Gemeente Amsterdam



Bouwenvelop

Kavel 11

Amstelkwartier 3e fase



Afbeelding 1: Impressie voorbeelduitwerking Amstelkwartier 3e fase

Colofon

In deze bouwenvelop worden de ambities en randvoorwaarden beschreven die de gemeente Amsterdam stelt aan de inrichting van Kavel 11, onderdeel van het (deel)gebied Overamstel - Amstelkwartier.3e fase. Deze bouwenvelop vormt het toetsingskader voor het Schets Ontwerp (SO), Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO).

Informatie: https://www.amsterdam.nl/projecten/amstelkwartier/fase-3/
Contactpersoon: herontwikkelingoveramstel@amsterdam.nl

Versie: 9 oktober 2023

Inhoud

Inleiding 5

1 Gebiedscontext 7
- 1.1 Situatie
- 1.2 Ontwikkelingen in de omgeving
- 1.3 Stedenbouwkundig kader
- 1.4 Landschappelijk kader
- 1.5 Architectonisch kader
- 1.6 Programmatisch kader
- 1.7 Juridisch-planologisch kader

2 Ambities opgave 10
- 2.1 Ruimtelijke kwaliteit
- 2.2 Duurzaamheid
- 2.3 Programma

3 Kavelregels 12
- 3.1 Basisinformatie kavel
- 3.2 Programma
- 3.3 Stedenbouw
- 3.4 Openbare ruimte
- 3.5 Techniek
- 3.6 Duurzaamheid

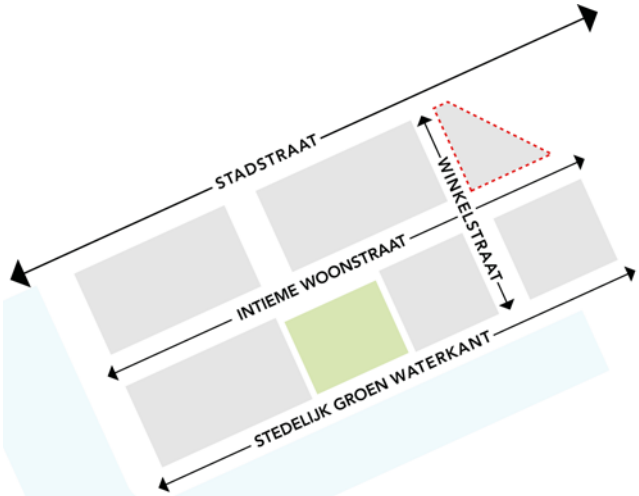
4 Uitvoering 26
- 4.1 Bouwlogistiek en werkterreinen

5 IJkpunten 27
- 5.1 Planning
- 5.2 Processen
- 5.3 Toetsmomenten
- 5.4 Raakvlakken

Bijlagen



Afbeelding 2: Kavelindeling Amstelkwartier 3e fase



Afbeelding 3: Identiteit straten Amstelkwartier 3e fase



Afbeelding 4: Impressie voorbeelduitwerking Amstelkwartier 3e fase

Inleiding

Met trots presenteren wij de tweede ontwikkeling van Amstelkwartier 3e fase, onderdeel van de gebiedsontwikkeling Overamstel.

In 2020 is het stedenbouwkundig plan "Amstelkwartier 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 tweede tender van Amstelkwartier 3e fase zijn verder uitgewerkt in voorliggende bouwenvelop voor kavel 11.

Amstelkwartier 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 Amstelkwartier 1e en 2e fase aan de andere kant.

De 3e fase van het Amstelkwartier 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 11.

