele bestand:

- Overamstel
Zie hiervoor amsterdam.nl/projecten/overamstel
- Amstelkwartier 1e en 2e fase
Zie hiervoor amsterdam.nl/projecten/amstelkwartier
- Kauwgomballenkwartier
Zie hiervoor amsterdam.nl/projecten/kauwgomballenkwartier
- Weespertrekvaartbuurt
Zie hiervoor amsterdam.nl/projecten/weespertrekvaartbuurt
- A2-zone en Joan Muyskenweg
Zie hiervoor amsterdam.nl/projecten/a2-zone-joan-muyskenweg
- Herinrichting Spaklerweg
Zie hiervoor amsterdam.nl/projecten/spaklerweg
- Herinrichting Metrostation Overamstel
Zie hiervoor amsterdam.nl/projecten/overamstel

1.3 Stedenbouwkundig kader

Het Stedenbouwkundig plan Amstelkwartier 3e fase dat op 11 maart 2020 door de gemeenteraad van Amsterdam is vastgesteld, geeft een globaal kader aan ontwikkeling van dit gebied. Het stedenbouwkundig plan is verder verfijnd in de stedenbouwkundige plankaart, zie *afbeelding 8* en de kavelkaarten, zie *bijlage B03*.

1.4 Landschappelijk kader

Het kader voor de landschappelijke context en openbare ruimte voor Amstelkwartier 3e fase is vastgelegd in het *DO Openbare ruimte Amstelkwartier 3e fase (bijlage B05)*, dat naar verwachting in het eerste kwartaal van 2023 wordt vastgesteld. Relevante aspecten hiervan zijn opgenomen in voorliggende bouwenvelop.

1.5 Architectonisch kader

De vastgestelde ruimtelijke kwalitatieve kaders zoals het stedenbouwkundig plan en de welstandscriteria en deze bouwenvelop zijn leidend.

Het Welstandsniveau voor Amstelkwartier is bijzonder (sterk). Het welstandskader 'samengestelde bouwblokken' is in Amstelkwartier 3e fase van kracht. Zie 'De schoonheid van Amsterdam' hoofdstuk 8e, blz. 188 – 189. Aangezien in Amstelkwartier 3e fase Weststrook het welstandsniveau bijzonder is zijn de voorwaarden van kracht m.b.t. de architectonische uitstraling en de daaraan gekoppelde materialisatie zoals genoemd in paragraaf materialisatie.

1.6 Programmatisch kader

Het totale bouwprogramma van Amstelkwartier 3e fase omvat circa 91.000 m² BVO, waarvan circa 75% wordt ingevuld met wonen en circa 25% met niet- wonen.

De verdeling van het woonprogramma over het hele gebied gaat uit van 40 % sociale huur, 40 % middeldure huur, en 20 % vrije sector koopwoningen. Er wordt een mix van woninggroottes gerealiseerd, variërend van kleine woningen tot middelgrote woningen en grote woningen. Tot slot biedt Amstelkwartier 3e fase ruimte aan een wooncoöperatief.

Qua nietwoonprogramma is in Amstelkwartier 3e fase ruimte voor een veelheid aan buurtfuncties (ca. 20.000 m² BVO). Er wordt voorzien in horeca, bedrijfs- annex kantoorruimtes, broedplaatsen, kleinschalige detailhandel en twee supermarkten in een winkelstraat, twee Alles-in-1 basisscholen, culturele voorzieningen en maatschappelijke voorzieningen (zie *Afb. 7*).

Binnen deze tender kan maximaal 13.000 m² (BVO) woonprogramma worden gerealiseerd.

Het niet-woonprogramma voor 10B bedraagt max. 3.100 m², waaronder max. 400 m² kleinschalige detailhandel, max. 2.000 m² full service supermarkt (inclusief inpandig laden en lossen) en max. 700 m² kleinschalige bedrijfs- annex kantoorruimtes.

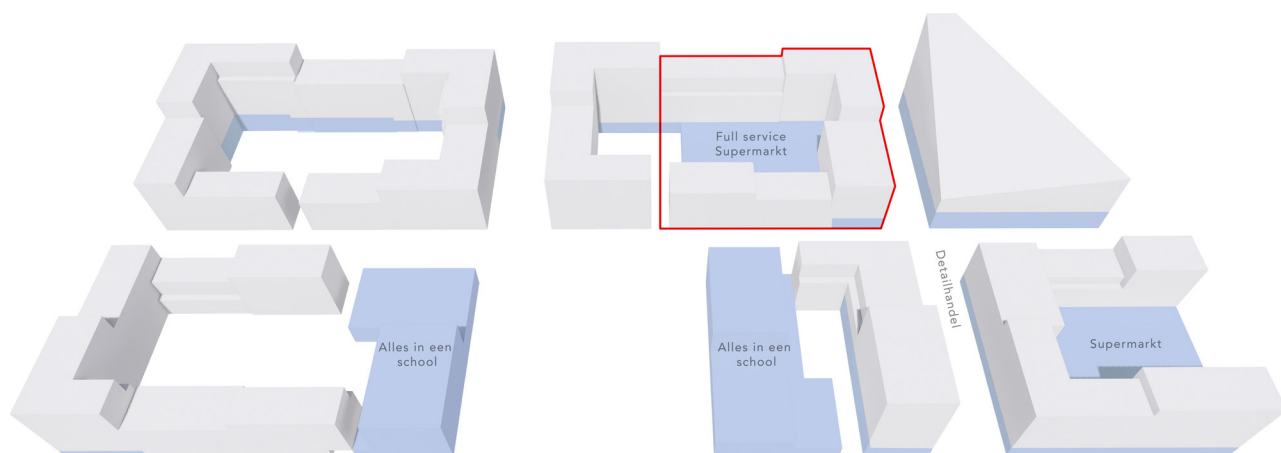
In 2017 en 2022 zijn onderzoeken uitgevoerd naar de programmatische invulling van het winkelgebied. Deze onderzoeken zijn te vinden in de *bijlagen B06* en *B07*.

1.7 Juridisch-planologisch kader

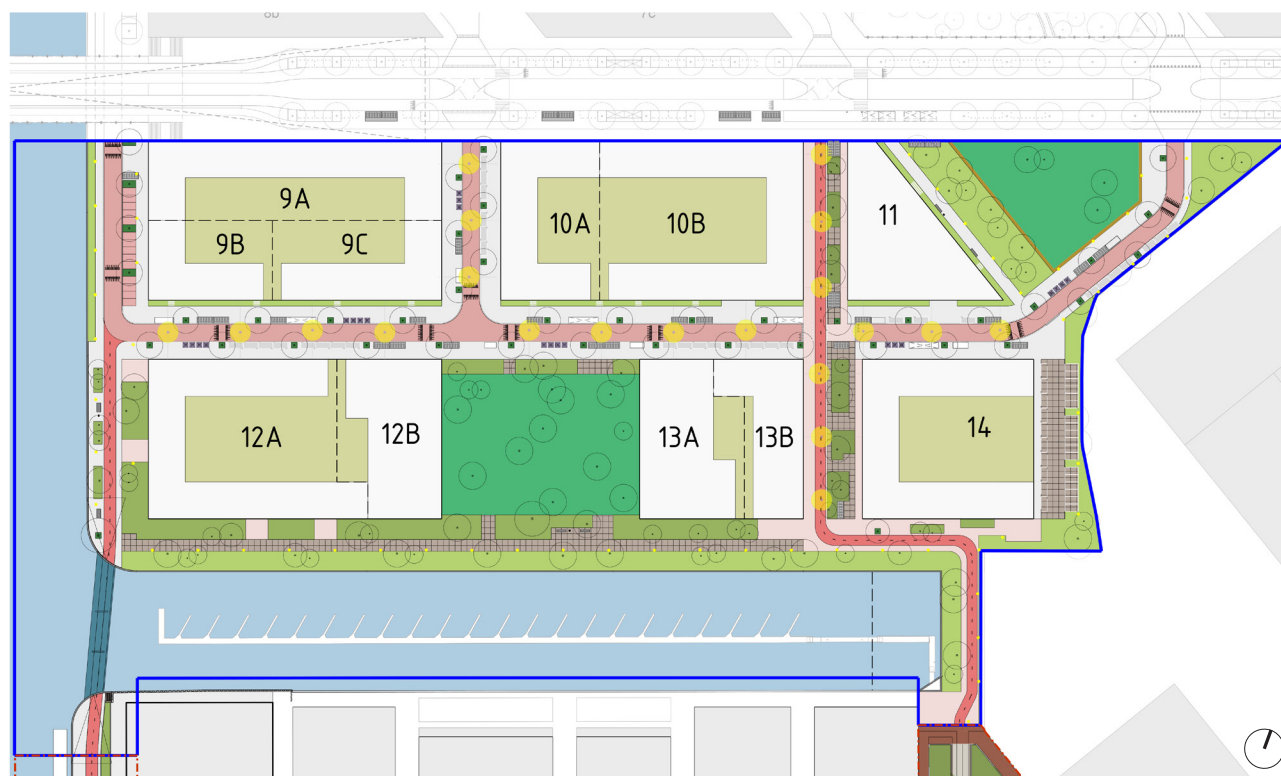
Voor de ontwikkeling van Amstelkwartier 3e fase is een bestemmingsplan opgesteld (zie ruimtelijkeplannen.nl). Dit bestemmingsplan 'Amstelkwartier derde fase West' is vastgesteld door de raad op 22 december 2021. Het bestemmingsplan is op 23 februari 2022 onherroepelijk geworden.

Tevens moet ook rekening worden gehouden met:

- Parapluplan Grondwaterneutrale kelders
Zie hiervoor ruimtelijkeplannen.nl
- Hemelwaterverordening Amsterdam
Zie hiervoor rainproof.nl/hemelwaterverordening
- Geluidsonderzoek Amstelkwartier 3e fase
Zie hiervoor in de *bijlage B08*.



Afbeelding 7: Overzicht niet-woon programma Amstelkwartier 3e fase



plangebied	groenvakken	verkeersdrempels	inrit constructie
bebouwing	vaste planten/ heesters	laden en lossen	
hergebruikte klinkers dikmaat	sportplein, buurtplantsoen	fietsparkeren	
hergebruikte klinkers winkelstraat	haag	parkeren	
fietsroute gebruikte klinkers	verhoogde plantenbakken	reservering grofvuil	
betonplaten hergebruikt	verhoogde plantenbakken	straatverlichting "Friso Kramer"	
trottoir 30x30 tegels	boomspiegels	overspanningsarmatuur	
brug	bomen	afvalbakken R=rest - G=gft - GL=glas - P=papier - T=textiel	

Afbeelding 8: Stedenbouwkundig plankaart Amstelkwartier 3e fase

2 Ambities opgave

Kavel 10B is de eerste tender van Amstelskwartier 3e fase en een complexe opgave waar veel aspecten samenkomen: wonen, een full service supermarkt, detailhandel, bedrijfs- annex kantoorruimtes, een parkeergarage inclusief binnenterreinen, de openbare ruimte met zijn verschillende identiteiten en duurzaamheid.

Kavel 10B maakt onderdeel uit van kavel 10, waarvan het ontwikkelingsdeel 10A later in de tijd ontwikkeld wordt door een corporatie.

De noordzijde van kavel 10B ligt aan de Amstelstroomlaan, waar ruimte is voor een stedelijke plint met meerdere kleinschalige bedrijfs- annex kantoorruimtes.

De Merenburgstraat wordt de winkelstraat waar ruimte is voor een divers aanbod van detailhandel. Kavel 10B is de eerste van vier bouwblokken van deze winkelstraat en neemt daarmee een pioniersrol in. Bovendien vormt het blok samen met kavel 11, de tweede tender van de 3e fase, de stedelijke entree naar de nieuwe winkelstraat.

De openbare ruimte van de Nooit Dorstraat wordt ingericht als woonstraat, die aansluit op het groene Morgenstondplantsoen. Om het buurtgevoel te benadrukken, komt er in kavel 10B deels een woonfunctie in de plint van deze straat. Tevens bevindt zich aan de Nooit Dorstraat een aantal facilitaire hoofdontsluitingen (ingang parkeergarage en inpandig laden en lossen van de supermarkt). Aan de zuidelijke zijde van de Nooit Dorstraat ligt kavel 13, waar detailhandel en woonfuncties in de plint worden gecombineerd met een basisschool.

In het westen sluit kavel 10B direct aan op kavel 10A. Deze kavels vormen een samenhangend bouwblok met binnenterrein en een gezamenlijke doorsteek aan de Nooit Dorstraat. Programmatisch komen in kavel 10A ca. 90 sociale huurwoningen, die door een woningcorporatie worden ontwikkeld.