Tender

Programmatisch dient binnen de tender naast ca. 50 tot 70 woningen ook het volgende programma ontwikkeld te worden:

- een culturele voorziening incl. horeca
- een gezondheidscentrum
- kleinschalige detailhandel
- (kleinschalige) bedrijfs- annex kantoorruimtes
- een bijbehorende ondergrondse parkeergarage

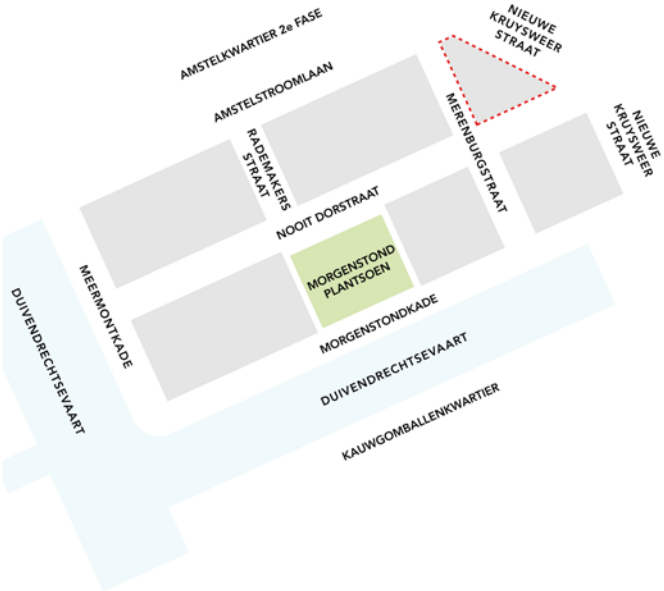
Doelstelling

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

Deze bouwenvelop is het toetsdocument bij de beoordeling van de tenderuitvraag voor ontwikkelaars en tevens toetsdocument in de ontwerpfase (SO/VO/DO) voor kavel 11.



Afbeelding 5: Kavelindeling Amstelkwartier 3e fase



Afbeelding 6: Straatnamen Amstelkwartier 3e fase



Afbeelding 7: Overzichtskaart Overamstel

1 Gebiedscontext

1.1 Amstelkwartier 3e fase

De hoofdopzet van Amstelkwartier 3e fase bestaat uit zes bouwvelden, overwegend gesloten bouwblokken en een special (kavel 11). De gesloten bouwblokken 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.

Aan het Morgenstondplantsoen liggen één of 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 karakter, 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, heeft een 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.

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
(let op: alleen bij gesloten bouwblokken)
Aan de binnenzijde van de gesloten 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. Een uitzondering is bouwblok 11 *(special)*, waar een bouwhoogte van 40 meter mogelijk is.

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
Kavel 11 (deze tender) is een solitair gebouw met een afwijkende maat, typologie en een alzijdige oriëntatie.

1.2 Ontwikkelingen in de omgeving

In de directe nabijheid van kavel 11 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
  amsterdam.nl/projecten/overamstel
- Amstelkwartier 1e en 2e fase
  amsterdam.nl/projecten/amstelkwartier
- Kauwgomballenkwartier
  amsterdam.nl/projecten/kauwgomballenkwartier
- Weespertrekvaartbuurt
  amsterdam.nl/projecten/weespertrekvaartbuurt
- A2-zone en Joan Muyskenweg
  amsterdam.nl/projecten/a2-zone-joan-muyskenweg
- Realisatie Warmte-Koude-Systeem WAD-kwartier door Eneco

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 van de ontwikkeling van dit gebied. Het stedenbouwkundig plan is verder verfijnd in de stedenbouwkundige plankaart *(zie Afb. 9 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 05)*, dat in het 2e kwartaal van 2023 is vastgesteld. Relevante aspecten hiervan zijn opgenomen in voorliggende bouwenvelop.

1.5 Architectonisch kader

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

Het Welstandsniveau voor Amstelkwartier is bijzonder (sterk). Het welstandskader 'samengestelde woonblokken' is in Amstelkwartier 3e fase van kracht. Zie '*De schoonheid van Amsterdam'* hoofdstuk 8e. 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 woningen. 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 niet-woonprogramma 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. 8).*

Binnen deze tender kan maximaal 7.500 m² (BVO) woonprogramma worden gerealiseerd.