De ambities op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en programma maken integraal onderdeel uit van het ontwerp.

2.1 Ruimtelijke kwaliteit

Ambitie 1: Integrale stedenbouwkundige compositie
De korrels van de bouwblokken vormen de basis ontwerpeenheden van het Amstelskwartier.

De Amstelstroomlaan heeft een formeel karakter passend bij de grote schaal van een stadsstraat. De korrels zijn hier hoger, breder en kenmerken zich door een horizontale geleding. De Merenburgstraat en de Nooitdorstraat hebben een informelere

uitstraling. De korrels zijn hier kleinschaliger en afwisselend in bouwhoogte, - breedte, plinthoogte en gevelbeeld (verticale geleding). Passend bij een rustige woonstraat aan de Nooit Dorstraat en bij een Winkelstraat aan de Merenburgstraat.

De ambitie is om een stedenbouwkundige compositie te ontwerpen, die een spannende variatie van korrels/architectonische eenheden met een overtuigende ontsluitingsstructuur kent en aansluit op Amstelskwartier 2e fase.

Ambitie 2: Kwalitatieve binnentuin

De ambitie is een zorgvuldig en integraal ontworpen groene binnentuin voor gemeenschappelijk gebruik van bewoners en met een intiem karakter. Bijzondere aandacht wordt besteed aan de samenhang met Kavel 10A, de overgang tussen hoge en lage binnentuin en de relatie tussen woningen en de binnentuin.

Ambitie 3: Relatie tussen plint en openbare ruimte

De plint is het belangrijke bindmiddel tussen straat en gebouw. Een goed ontworpen plint, passend bij het beoogde gebruik, levert een bijdrage aan de economische en sociale leefbaarheid van gebouw en omgeving.

Het is de ambitie een levendig straatbeeld te creëren. De focus ligt op goed ontworpen zijden van de plinten met een passende reactie op het programma en de verschillende identiteiten van de aangrenzende openbare ruimte:

- **Amstelstroomlaan:** Een stedelijke plint met kleinschalige bedrijfs- annex kantoorruimtes grenzend aan een levendige stad- straat. De ambitie is een levendige en afwisselende plint.
- **Merenburgstraat:** Een stedelijke plint met detailhandel grenzend aan een levendige winkelstraat. De ambitie is een levendige en afwisselende plint.
- **Nooit Dorstraat:** Wonen aan een groene, intieme woon- en verblijfstraat. De ambitie is een zachte overgang van privé naar openbaar.

Ter inspiratie voor een goed ontwerp van de plint verwijzen wij ook naar deze website van Stipo (10 geheimen voor een goede plint): <https://stipo.nl/news/10-geheimen-van-een-goede-plint-door-hans-karssenbergh/>

Ambitie 4: Samenhangende winkelstraat

De winkelvoorzieningen in kavel 10B zijn de eerste in de vorming van een geheel nieuwe winkelstraat. De ambitie is om een hoge standaard neer te zetten die als voorbeeld dient voor de overige kavels die onderdeel uitmaken van deze nieuwe winkelstraat. Er is veel onderlinge samenhang, er zijn aantrekkelijke façaden, er heerst een aangenaam verblijfsklimaat door keuzes in (plint)inrichting en reclameuitingen.

2.2 Duurzaamheid

Ambitie 1: *Duurzame en circulaire materialen.*

De ambitie is een gebouw te realiseren met materialen met een zo laag mogelijke milieubelasting.

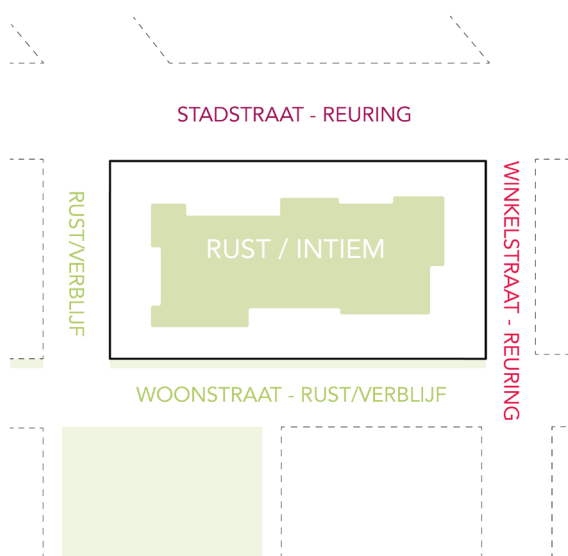
Ambitie 2: *Energieprestatie*

De ambitie is om een gebouw te realiseren dat zo weinig mogelijk energie verbruikt of zelfs energieleverend is.

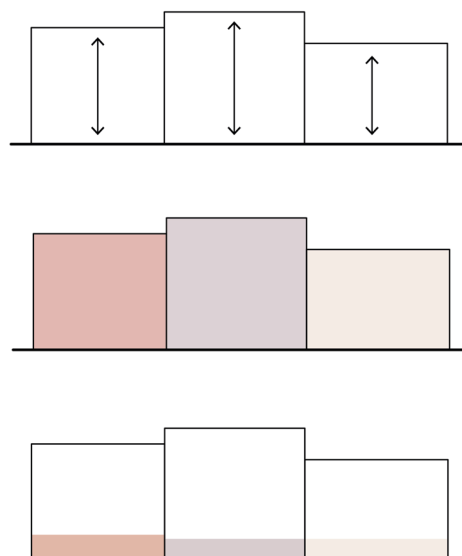
2.3 Programma

Ambitie 1: *Detailhandelprogrammering*

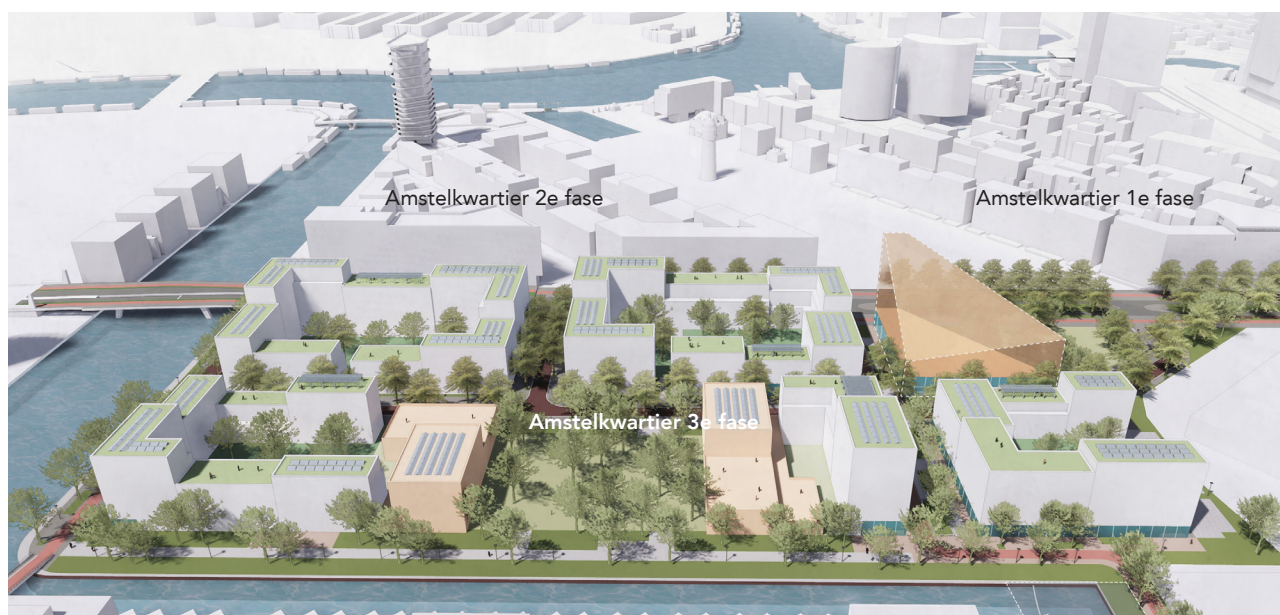
De ambitie is een toekomstgericht winkelgebied met functies en formules die aansluiten op de behoeften van het verzorgingsgebied.



Afb. 9: Identiteit openbare ruimte en binnentuin



Afb. 10: Variatie korrels/plinten met ontsluiting per korrel



Afbeelding 11: Impressie voorbeelduitwerking Amstelkwartier 3e fase - Variatie van korrels

3 Kavelregels

In dit deel worden de regels beschreven die specifiek zijn voor kavel 10B met betrekking tot ruimtelijke, programmatische, technische en duurzaamheidsaspecten.

3.1 Basisinformatie kavel

- Type ontwikkeling: Appartementencomplex met niet-woonplint
- Kavelgrootte: 3726 m²
- Bouwoppervlak: max. 3521 m²
- Onbebouwd kaveloppervlak: Blokopening en een deel van het binnenterrein²
- Het maaiveld ligt bij de gevel ter plaatse van de erfgrans op + 1,20 m NAP

3.2 Programma

Woonprogramma

BVO (volgens NEN 2580):

- Minimaal 10.500 m² BVO en maximaal 13.000 m² BVO, inclusief bergingen, exclusief (fiets) parkeren.
- (Buitenliggende) galerij-ontsluitingen vallen ook onder de BVO

Aantal woningen totaal:

- Minimaal 120 en maximaal 130.

Aantal woningen per segment:

- Vrije sector woningen: minimaal 14 en maximaal 20.
- Overige woningen zijn middeldure huurwoningen waarvan minimaal 30 woningen groter dan 70 m² GO.

Bijzondere aandacht moet worden besteed aan collectieve binnenruimtes, privacy, uitzicht, oriëntatie, gebruik van woningen en voldoende daglicht/bezonnig.

Niet-woonprogramma

BVO (volgens NEN 2580):

De niet-woonfuncties bevinden zich uitsluitend in de plint van kavel 10B en zijn maximaal 3.100 m² BVO

Deze functies zijn inclusief:

- BVO Detailhandel:
Min. 300 m² / Max. 400 m²
- BVO Full-service Supermarkt:
Min. 1.500 m² / Max. 2.000 m²
- BVO bedrijfs- annex kantoorruimtes:
Min. 300 m² / Max. 700 m²

Darkstores of vergelijkbare functies zijn niet toegestaan.

Fiets- en scooterparkeren

Fiets- en scooterparkeren wordt gerealiseerd voor de parkeerbehoefte van bewoners en niet-woon functies conform vigerend beleid.

Autoparkeren

Autoparkeren voor bewoners en niet-woonfuncties moet in pandig op eigen kavel in een ondergrondse parkeergarage worden opgelost conform vigerend beleid.

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

Bezoekersparkeren voor de supermarkt en detailhandel moet tevens in pandig op eigen kavel in een ondergrondse parkeergarage worden opgelost.

3.3 Stedenbouw

Bouwhoogte

- Amstelstroomlaan: maximale bouwhoogte van 30 meter, minimale bouwhoogte van 24 meter.
- Nooit Dorstraat: maximale bouwhoogte 24 meter, minimale bouwhoogte 12 meter.
- Merenburgstraat: maximale bouwhoogte 24 meter, minimale bouwhoogte 12 meter.

Alle bouwhoogtes worden gemeten vanaf maaiveldaanluiting + 1,20 m NAP.

Bouwdiepte

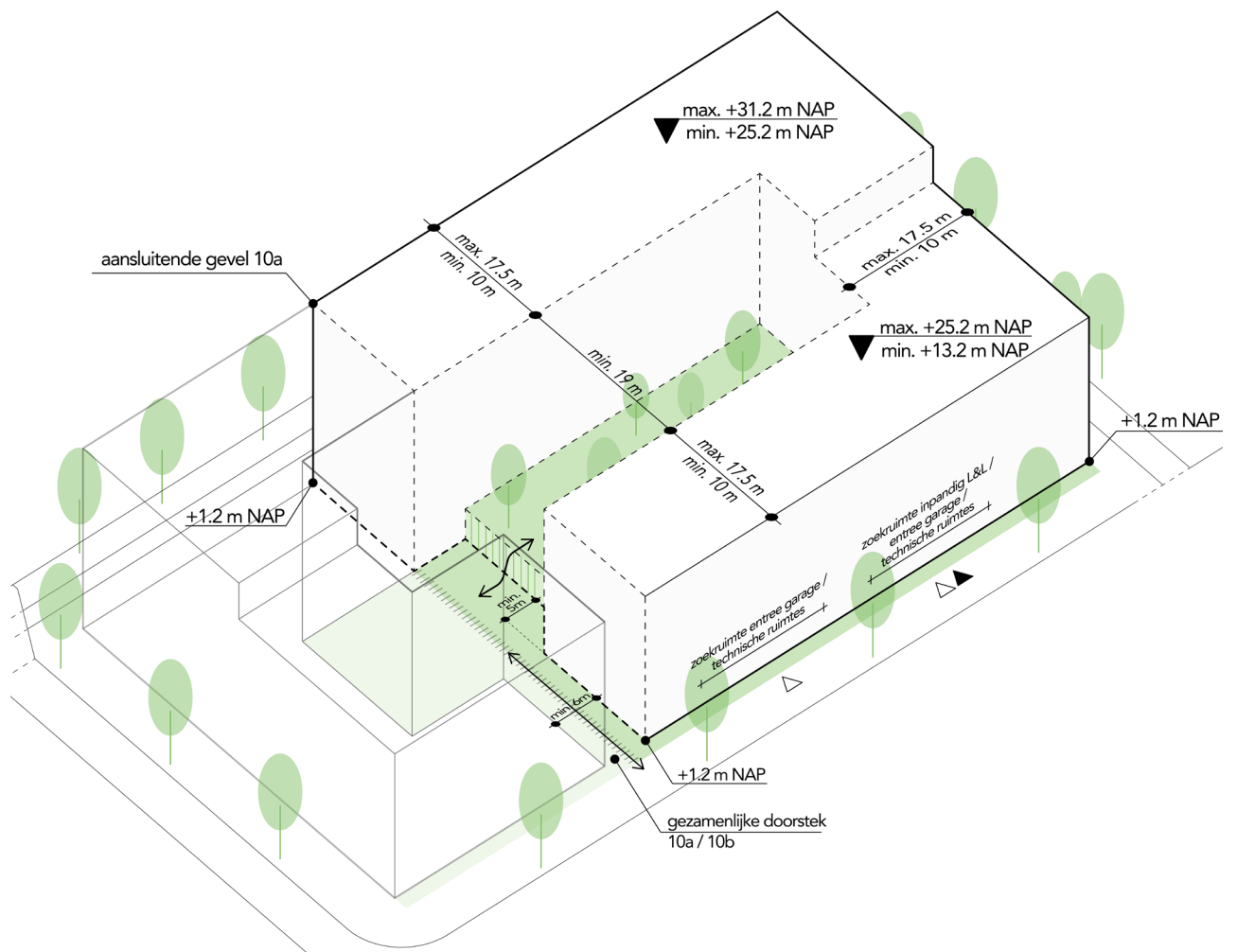
- Begane grond: het bouwoppervlak mag worden bebouwd binnen de aangegeven zoekruimtes (zie kavelkaart begane grond, afb. 23).
- Vanaf 2e bouwlaag/1e verdieping: maximale bouwdiepte 17,5 meter, minimale bouwdiepte 10 meter.

Alle bouwdieptes zijn vanaf de voorgevelrooilijn gemeten.

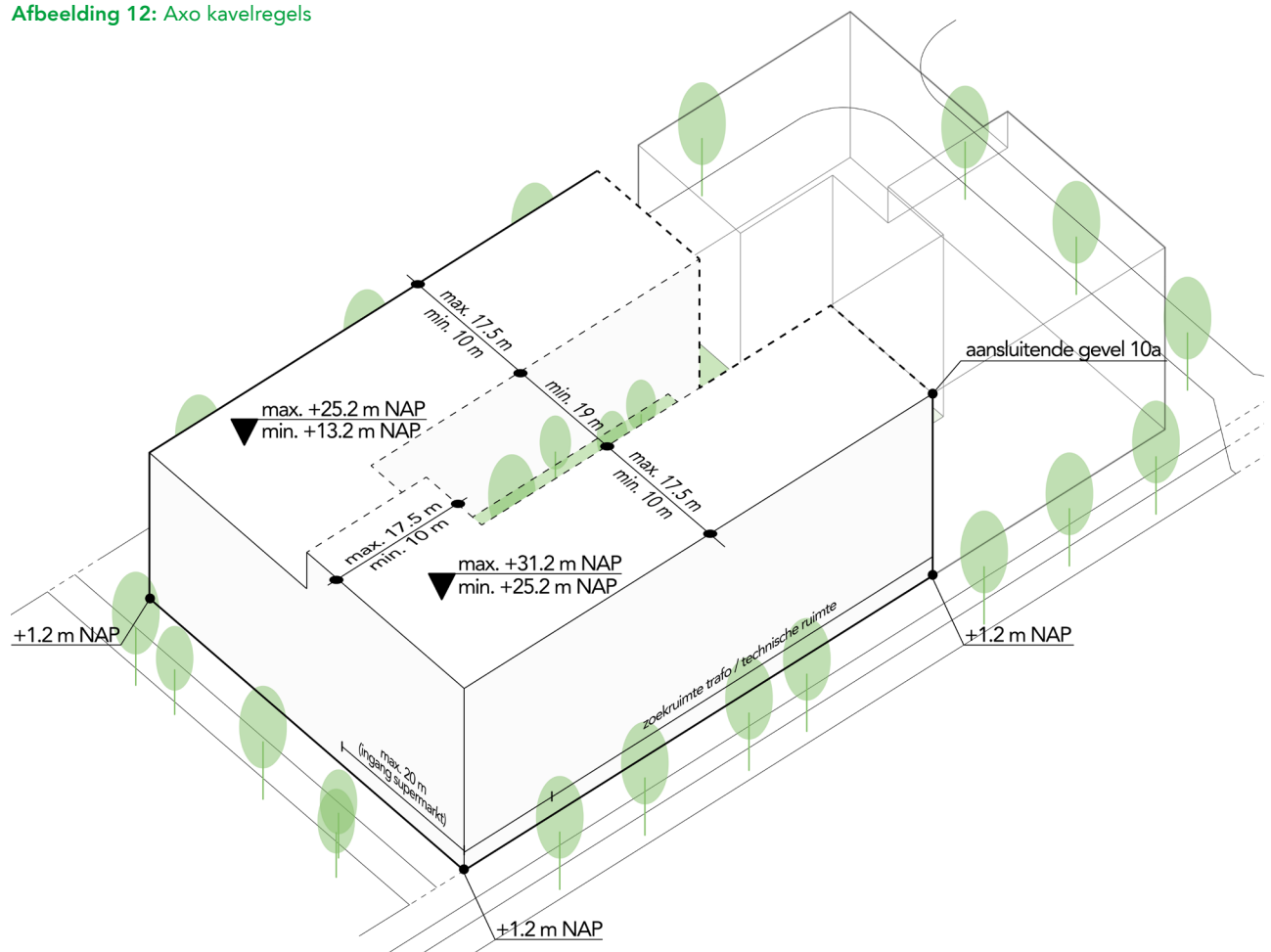
Rooilijn & Gevel

Een duidelijk verschil tussen de voorgevel en de achtergevel vormt het stedenbouwkundig principe van het Amstelkwartier.

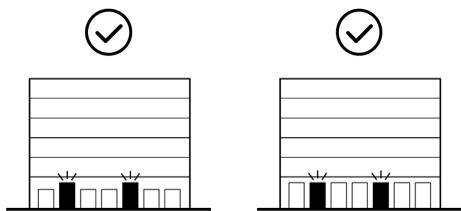
- De voorgevel moet gebouwd worden in de rooilijn.
- De achtergevelrooilijn is flexibel, met veel ruimte voor verspringingen in het volume.
- Gevels zijn zorgvuldig ontworpen met diepte en plasticiteit. De vormgeving is kwalitatief hoogwaardig zowel aan de buiten- als aan de binnenzijde van het bouwblok.
- Ter hoogte van de blokopening tussen kavel 10A en 10B geldt dat de gevels met de volledige hoogte de hoek omgezet moeten worden tot



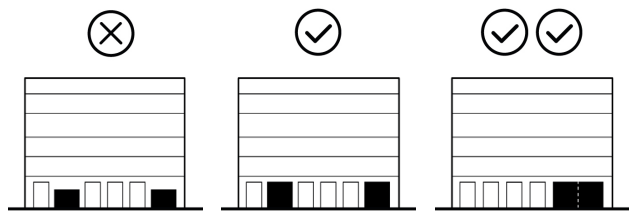
Afbeelding 12: Axo kavelregels



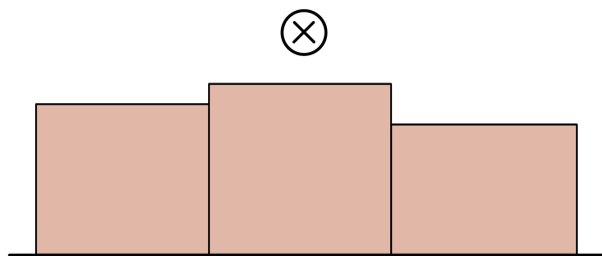
Afbeelding 12: Axo kavelregels



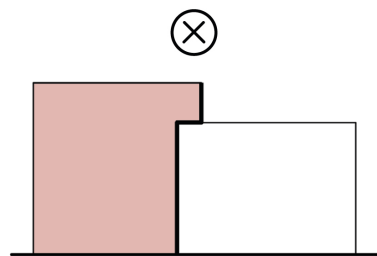
Afbeelding 13: Highlight (hoofd)entrees per korrel



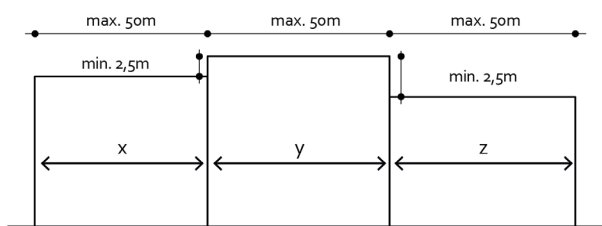
Afb. 14: Goede inpassing Parkeeringang & laad- en lossingang



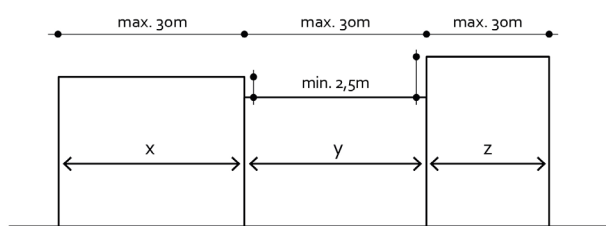
Afbeelding 15: Diversiteit korrels in uitstraling/expressie



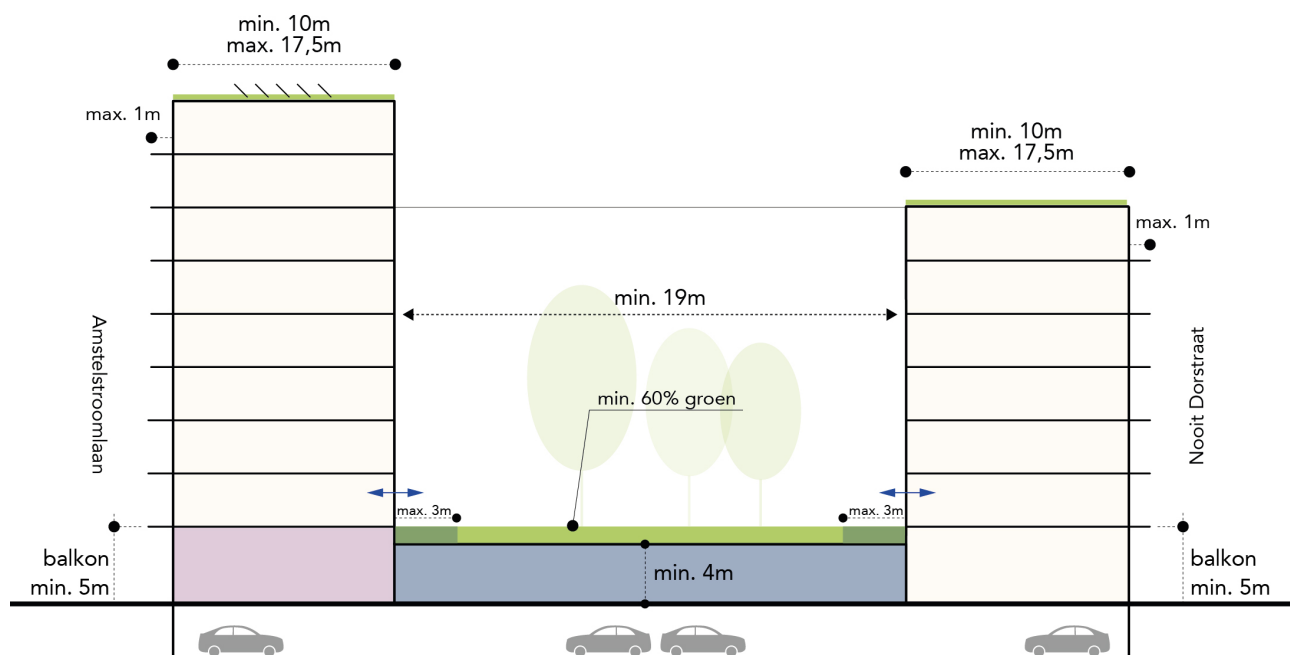
Afbeelding 16: Geen afsteunende korrels



Afbeelding 17: Korrels Amstelstroomlaan



Afbeelding 18: Korrels Nooit Dorstraat



Afbeelding 19: Kavelregels - Doorsnede schematisch

aan de achtergevelrooilijn. Blinde gevels zijn niet toegestaan.