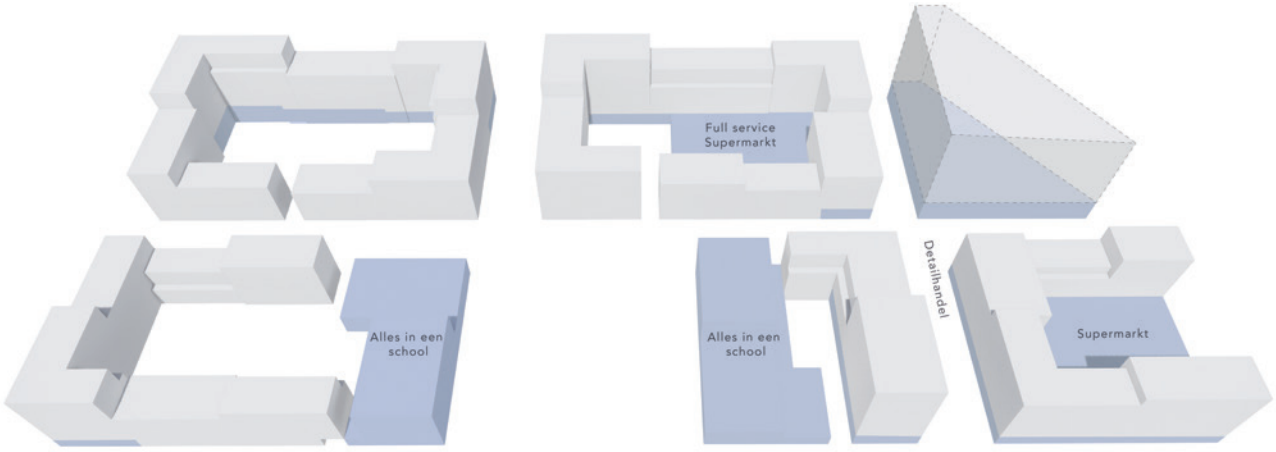
Het niet-woonprogramma voor kavel 11 - bestaande uit een culturele voorziening, een gezondheidscentrum, (kleinschalige) detailhandel en (kleinschalige kantoor- annex bedrijfsruimte) - bedraagt maximaal 3.100 m² BVO.

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.