- In de Nooit Dorstraat en Merenburgstraat wordt door de gemeente voor straatverlichting gebruik gemaakt van hangende verlichting. Ophanging, elektra bekabeling en meterkast hiervoor zijn een integraal onderdeel van het gevelbeeld. Eisen ten aanzien van de ophangconstructie zijn te vinden in paragraaf 3.5.4.
- Aan de zuidgevel dienen vleermuiskasten te worden opgenomen in het ontwerp.

Uitkragende bouwdelen

- Overstekken, erkers en/of balkons zijn integraal onderdeel van de architectuur zowel aan de buiten- als de binnenzijde. Ze maken deel uit van de totale stedenbouwkundige compositie.

Voorgevel

- Vanaf een hoogte van 5 m zijn overstekken, erkers en/of balkons toegestaan tot maximaal 1 meter voorbij de voorgevelrooilijn. Hierbij dient rekening te houden worden met de bouwkundige voorzieningen ten behoeve van de armaturen voor de straatverlichting.
- Lange doorlopende balkons zijn niet toegestaan.

Achtergevel

- Overstekken, erkers en/of balkons aan de achtergevel dienen binnen het maximale bouwvlak te vallen.

Korrels

- Iedere korrel is als een afzonderlijk gebouw met eenduidige architectonische articulatie ontworpen met één functionele (hoofd)entree aan de straat.
- De hoofdentrees krijgen een royale uitstraling.
- De suggestie van kopiëren of spiegelen van straatbeeld is niet toegestaan.
- De korrels verschillen zichtbaar in breedte en hoogte met de naastgelegen korrel. Het breedteverschil is minimaal 5 meter en het hoogteverschil minimaal 2,5 meter. De korrels mogen niet visueel op elkaar afsteunen.
- Amstelstroomlaan maximumbreedte 50 meter per korrel
- Nooit Dorstraat maximumbreedte van 30 meter per korrel.

Ontsluiting

- De ontsluitingsstructuur heeft niet alleen een ontsluitingsfunctie maar is ook overzichtelijk en stimulerend voor ontmoetingen.
- De lengte van gangen en verkeersruimtes mogen geen negatief effect hebben op de beeldkwaliteit en het gebruikscomfort. Doorlopende gangen en verkeersruimtes zijn niet toegestaan.
- Galerijontsluitingen aan de voorgevel en zijn niet toegestaan.
- Corridorontsluitingen zijn aan Amstelstroomlaan en Nooit Dorstraat niet toegestaan.
- In principe is er sprake van een eigen ontsluiting/stijgkern per korrel. Als daarvan wordt afgewe-

ken, gebeurt dat op een overtuigende manier, die door de verantwoordelijke stedenbouwkundige van de gemeente en supervisor moet worden goedgekeurd.

- De (hoofd)entrees van elke korrel zijn gelegen aan de voorgevel.

Plint

- De plint en bovenliggende bouwlagen zijn aan elkaar gekoppeld en vormen een eenheid binnen de korrel.
- Plinten zijn zorgvuldig ontworpen met diepte en plasticiteit. Ze hebben een transparante uitstraling en zijn ontworpen met oog voor de menselijke maat.
- Plinten sluiten direct aan op maaiveldniveau, zichtbare ondergrondse voorzieningen zijn niet toegestaan in de openbare ruimte en het binnenterrein.
- Alle nutsvoorzieningen van technische ruimtes en traforuimtes tot gevelkasten voor telecomunicatie e.d., worden inpandig opgelost en zijn een integraal onderdeel van de architectuur. Indien deze voorzieningen direct grenzen aan de openbare ruimte, zijn deze alleen toegestaan aan de Amstelstroomlaan binnen de zoekruimte gedefinieerd in de *kavelkaart plint*.
- Lange gesloten plinten zijn niet toegestaan.

Niet-woonfuncties:

Full-service supermarkt

- De supermarkt maakt integraal deel uit van de architectuur van het hele blok
- De supermarkt bevindt zich inpandig op de begane grond met een entree aan de Merenburgstraat een voorziening om te laden en te lossen aan de Nooit Dorstraat. De zoekruimtes hiervoor zijn te vinden in de *kavelkaart plint*.
- De hoek Amstelstroomlaan / Merenburgstraat krijgt een royale, transparante en uitnodigende uitstraling aan beide gevels.
- De minimale vrije hoogte van de eerste bouwlaag bedraagt 4 meter, gemeten vanaf de maaiveldaancluiting van de korrel +1,2m NAP
- Laden en lossen is alleen inpandig toegestaan met een ruimte voor tenminste één grote vrachtwagen inclusief laad- en loszone binnen het blok (zie Afb. 21). De vrachtwagens moeten in beide richtingen de Nooit Dorstraat in en uit kunnen rijden. Dit moet worden onderzocht en aangetoond aan de hand van de bijbehorende draaicirkels.
- Reclame-uitingen, bebording en verlichting zijn integraal onderdeel van de architectuur.
- Winkelwagenopvang moet inpandig worden opgelost.

Het heeft de voorkeur de laad- en distributieruimte van de detailhandel met die van de supermarkt te combineren.

Detailhandel

- Er komen tenminste 3 winkelunits.
- Iedere winkel heeft zijn eigen voordeur aan de straat.
- De minimale vrije hoogte van de eerste bouwlaag

bedraagt 4 meter, gemeten vanaf de maaiveld-aansluiting van de korrel +1,2m NAP

- De minimale plintheogte geldt voor de eerste 6 meter vanaf de voorgevel.
- Reclame-uitingen, bebording en verlichting zijn integraal onderdeel van de architectuur.
- Het heeft de voorkeur de laad- en distributieruimte van de detailhandel met die van de supermarkt te combineren.

Bedrijfs- annex kantoorruimtes

- De minimale vrije hoogte van de eerste bouwlaag bedraagt 4 meter, gemeten vanaf de maaiveld-aansluiting van de korrel +1,2m NAP
- De minimale plintheogte geldt voor de eerste 6 meter vanaf de voorgevel
- Iedere unit heeft zijn eigen voordeur aan de straat

Woonfuncties

- De minimale vrije hoogte van de eerste bouwlaag bedraagt 3,5 meter, gemeten vanaf de maaiveld-aansluiting van de korrel +1,2m NAP
- Alle woningen op de begane grond hebben een eigen voordeur aan de straat.
- Slaapkamers aan de straatzijde op de begane grond zijn niet toegestaan
- De minimale plintheogte geldt voor de eerste 6 meter vanaf de voorgevel
- Bij woonfuncties zijn vanaf de eerste verdieping loggia's en/of franse balkons toegestaan.

Er zijn mogelijkheden voor bewoners om via het stadsdeel een geveltuintje in de Amstelstroomlaan tegen de voorgevel aan te vragen. In het ontwerp dient aangetoond te worden dat de gevel geschikt is voor geveltuintjes. Dit betekent dat het mogelijk moet zijn dat de beplanting tegen het onderste gedeelte van de gevel kan groeien. Glaspartijen die ter plaatse van de geveltuintje doorlopen tot aan de onderkant van het gebouw zijn niet geschikt. Een borstwering is wel geschikt voor een geveltuintje.

Materialisatie

- De materialisatie en detaillering zijn zodanig toegepast dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op de kwaliteit. De gevels zijn van baksteen en/of natuursteen of materialen die een aantoonbaar gelijkwaardige kwaliteit en uitstraling bezitten. Eventueel aangevuld met hoogwaardig architectonisch beton.
- Ondanks dat natuursteen vanuit de welstand wordt toegestaan, wordt hier gevraagd om vervangend circulair materiaal met een gelijkwaardige kwaliteit en uitstraling als natuursteen.
- Niet-duurzame of snel vervuilende materialen zoals golfplaat, kunststof plaatmaterialen en onbehandeld hout worden niet toegepast. Er worden geen vlakken met onbehandeld beton of stucwerk toegepast die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte (architectonisch beton is wel mogelijk).
- Het toepassen van kunststof kozijnen is niet

toegestaan. Bij voorkeur worden er geen uitlopende materialen als koper en zink toegepast aan de buitenzijde van het gebouw. Bij toepassing van hout is alleen FSC-gecertificeerd hout toegestaan.

Daken

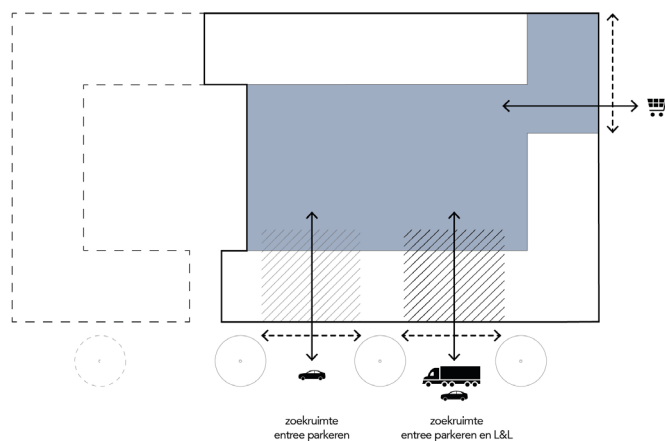
- Daken worden optimaal integraal benut voor groen, duurzame energieopwekking en/of waterberging.
- De daken worden beschouwd als vijfde gevel, groen en technische installaties vormen één samenhangend geheel.
- De technische installaties ten behoeve van het gebouw zijn binnen de gebouwcontour opgelost en liggen minimaal 3 meter terug ten opzichte van de voor- en zijgevelrooilijn. Dit geldt niet voor PV-panelen, voor zover deze niet zichtbaar zijn vanaf de straat.
- Indien er ruimte op daken (met uitzondering van de binnentuin) resteert voor extra PV-panelen nadat de ontwikkelaar invulling gegeven heeft aan het door hem beoogde programma, dan dient de ontwikkelaar betreffende ruimte ter beschikking te stellen aan Eneco. De aanleg en het onderhoud van deze extra PV-panelen zelf (inclusief eventuele hulp- en bevestigingsconstructies) geschiedt door en voor rekening van Eneco. Voor bedoelde dakruimte is Eneco géén financiële vergoeding aan de ontwikkelaar verschuldigd, behoudens de door de ontwikkelaar voor betreffende extra PV-panelen te maken eigen aanleg- en onderhoudskosten in het gebouw, zoals bijvoorbeeld ruimte voor doorvoerleidingen. De ontwikkelaar verplicht zich alsdan jegens de gemeente om tijdig met Eneco in overleg te treden om hierover nadere afspraken te maken. De locatie(s) van bedoelde extra PV-panelen dient bij VO en DO meegenomen te worden en ligt ter goedkeuring voor bij de gemeente.

Parkeergarage

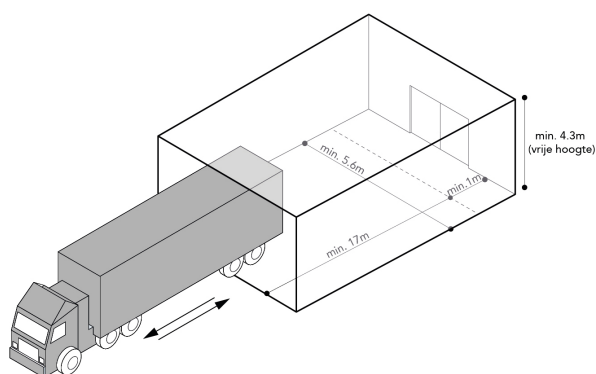
- De zoekruimte voor de ondergrondse parkeergarage inclusief toegang aan de Nooit Dorstraat is te vinden in de kavelkaart plint.
- De toegang is integraal onderdeel van de architectuur.
- De vlakstand is inpandig van ten minste 5 meter (zie Afb. 22).
- Het heeft de voorkeur om de inpandige laden- en lossenvoorziening van de supermarkt te combineren met de toegang van de parkeergarage.
- De Richtlijn laadpunten bij nieuwbouw en verbouw (juni 2022) is van toepassing (zie <https://www.amsterdam.nl/parkeren-verkeer/amsterdam-elektrisch/richtlijn-laadpunten-nieuwbouw-verbouw/>).

Fiets- en scooterparkeren

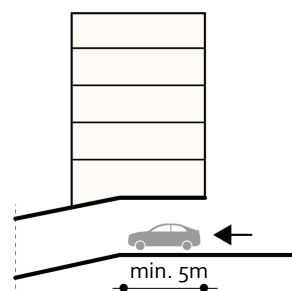
- Fiets- en scooterparkeren wordt inpandig gerealiseerd, is goed bereikbaar vanuit de openbare ruimte en is een integraal onderdeel van de architectuur.
- De parkeervoorzieningen worden ontsloten vanaf



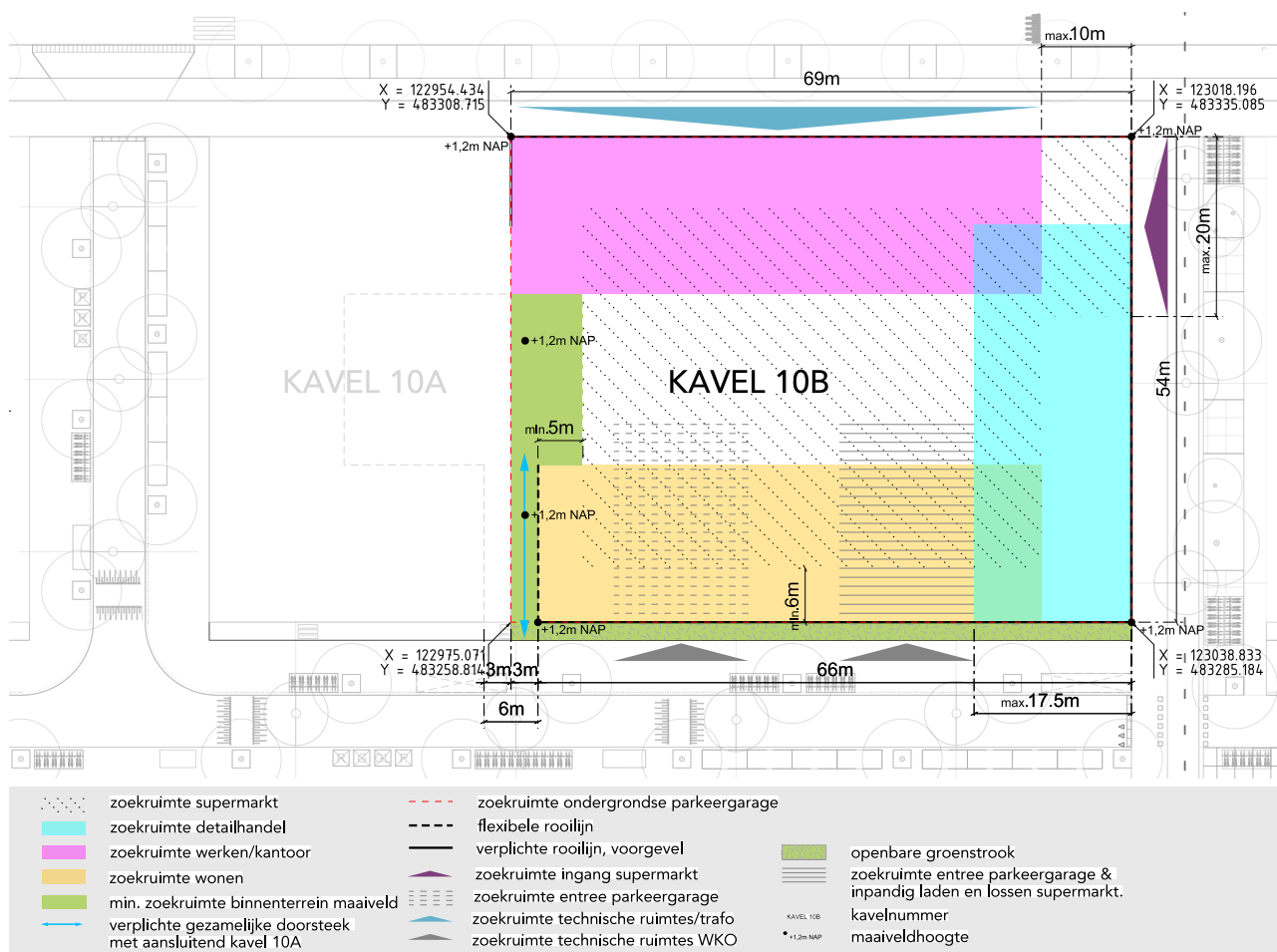
Afbeelding 20: Zoekruimte ingangen supermarkt / parkeren / laden en lossen



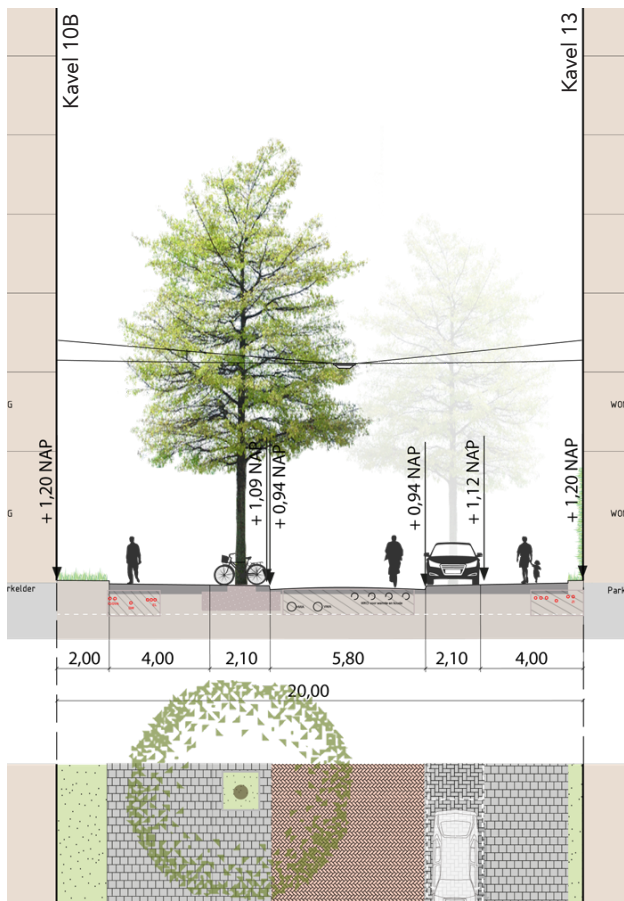
Afbeelding 21: Inpandig laden & lossen supermarkt



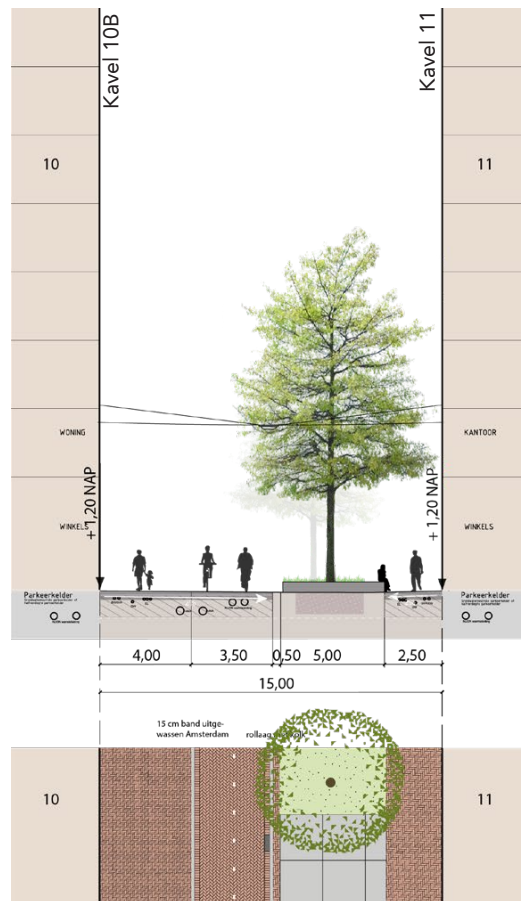
Afbeelding 22: Ingang parkeergarage



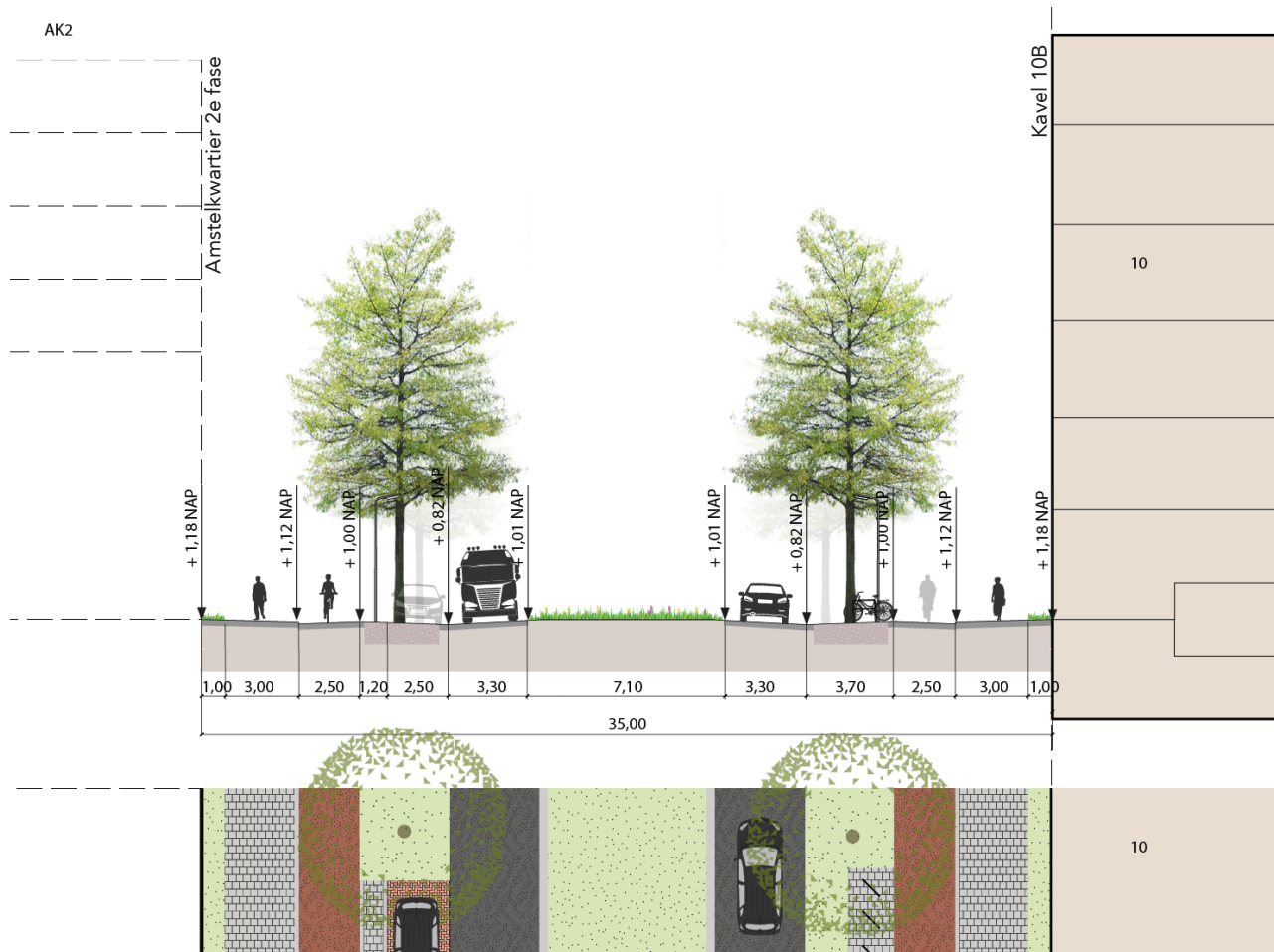
Afbeelding 23: Kavelkaart 10B - Begane grond



Afbeelding 24: Doorsnede Nooit Dorstraat



Afbeelding 25: Doorsnede Merenburgstraat



Afbeelding 26: Doorsnede Amstelstroomlaan

- de straat en niet vanuit het binnenterrein.
- De parkeervoorzieningen zijn goed bereikbaar vanuit de stijpkernen.
- Als parkeervoorzieningen aan de openbare ruimte grenzen, dienen ze een transparante uitstraling te hebben.
- Bij een fietsenberging op de begane grond ligt deze minimaal 5 meter terug t.o.v. van de voorgevelrooilijn met uitzondering van de entree van de parkeervoorzieningen. Voor de entree geldt een maximale breedte van 7,5 meter per voorgevelzijde per straat.