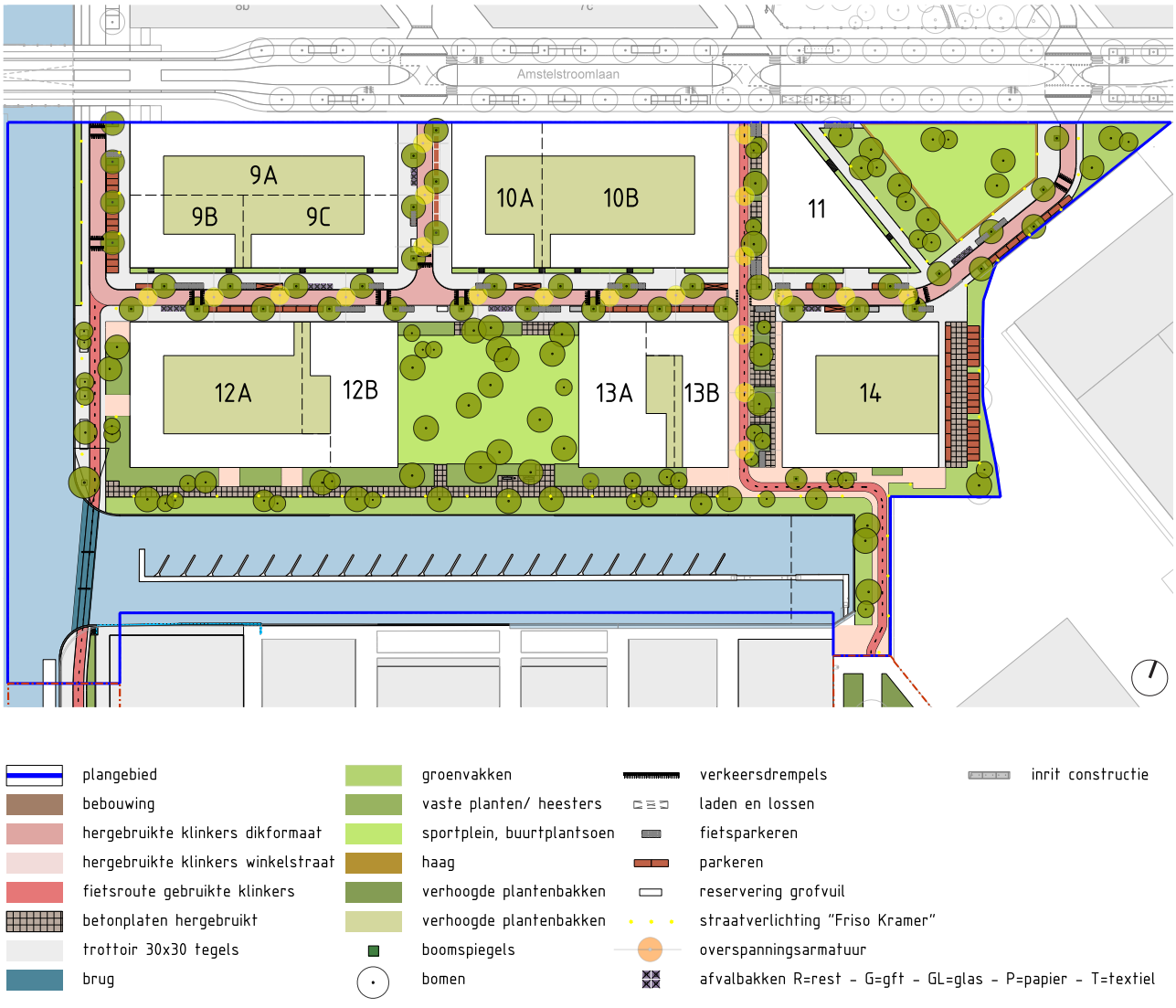
1.7 Juridisch-planologisch kader

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 8: Overzicht huidig niet-woonprogramma Amstelkwartier 3e fase



Afbeelding 9: Stedenbouwkundige plankaart Amstelkwartier 3e fase

2 Ambities opgave

Kavel 11 is de tweede tender van Amstelkwartier 3e fase en een complexe opgave waar veel aspecten samenkomen: wonen, cultuurcentrum, gezondheidscentrum, detailhandel, bedrijfs- annex kantoorruimtes, een parkeergarage, de openbare ruimte met zijn verschillende identiteiten en duurzaamheid.

Amstelkwartier, en dus ook Amstelkwartier 3e fase, bestaat voornamelijk uit gesloten bouwblokken met incidentele specials als accenten die locaties van bijzondere betekenis voor Overamstel markeren. Kavel 11 is een van deze specials, die relatie houdt met gebouwen zoals “Elements”en “Haut”. Deze karakteristieke positie wordt ook onderstreept door het grote aanbod van publieke niet-woonprogramma met wijkbetekenis.

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

Langs de Nieuwe Kruysweerstraat krijgt het Bella Vistapark een voorlopige afronding langs de voormalige polder verkaveling inclusief een zone voor een sportplein.

De openbare ruimte van de Nooit Dorstraat wordt ingericht als groene buurtstraat. Aan de zuidelijke zijde van de Nooit Dorstraat ligt kavel 14, waar een supermarkt en woonfuncties in de plint worden gecombineerd.