Bergingen

- Bergingen zijn inpandig en grenzen niet aan de openbare ruimte of het binnenterrein.

Binnentuin

De binnentuin bestaat uit het dak van de supermarkt/ detailhandel/bedrijfsruimtes en het lager gelegen deel op maaiveldniveau inclusief blokopening. In de binnentuin wordt een groen binnenlandschap gerealiseerd met een hoge gemeenschappelijke gebruikswaarde voor de bewoners. Het doel is dat de binnentuinen van 10A en B een samenhangend geheel vormen.

- In de binnentuin is ruimte voor zowel kleine privé-tuinen als een grote, collectieve tuin.
- De configuratie van beplanting en verharding, collectief en privé dient in samenhang met de functies in de aanliggende bebouwing op een logische en overtuigende manier te worden vormgegeven.
- De binnentuin is gevrijwaard van auto's, brommers en fietsen.
- De binnentuin van 10B moet voor ten minste 60% met groen bedekt zijn en een gronddekking te hebben die de aanplant van grote-, middelgrote- en kleine bomen, struiken en vaste planten mogelijk maakt.
- Sedumoplossingen zijn niet toegestaan.
- De gemiddelde gronddekking is ongeveer 70 cm.
- Het is mogelijk een privéstrook te creëren tot 3 meter vanaf de achtergevel met een zachte overgang (geen schermen, hekken en dergelijke) naar het gemeenschappelijke deel van de binnentuin (zie Afb. X).
- De inpandige supermarkt creëert een hoogteverschil in de binnentuin. Een belangrijk onderdeel van de ontwerp-opgave is om dit hoogteverschil zo toegankelijk en groen mogelijk te ontwerpen en een meerwaarde voor de bewoners te creëren.
- Er zijn geen technische voorzieningen of bergingen toegestaan in de binnentuin.
- De condensor opstelplaats van de supermarkt mag zich niet bevinden in de binnentuin. Deze dient op één van de hogere daken een plek te krijgen.
- Tussen kavels 10A en 10B komt een gezamenlijke blokopening. De gezamenlijke toegang en binnentuin worden als één ontwerp vormgegeven. De ontwikkelaar van kavel 10B is hierin leidend, maar dient rekening te houden met het naastge-

legen kavel 10A. Indien tijdens het ontwerptraject de ontwikkelaar van kavel 10A bekend is, dient afstemming met deze ontwikkeling plaats te vinden. Het ontwerp van de blokopening legt een relatie met de openbare groenstrook aan de Nooit Dorstraat.

Duurzaamheidsmaatregelen

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

Afval

- De afvalinzameling voor bedrijfsafval moet inpandig worden opgelost conform gemeentelijk beleid. Zie hiervoor <https://www.amsterdam.nl/afval-en-hergebruik/bedrijfsafval-inzameling/>.

Huishoudelijk afval wordt door de gemeente in de openbare ruimte ingezameld.

3.4 Openbare ruimte

Karakter aangrenzende straten

Merenburgstraat:

Een winkelstraat ingericht als voetgangersgebied met een fietsroute op één niveau. Het materiaal bestaat grotendeels uit gebakken klinkers en betonplaten. Er ligt een strook met verhoogde banken en plantvakken (bomen, heesters, vaste planten, grassen en voorjaarsbollen). Deze straat wordt voorzien van hangende verlichting.

Amstelstroomlaan:

Een stadstraat met een breed profiel, bomen en grasbermen aan weerszijden. Er zijn gescheiden rijbanen voor autoverkeer met een groenstrook in het midden (inclusief ingepland bloemrijk grasmengsel). Langs de randen zijn er vrij liggende fietspaden.

Nooit Dorstraat:

Een groene woonstraat waar ruimte is om te verblijven beplant. De straat wordt voorzien van hangende verlichting.

Aan de noordzijde grenzend aan de gevel van Kavel 10 A en B is er een openbare groenstrook van 2 meter breed. De groenstrook wordt beplant met heesters, vaste planten, siergrassen en voorjaarsbollen.

Laden en lossen

Op een aantal plekken in de Nooit Dorstraat en in de Amstelstroomlaan zijn laad- en losplekken aangegeven voor (kleinschalige) detailhandel en bewoners. Voor de supermarkten moeten inpandige laad- en losplekken worden gerealiseerd. In de kavelkaart plint zijn de zoekruimtes voor de toegangen naar deze inpandige laad- en losplekken aangegeven. Hierbij moet rekening worden gehouden met de draaicirkels van de vrachtwagens en met de vaste posities van de bomen in de straat.

3.5 Techniek

3.5.1 Kabel- en leidingenstrook

In de Amstelstroomlaan ligt de hoofdleiding van de Gasunie (40 bar), die het gas transporteert van de hoofdleiding in de Amstelstroomlaan via de kade langs de Meermontkade onder de Duivendrachtsevaart naar de overzijde van de vaart. Verder liggen er in de Amstelstroomlaan een onderheid transportriool van Waternet en gasleidingen van Liander (1 en 8 bar). Uiterlijk in 2025 worden er in het projectgebied Amstelkwartier 3e fase meerdere kabels en leidingen aangelegd waar tijdens de bouw van kavel 10B rekening gehouden dient te worden. De bouwer is verplicht om voor aanvang van de bouw een consultatieronde te doen bij alle nutspartijen om problemen tijdens de bouw te voorkomen. Voor de bescherming van de leiding zelf zijn de VELIN-voorwaarden van toepassing en dient in overleg met de kabel- en leidingbeheerders van o.a. Gasunie de uitvoeringsmethode en toelaatbare zettingen/trillingen bepaald te worden. Gebaseerd op de bouwplannen en gekozen uitvoeringsmethodes (risicobeschouwing).

Voor meer informatie over de VELIN-voorwaarden <http://velin.nl/themas/velin-richtlijnen/algemene-velin-voorwaarden>.

Distributienet

Overleg over de nieuw te realiseren nutsvoorzieningen in de openbare ruimte loopt (distributienet).

Uitgangspunten hierbij zijn:

- Hoofdleidingen van riolering en Warmtekoudesysteem liggen onder de rijweg;
- Data, elektra en waterleiding worden vanaf de gevel opgebouwd (vanaf circa 30cm vanaf de gevel) en ligging onder het trottoir/groenstrook langs de gevel.

Zodra het distributienet is uitgewerkt (verwacht september 2023), wordt dit gedeeld met de ontwikkelaar. Hierin wordt ook aangegeven welke kabels en leidingen in vooraanleg (voor start bouw blok 10B) worden aangelegd inclusief welke beschermende maatregelen worden toegepast op deze kabels en leidingen. Dit laat onverlet dat de ontwikkelaar haar werkzaamheden met de nutspartijen dient af te stemmen.

In verband met de werkzaamheden rondom de kabels en leidingen en de maaiveldinrichting moet het gebouw minimaal 13 weken voor oplevering steigervrij zijn. Er mogen dan geen activiteiten meer plaatsvinden buiten de gevel. Dit betekent geen werk, transport, opslag in of op het gebied dat vrij moet zijn om de ondergrondse en bovengrondse infra te realiseren. De ontwikkelaar dient hier rekening mee te houden.

De benodigde werkruimte ten behoeve van aansluitingen van kabels en leidingen en maaiveldinrichting moet volledig beschikbaar gesteld worden aan de

gemeente. Gebeurt dit niet, dan kunnen nutspartijen en gemeente niet garanderen dat er op tijd wordt opgeleverd en zijn alle kosten ten gevolge van uitloop, planning en schade voor rekening van de veroorzaker (de bouwaannemer).

Het inplannen van de werkzaamheden ten behoeve van aanleg distributie kabels en leidingen, huisaansluitingen vanaf de gevel en de maaiveldinrichting gebeurt tijdens het uitvoeringsoverleg in overleg met de bouwcoördinator.

Rondom het gebouw zijn diverse kabels en leidingen geprojecteerd/gerealiseerd. Om problemen in de uitvoering te voorkomen moet de ontwikkelaar zelf tijdig contact opnemen met de netbeheerders, waterbedrijven en leveranciers van warmte, media en communicatie waar en hoe zij alle benodigde aansluitingen moeten aanbieden.

De uitvoeringsmethode m.b.t. tot de aanwezige kabels en leidingen moet worden afgestemd met- en worden goedgekeurd door de betreffende kabels- en leidingenbeheerders. Schades zijn voor risico van de ontwikkelaar.

Er zijn in de definitieve situatie geen objecten zoals onder andere ontlastputten, aansluitkasten (data), filterputten, etc. toegestaan in de openbare ruimte. Dit soort objecten dienen binnen de kavelgrenzen moeten worden geplaatst/opgelost.

Bouwen in de buurt van assets van Waternet

Er dient minimaal afstand worden gehouden van assets van Waternet met de afstanden als genoemd in Annex 1, zie bijlage B09.

In geval van kortere afstanden dient contact te worden opgenomen met Waternet.

In dat geval kunnen onderstaande maatregelen worden opgelegd door Waternet Leidingwerken. In alle gevallen dient u rekening te houden met 24/7 bereikbaarheid van putten, afsluiters en brandkranen.

Drinkwater

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

- Eventueel omleggen op kosten van veroorzaker
- Brandblus dekkingsgraad & bereikbaarheid brandblusvoorziening dient gegarandeerd te blijven
- Indien mogelijk eventueel opgehangen
- Afsluiters en brandkranen dienen 24/7 bereikbaar te blijven
- Er mag geen opslag op de leidingen plaatsvinden

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

- Indien mogelijk omleggen (bijna niet mogelijk).
- Kosten omleggen, voor rekening veroorzaker
- Brandblus dekkingsgraad & bereikbaarheid

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

Afvalwater

- Bij kleine persleidingen & riool leidingen HWA/ DWA < ø300 geldt:
- Inspecteren, voor- en na werkzaamheden
- Herstelwerkzaamheden en kosten zijn voor rekening van de veroorzaker
- Indien mogelijk omleggen, tijdelijk verwijderen en kosten zijn voor rekening van de veroorzaker
- Indien mogelijk tijdelijk dichtzetten en kosten zijn voor rekening van de veroorzaker
- Putten dienen altijd bereikbaar te blijven.

Bij grotere persleidingen & riolen HWA / DWA > ø300 geldt

- Inspecteren, voor- en na werkzaamheden
- Herstelwerkzaamheden en kosten zijn voor rekening van de veroorzaker.
- Indien mogelijk omleggen, tijdelijk verwijderen en kosten zijn voor rekening van de veroorzaker.
- Indien mogelijk tijdelijk dichtzetten en kosten zijn voor rekening van de veroorzaker.
- Afhankelijk van de belangrijkheid van de leiding, en aardwerkzaamheden nabij leiding, zal er monitoring moeten plaatsvinden.
- Werkplan aanleveren waarin staat welke maatregelen getroffen worden ter bescherming van de leiding (ter beoordeling).
- Grond mechanisch rapport afhankelijk van belangrijkheid leiding en aardwerkzaamheden nabij leiding (ter beoordeling).
- Putten dienen altijd bereikbaar te blijven.

3.5.3 Warmtevoorziening

De gemeente heeft voor het 'WAD kwartier' (het gebied Amstelkwartier 3e fase, Kauwgomballenkwartier, Weespertrekvaart Midden en - Oost) een contract gesloten met Eneco B.V. voor de levering van warmte

en koude door middel van een collectief systeem.

In november 2020 heeft de gemeenteraad van Amsterdam het Warmteplan Amstelkwartier 3e fase vastgesteld (zie bijlage B02). Dit betekent dat alle nieuwbouw binnen het plangebied verplicht wordt aangesloten op het warmte- en koudenet.

De gemeente werkt aan een actualisatie van het vastgestelde warmteplan. De fPdL waarde in het geactualiseerde warmteplan wordt aangescherpt. Het is op moment van publicatie van de tender nog niet bekend welke waarde wordt gehanteerd. Dit wordt aan inschrijvers gecommuniceerd tijdens de eerste selectieronde middels de Nota van Inlichtingen.

De aansluitplicht vervalt indien de opdrachtgever een even milieuvriendelijk en energiezuinig alternatief heeft op basis van de gelijkwaardigheidsberekening. Alternatieven als HR-ketels, traditionele elektrische boilers, conventionele koelmachines en biomassage-stookte installaties zijn niet toegestaan.

In dit gebied wordt momenteel een Bodemenergieplan opgesteld en tevens is een inter-ferentiegebied vastgesteld op 10 november 2020 om hiermee gebruik van bodemenergie te bevorderen.