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

2.1 Ruimtelijke kwaliteit

Ambitie 1: *Architectonische uitstraling*
Kavel 11 is het speciale accent van Amstelkwartier 3 fase, dat zich qua typologie, vormgeving en materialiteit onderscheidt van de rest van de gesloten bouwblokken. Met een maximale hoogte van 40 meter (overige gesloten bouwblokken hebben een maximale hoogte van 30 meter) is het gebouw van grote afstand herkenbaar en heeft daarmee een beeldbepalend karakter voor heel Overamstel. Het gebouw wordt ook gekenmerkt door een centrale ligging en diverse omgeving. Enerzijds door de weidse ruimte van het Bellavistapark in het oosten, de levendige hoofdas Amstelstroomlaan in het noorden, de winkelstraat in het westen en de intieme buurtstraat in het zuiden.

Het heeft de uitstraling van één groot volume dat vanuit verschillende perspectieven een markant en interessant beeld oplevert, zowel overdag als ’s avonds.

De ambitie voor Kavel 11 is om een stoer architectonisch geheel te realiseren met een overtuigende identiteit. De architectuur van het gebouw ondersteunt het levendige, interactieve karakter van het gemengde niet-woonprogramma in de plint.

De architecten worden uitgedaagd om een tijdloos ontwerp te maken waarbij noch een nostalgische noch een te modieuze expressie wenselijk is.

Een zorgvuldig ontworpen differentiatie op verschillende schaalniveaus moet zorgen voor een architectuur die zowel van dichtbij als veraf interessant is.

Ambitie 2: *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 bruisend en 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 cultuurcentrum grenzend aan een levendige stad-straat in het hart van Overamstel. De ambitie is een uitnodigend stedelijk gebaar dat uitdrukking geeft aan de centrale ligging in Overamstel en op een overtuigende manier de noordelijke entree van de winkelstraat vormt.
- *Merenburgstraat:* Een stedelijke plint met (grotendeels) detailhandel grenzend aan een levendige winkelstraat. De ambitie is een levendige en afwisselende plint.
- *Nooit Dorstraat:* Een groene, intieme verblijfstraat. De ambitie is een levendige en afwisselende plint die de kleinschalige sfeer van de Nooit Dorstraat onderstreept.
- *Nieuwe Kruysweerstraat*: De plint grenst aan een groengebied dat ligt in het verlengde van het Bella Vistapark. Het groengebied bestaat langs de gevel uit een 2,00m brede openbare groenstrook, vervolgens een voetpad, een brede groenstrook met bomen en een sportpark. Het geheel geeft het gebied een parkachtige uitstraling. De ambitie is een plint te maken die op overtuigende manier reageert op dit nieuwe parkgebied.

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

2.2 Duurzaamheid

Ambitie 1: *Duurzame en circulaire materialen*
De ambitie is om met duurzame materialen een gebouw te realiseren volgens de principes van circulair en adaptief bouwen.