Vanuit de openbare weg in de Nooit Dorstraat worden door Eneco aftakkingen gemaakt op zowel het ondergrondse laagtemperatuur-warmtenet als het hoogtemperatuur-koudenet en worden de aansluit-leidingen in het gebouw binnen gebracht tot in de technische ruimte van het gebouw.

In deze technische ruimte plaatst Eneco:

- een afleverstation Warmte en Afleverstation Koude ten behoeve van een individuele afnemer (bijvoorbeeld een zakelijke afnemer of algemene voorziening);
- een regelstation Warmte en Koude ten behoeve van een inpandig warmte en koudenet ten behoeve van meerdere afnemers (bijvoorbeeld appartementen). Het Regelstation bestaat uit pompen, warmtebuffer, expansievoorzieningen, enz. alsmede een of meerdere boosterwarmte-pompen voor het maken van MT-warmte. Het Regelstation voedt het achterliggende inpandige LT-warmte/HT-koudenet (change-over net) en het MT-warmtenet.
- de technische ruimte die door de Opdrachtgever beschikbaar wordt gesteld, moet gelegen zijn direct aan de openbare weg en op het begane grondniveau aan de buitengevel van het perceel. De aansluitleiding moet rechtstreeks vanuit de openbare weg in het station kunnen worden ingevoerd middels een daarvoor bestemde invoervoorziening.

Vanaf regelstation in kavel 10B gaan er 4 leidingen naar kavel 10A. Hiervoor gaan de leidingen vanaf regelstation naar de parkeergarage. De leidingen dienen hier minimaal op 2,1 meter hoogte te hangen vanaf onderkant leiding. Vanaf de parkeergarage gaan de leidingen via een doorvoer naar kavel 10A parallel aan Nooit Dorststraat. De doorvoeren dienen uitgevoerd te worden conform Eneco aansluitvoorwaarden warmte en koeling versie juli 2022 (2.4.15 Sparingen). Deze aansluitvoorwaarden zijn op de site van Eneco te vinden (Aansluitvoorwaarden Eneco Warmte & Koeling, versie 2022).

De eisen zijn verder uitgewerkt in Annex1 Technische aansluitvoorwaarden warmte en koude Eneco WAD Kwartier 20240405 (zie bijlage B10)

De exacte ruimtebehoefte en inpassing dient de ontwikkelaar zelf af te stemmen met Eneco.

Contact netwerkbeheerder elektriciteit

Voor warmte- (en koude) systemen waarbij elektriciteit wordt gebruikt als energiedrager, worden nadere specificaties ter afstemming van de warmte- (en koude) levering op de elektriciteitsvoorziening contractueel met de netwerkbeheerder vastgelegd.

Elke 5 jaar worden deze specificaties herijkt, tenzij de netwerkbeheerder voor elektriciteit anders besluit.

3.5.4 Overige technische ruimtes en installaties

- Technische ruimtes en installaties ten behoeve van energie- en nutsvoorzieningen zijn op vanzelfsprekende wijze in pandig onderdeel van het gebouw.
- Ze vormen geen beperking voor het functioneren van de plint en vormen geen visuele belemmering in het straatbeeld.
- Ook overige gebouwgebonden objecten zoals ontlastputten e.d. dienen op eigen kavel te worden gerealiseerd. Plaatsing in de openbare ruimte is niet toegestaan.
- Overige in pandige voorzieningen als stijgpunten en klantruimtes dienen door de ontwikkelaar te worden geïnventariseerd. Hiertoe dient tijdig contact te worden opgenomen met de betreffende nutspartijen en dient tijdig kennis genomen te worden van de aansluitvoorwaarden/randvoorwaarden van de nutspartijen.

Traforuimte Liander Electra

Er dient ruimte te worden geboden aan minimaal twee trafo's, één voor de woningen en één voor de supermarkt. Mogelijk leidt de energievraag van Eneco of te parkeergarage tot een aanvullende trafo en/of klantruimte. Dit dient de ontwikkelaar zelf af te stemmen met Liander Electra.

Technische ruimte Ziggo

Om Amstelveen 3e fase van voeding te kunnen voorzien heeft Ziggo een wijkcentrum nodig in het eerste blok dat beschikbaar komt. In *bijlage B11* aangegeven met welke voorzieningen de ontwikkelaar rekening moet houden.

Openbare verlichting

Voor de hangende straatverlichting dient zowel financieel als bouwkundig rekening te worden gehouden met het volgende:

- Muurankers voor de bevestiging van spandraden (op ca. 6,5 meter hoogte)
- Een inbouw-aansluitkast met mantelbuis verwerkt in de gevel voor het omhoog voeren van voedingskabels (hoogte bovenkant kast op. ca. 2 meter)
- Hangarmaturen hebben een afstand van ca. h.o.h. 25 meter. Enige schuifruimte is hierin mogelijk. Dit moet altijd in het grotere geheel worden gezien, omdat dit effect heeft op het totale verlichtingsplan
- Spanwijdte en hoogte van kabels is altijd gelijk
- Spankabels mogen niet bereikbaar zijn vanuit de woningen
- Het heeft de voorkeur één voedingskast per stijgleiding te realiseren
- Afscherming om verblinding tegen te gaan wordt standaard aangebracht
- Afstemming met het Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam (IB) voor de juiste plaatsing, locatie, en bevestiging is noodzakelijk
- Exacte locaties en detailuitwerking in overleg met het IB op te maken en ter goedkeuring aan het IB voor te leggen

Zie ook *bijlagen B12 en B12a* memo bouwkundige voorzieningen t.b.v. Bola Armatuur en OVL/SO tekening voor de locaties van de OVL-punten

3.5.5 Bodemkwaliteit

Kavel 10B bevindt zich binnen het terrein van de voormalige Zuidergasfabriek. In vervolg op Amstelveen 2e fase, zijn ook voor geheel Amstelveen 3e fase afspraken gemaakt over het realiseren van een goede bodemkwaliteit. De afspraken zijn vastgelegd in het op 20 mei 2019 beschikte deelsaneringsplan Amstelveen 3e fase. Dit plan blijft ook na in werking treden van de Omgevingswet van kracht.

De afspraken houden in dat na de gebiedsontwikkeling in de openbare ruimte minimaal sprake is van een leeflaag van 1 meter. Verdere verspreiding van verontreinigd grondwater wordt tegengegaan door voortdurende aantrekking van freatisch grondwater met een drain die is gelegen rondom het Bella Vistapark en is aangesloten op een zuiveringsinstallatie.

De gemeente stemt de sanering en herinrichting van de openbare ruimte af op de afspraken in het deelsaneringsplan. Ook binnen de kavelgrenzen wordt gegraven ten behoeve van ondergrondse sloop en verwijderen van kabels en leidingen. Grond wordt daarbij niet vervangen door schonere grond, omdat de aanwezige bodem- en grondwaterverontreiniging doorloopt tot buiten de kavelgrenzen. Binnen de kavelgrenzen wordt door de gemeente niet actief een

leeflaag gerealiseerd, daarmee wordt voorkomen dat er tijdens de bouw verplichtingen ontstaan om de aangebrachte leeflaag in stand te houden.

Kwaliteit bodem en grondwater op moment van overdracht

Het bouwrijp maken wordt afgesloten met een verkennend bodemonderzoek van kavel 10b, hiermee wordt de nulsituatie bij overdracht vastgelegd. Het onderzoek wordt minimaal doorgezet tot de ontgravingsdiepte (in NAP) zoals deze onderdeel is van de erfpachtovereenkomst. Tot deze ontgravingsdiepte zijn de meerkosten die het directe gevolg zijn van de achterblijvende verontreiniging in grond en grondwater voor de gemeente. Deze kosten worden gespecificeerd in de terreinspecificatie, welke onderdeel is van de erfpachtaanbieding.

Meldingen bij werkzaamheden

De werkzaamheden op het kavel kunnen worden uitgevoerd binnen het kader van het beschikte deelsaneringsplan, een nieuwe beschikkingsprocedure is niet nodig. Wel dient, minimaal 6 weken voor aanvang, het bevoegd gezag met een uitvoeringsplan geïnformeerd te worden hoe het doel van de sanering (geen toekomstig contact met verontreiniging) gerealiseerd gaat worden. Dat kan bijvoorbeeld door in het uitvoeringsplan te beschrijven dat de onderste vloer bestaat uit een dampdichte aaneengesloten betonvloer en/of bestaat uit een parkeergarage. Het eindresultaat van de uitvoering wordt vastgelegd in een deelevaluatie. Onderdeel van de deelevaluatie is ook de aansluiting op de saneringsmaatregelen in de openbare ruimte.

Het uitvoeringsplan wordt door de gemeente opgesteld op basis van door de ontwikkelaar aan te leveren informatie over methodes, ontgravingen, grondbalans en planning. Namens de gemeente houdt een milieukundig begeleider toezicht op de uitvoering. De milieukundig begeleider stelt de deelevaluatie op.

3.5.6 Grondwater

De huidige gemiddelde grondwaterstand ter plaatste van kavel 10B is circa NAP -0,3 m. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is circa NAP -0,1 m. Als gevolg van het bouwrijpmaken zal de grondwaterstand in de bouwrijpmaakfase tijdelijk met zo'n 0,2 m stijgen tot een GHG van NAP +0,1 m. Op en in de omgeving van kavel 10B is sprake van bodem- en grondwaterverontreinigingen. Bij werkzaamheden boven de grondwaterstand dient rekening te worden gehouden met (beperkte) maatregelen in het kader van veilig werken (in verband met mogelijkheid van uitdamping van verontreiniging). Als men wel dieper gaat bouwen en daarvoor bemaling nodig heeft, moet rekening gehouden worden met de aanwezige grondwaterverontreiniging.

Voor het onttrekken en zuiveren van grondwater dient de ontwikkelaar zelf de benodigde vergunningen/ meldingen te verzorgen bij het bevoegd

gezag (Waternet). Voor kavel 10B geldt dat het paraplubestemmingsplan grondwaterneutrale kelderbouw van toepassing is en dat bij kelderbouw de regels uit het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam moet worden gevolgd (Zie <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/nieuwe-regels-aanleg-kelder/>). De grondwaterneutrale maatregelen dienen op eigen perceel, dus binnen de gevelrooilijnen, te worden ingepast.

Een aanvraag voor de aanleg van een kelder wordt alleen goedgekeurd als het grondwater ook na de komst van de kelder goed kan blijven doorstromen en de stand van het grondwater niet of nauwelijks verandert. Zo'n kelder noemen we een grondwaterneutrale kelder. Voor kavel 10B wordt niet toegestaan om af te wijken van grondwaterneutrale kelderbouw vanwege de noodzaak voor een goede afstroming van het grondwater in het Amstelskwartier naar de drains in de Kruysweerstraat en de Bella Vistastraat. Het in stand houden van deze afstroming is essentieel bij de beheersing van de in het gebied aanwezige mobiele grondwaterverontreinigingen. Deze afstroming mag niet worden verstoord of geblokkeerd door de aanleg van kelders of andere ondergrondse constructies. De gemeente garandeert geen bepaalde grondwaterstanden en is niet verantwoordelijk voor de afvoer van grondwater van partijen die moeten bemalen. Er dient rekening te worden gehouden met het mogelijk werken onder saneringscondities bij grondwerk en alle daarbij behorende vergunningen en meldingen (BUS-melding e.d.).

3.5.7 Milieutechnische aspecten

Geluid

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

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

Zie voor meer informatie *Bestemmingsplan Amstelskwartier 3e fase West, Akoestisch onderzoek Bedrijvigheid voor BP AK3 West (bijlage B14) en M+P Akoestisch onderzoek, verkenning ihkv aanbestedingen Amstelskwartier 3e fase (bijlage B08)*.

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

Akoestische onderzoeken

Als bijlage bij deze bouwvelop zijn de akoestische onderzoeken van 7 januari 2022 en 21 december 2022 opgenomen. In het akoestische onderzoek van 7 januari 2022 is het geluid van het bedrijf Andritz Asko aan de Willem Fenengastraat 10 in Amsterdam meegenomen. In het akoestische onderzoek van 21 december 2022 is zowel met de aanwezigheid van Andritz Asko als zonder de aanwezigheid van Andritz Asko gerekend.

Zoals in **paragraaf X** van de bouwvelop is vermeld, zal Andritz Asko uiterlijk 31 december 2026 haar bedrijfsactiviteiten staken en verhuizen naar een locatie elders. Ook is overeengekomen dat uiterlijk 1 januari 2025 geluidsmaatregelen worden getroffen aan het bedrijf in verband met de beoogde woningbouw. In het ontwerp en de architectuur van het gebouw hoeft geen rekening te worden gehouden met geluidwerende voorzieningen aan het gebouw in verband met de aanwezigheid van het bedrijf Andritz ASKO als de vergunningaanvraag na 1 januari 2025 wordt ingediend. Dat betekent ook dat voor de akoestische onderzoeken kan worden uitgegaan van de situatie dat Andritz Asko niet meer op de betreffende locatie is gevestigd. Het geluid van Andritz Asko hoeft dus niet te worden meegenomen als de vergunningaanvraag na 1 januari 2025 wordt ingediend.

Externe veiligheid

Voor het programma in de plint gelden beperkingen voor niet-zelfredzame groepen vanwege de aanwezigheid van de hogedruk aardgastransportleidingen. Zie voor meer informatie *Bestemmingsplan Amsteltkwartier 3e fase West*.

3.6 Duurzaamheid

De gemeente Amsterdam heeft Duurzaamheid onderverdeeld in 6 thema's. Informatie hierover is terug te vinden op de website <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/duurzaam-ontwikkelen/>. Hier zijn ook de "koppelingen" naar de actuele beleidsdocumenten te vinden. Hieronder worden de relevante thema's voor dit kavel kort toegelicht, voor zover dat niet eerder al aan de orde is gekomen in deze bouwvelop.

Circulair bouwen

Toegepast hout dient een FSC-keurmerk te hebben. Dit moet aangetoond kunnen worden. Het gebouw wordt geregistreerd in een materialenpaspoort. Gebouwen hebben een zo flexibel mogelijke indeling. Materialen en componenten zijn demontabel en herbruikbaar, zodat deze bij demontage weer

elders in de stad kunnen worden toegepast. De gebruikte materialen hebben een zo laag mogelijke milieubelasting.

Klimaatadaptatie

In Amsterdam is de hemelwaterverordening van kracht (21 april 2021). Hierin worden eisen gesteld aan de berging van regenwater bij gebouwen. Informatie is beschikbaar op de website duurzaam ontwikkelen van Amsterdam (<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/duurzaam-ontwikkelen/>). Hemelwater wordt zo veel mogelijk geborgen voor bewatering van de groene inrichting op de kavel. Maatregelen tegen oververhitting en hittestress zijn passief van aard en geïntegreerd in het gebouwontwerp (zoals overstekken en zonwering). Materialen met lichte kleuren (geen zwarte daken) en weinig warmteabsorptie (bijvoorbeeld hout) worden toegepast.

Natuurinclusief bouwen

Er dienen natuurinclusieve maatregelen genomen te worden zodanig dat minimaal 30 punten gehaald worden in het Amsterdamse puntensysteem voor natuurinclusief bouwen. Het puntensysteem is in de *bijlage B15* toegevoegd. Beplanting is voor minimaal 50% inheems, afgestemd op de lokale fauna, standplaats en lokaal klimaat, hitte en droogtebestendig.

Energie

Vanaf 1 januari 2021 geldt de landelijke BENG-normering volgens de NTA8800. Amsterdam heeft de ambitie om energieneutrale of zelfs energieleverende nieuwbouw te realiseren. Actuele informatie onder <https://duurzaamontwikkelen.amsterdam/>. Nieuwbouw wordt aardgasvrij gerealiseerd. In Amsteltkwartier 3e fase realiseert Eneco een duurzame warmte- en koudevoorziening (zie paragraaf 3.5.3).

4 Uitvoering

4.1 Bouwlogistiek en werkterreinen

Voor werkzaamheden binnen Overamstel is het *Uitvoeringskader Overamstel (bijlage B16)* vastgesteld. De hierin opgenomen uitgangspunten zijn kaderstellend voor het op te maken BLVC-plan en de te kiezen uitvoeringswijzen.

De toegankelijkheid voor bouwverkeer naar het werkterrein is geborgd via de gemeenschappelijke bouwwegen, zie *bijlage B17*.

De bouwwegen worden door alle bouwers gebruikt. Bouwwegen worden na de oplevering van de eerste woningen mogelijk ook gebruikt door bewoners (indien er nog geen aparte bewonersroute beschikbaar is). Via de Amstelstroomlaan, de Rademakersstraat en Nooit Dorstraat is het kavel bereikbaar.

Het laden en lossen van alle vrachten dient binnen de hekken van het eigen werkterrein en op een veilige manier te gebeuren met de benodigde transportbegeleiding. De gezamenlijke (bouw-)wegen mogen hierbij niet gestremd worden.

Voor werkterrein dat buiten de kavelgrenzen valt, dient een huurovereenkomst met de gemeente te worden afgesloten en wordt een huurprijs €40,- per m² (prijspeil 2022) in rekening gebracht. De huurprijs is onder voorbehoud van wijzigingen en wordt definitief vastgesteld in de huurovereenkomst. Zonder getekende huurovereenkomst mag er geen gebruik gemaakt worden van terrein buiten de kavelgrens.

De ingangsdatum voor eventuele huur van extra werkterrein wordt in overleg vastgesteld. Vanaf die datum mag het terrein gebruikt worden. Voor die datum mag er geen enkele activiteit plaatsvinden op het terrein of de terreinen buiten de kavelgrens.

Opslag van materiaal/materieel, parkeren, kraanopstelling, stilstaand (vracht)verkeer etc. is niet toegestaan buiten het overeengekomen werkterrein.

Werkterrein dient te worden achtergelaten zoals het voor ingebruikname is aangetroffen.

In relatie tot de beperkte ruimte, de reeds bewoonde blokken in de buurt en het bewoners- en gebruikersverkeer dient de ontwikkelaar rekening te houden met een situatie waarin er weinig bouwruimte beschikbaar is en er gebouwd wordt in een bewoonde omgeving.

De ontwikkelaar/bouwer dient rekening te houden met de benodigde veiligheidszone rondom het kavel m.b.t. tot de bouwhoogte en hierop haar bouwmethode af te stemmen zonder extra maatregelen te treffen in de openbare ruimte.

Bouwverkeer

Bouwverkeer kan gebruik maken van de Amstelstroomlaan en de bouwwegen in Amstelkwartier 3e fase. Het zuidelijke deel van de Spaklerweg zal later in de tijd worden aangepakt. Dit heeft mogelijk gevolgen voor het (bouw)verkeer naar de Amstelstroomlaan. De Amstelstroomlaan richting de A2 blijft beschikbaar. Er is geen bouwverkeer mogelijk door het Kauwgomballenkwartier ten zuiden van Amstelkwartier 3e fase.

5 IJkpunten

5.1 Planning

Tender

De tender zal bestaan uit twee rondes. De planning is te vinden in de selectiebrochure.

Bouwrijpmaken

Medio 2023 vindt de overdracht plaats van de grond aan de Gemeente Amsterdam. Hierna zullen de werkzaamheden voor het bouwrijpmaken starten. Hieronder vallen sloop van de huidige opstallen, sanering van de grond van de openbare ruimte tot een diepte van 1,20 meter t.o.v. het peil van de nieuwbouw en de vervanging van de kademuren. Ook zal een aantal hoofdleidingen (riolering, koude- en warmteleidingen Eneco, waterleiding en middenspanningskabel) van de nutsbedrijven en de bouwwegen worden aangelegd. Overige nutskabels en -leidingen volgen in de dertien weken periode. Tekeningen van vooraanleg en eindsituatie nutsvoorzieningen worden verstrekt zodra deze beschikbaar zijn. Bouwrijpmaken vindt fasegewijs plaats. In de periode 2024-2025 wordt de kade vervangen en de brug over de insteekhaven aangelegd. Ook worden in deze periode de bouwwegen aangelegd en vindt de vooraanleg van kabels en leidingen plaats. Naar verwachting kan gestart worden met de bouw van kavel 10B vanaf medio 2025.

Bouw

Na de overdracht van de grond aan de ontwikkelaar van kavel 10B dient binnen 6 maanden te worden gestart met de bouw. Na uiterlijk 26 maanden bouw-tijd dient de oplevering plaats vinden. Drie maanden voor oplevering zal ruimte gemaakt moeten worden voor de aanleg van de openbare ruimte, zodat ook dit gereed is bij de oplevering.

5.2 Processen

Supervisie

De supervisor is belast met de taak om een hoogstaande en samenhangende ontwerp-kwaliteit in Overamstel te bereiken. Tijdens supervisie komen de ontwerp-kwaliteit van het afzonderlijke bouwproject aan de orde. Daarnaast zijn de volgende aspecten van belang: Een goede afstemming met het ontwerp van de openbare ruimte en de afstemming tussen de bouwprojecten binnen het stedenbouwkundig plan Amstelskwartier. De supervisor stuurt de betrokken architecten aan en ondersteunt in het overleg met de Commissie ruimtelijke Kwaliteit. Hij informeert en adviseert de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit bij de bouwplanbehandeling over zijn inspanningen en betreft daarbij het vereiste kwaliteitsniveau zoals dat is geconcretiseerd in de welstandscriteria.

5.3 Toetsmomenten

Tijdens het ontwerpproces zijn er minimaal twee toetsmomenten door de supervisor:

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

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

5.4 Raakvlakken

Naburige ontwikkelingen

Kavel 10b is de eerste ontwikkeling in Amstelskwartier 3e fase. De volgende ontwikkelingen zullen met enkele maanden tussenpose hierop volgen. Afhankelijk van onder andere de ontwerpprocesen starten deze ontwikkelingen in dezelfde periode als kavel 10B of kort hierna. Er dient rekening gehouden te worden en afstemming plaats te vinden met de naburige ontwikkelingen.

Kavel 10A

Samen met kavel 10A vormt kavel 10B een gesloten bouwblok. De bouwwerkzaamheden, de opleveringen, de aanleg van de binnentuin en de communicatie naar de bewoners dienen tussen beide ontwikkelaars te worden afgestemd.

Winkelstraat

Kavel 10B vormt een deel van de winkelstraat in de Merenburgstraat. De supermarkt en winkels zullen bezoekers uit de aanliggende buurten aantrekken.

Omwonenden

Kavel 10B is de eerste ontwikkeling in Amstelskwartier 3e fase. Afhankelijk van de bouwsnelheid van de overige kavels zijn er aan het eind van de bouwperiode mogelijk al inwoners in de naburige kavels.

Eneco

Eneco plaatst een ondergrondse technische ruimte in het parkje naast kavel 11. Eneco streeft ernaar deze gereed te hebben voor aansluiting op de eerste oplevering, mogelijk kavel 10B of naburige ontwikkelingen. Indien de planning anders loopt, zal er een tijdelijke technische ruimte zijn.

Bijlagen

- B01 Stedenbouwkundig plan Amstelkwartier 3e fase (PDF)
- B01a Stedenbouwkundig plan Amstelkwartier 3e fase - bijlagen
- B02 Definitief Warmteplan Amstelkwartier 3e fase, dd september 2020
- B03 Kavelkaarten kavel 10B (PDF, DWG)
- B04 3d Model omgeving (SKP)
- B05 DO openbare ruimte Amstelkwartier 3e fase, dd 16-01-2023 (PDF)
- B06 Rijnboutt – Winkelcentrum Overamstel, eindrapport studie oktober 2017
- B07 Colliers - Retail Advies Amstelkwartier, d.d. 21-04-2022
- B08 M+P Akoestisch onderzoek, verkenning ihkv aanbestedingen Amstelkwartier 3e fase, dd 21-12-22
- B09 Annex 1: richtlijnen voor het werken nabij bij Waternet in beheer zijnde kabels, leidingen en overige objecten, d.d. 20191017
- B10 Annex 1 Technische aansluitvoorwaarden Eneco Warmte & Koeling WAD-kwartier, dd 05-04-23
- B11 VodafoneZiggo standaard voorwaarden FTTH netwerk v1.0
- B12 Memo bouwkundige voorzieningen t.b.v. Bola Armatuur
- B12a Tekening AK3 nieuwe maaiveldinrichting inclusief uitgewerkt OVL, dd 20-03-23
- B13 Deel(raam)saneringsplan AK3 2019
- B14 Akoestisch onderzoek Bedrijvigheid voor BP AK3 West, dd 07-01-2022
- B15 Puntentabel natuurinclusief bouwen
- B16 Uitvoeringskader Overamstel, dd 18-03-2020
- B17 Tekening AK3 bouwwegen, dd 26-10-22
- B18a Tekening AK3 nieuwe (eind) situatie K&L, dd 30-03-23
- B18b Tekening kavel 10B met vooraanleg K&L, bouwplaats, dd 28-03-23
- B18c Tekening bestaande inrichting kavel 10B inclusief K&L, dd 27-01-23