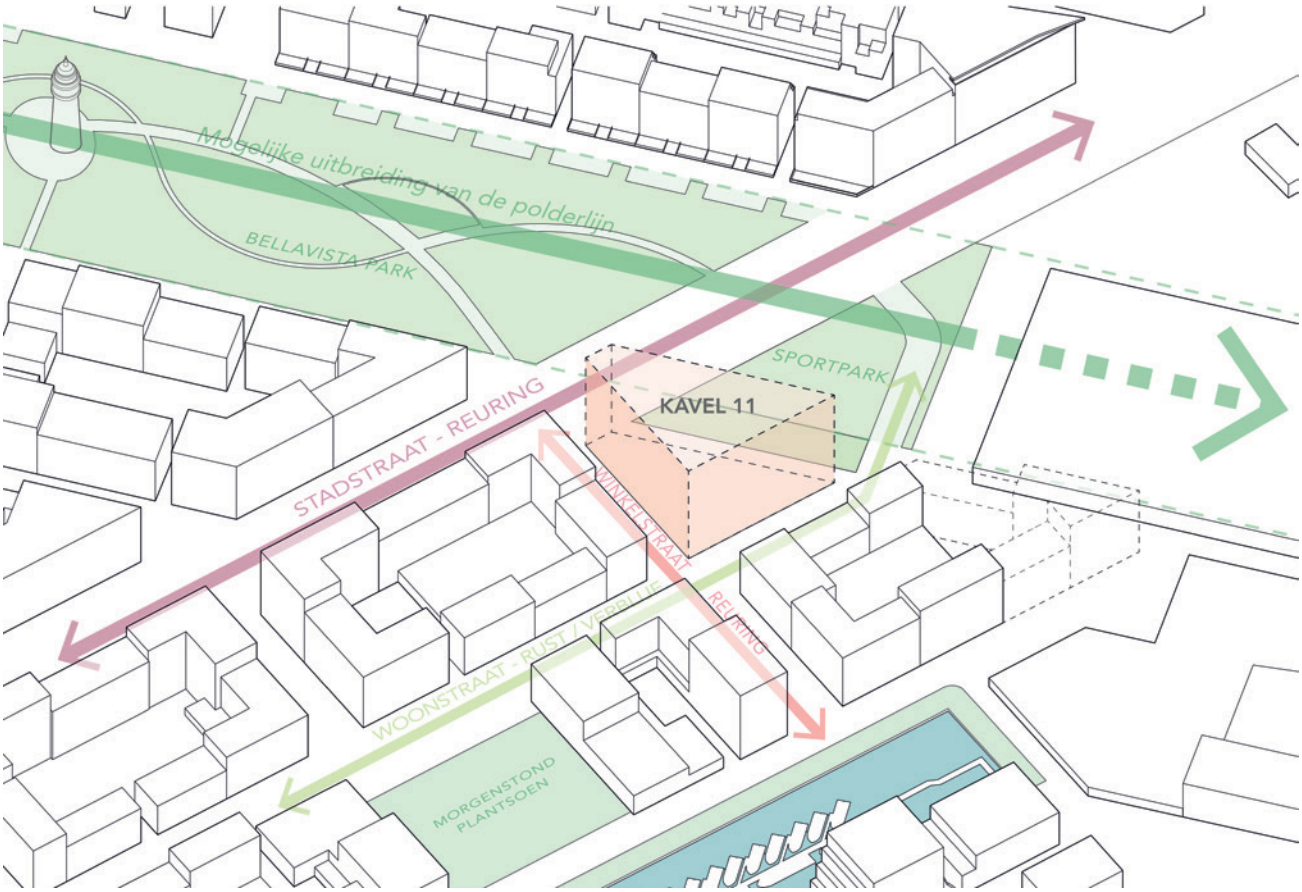
Ambitie 2: *Energieprestatie*
De ambitie is om een zo energiezuinig mogelijk of zelf energieleverend gebouw te realiseren.

2.3 Programma

Een menging van wonen, werken, voorzieningen en verblijven is het uitgangspunt voor het complex. Het gebouw moet verrassen, ook qua programma en levendigheid. Het gemengde karakter is zichtbaar op meerdere niveaus, waarbij de voornaamste openbare functies op de begane grond zijn gesitueerd. Essentieel is dat op straatniveau levendigheid te vinden is.

Ambitie 1: *Mix en samenhang van functies*
De ambitie is een bruisende en levendige plint met een divers aanbod van voorzieningen (zorg en cultureel), detailhandel en (kleinschalige) bedrijfs- annex kantoorruimtes; functies en formules die aansluiten op de behoeften van het verzorgingsgebied Overamstel en elkaar waar mogelijk aanvullen en/of versterken. Ook de relatie tussen de plint en de hier bovenliggende woningen zal hierin worden meegenomen.

Ambitie 2: *Cultuurprogramma*
De ambitie is het realiseren van een publieksgerichte culturele voorziening met een divers kunst- en cultuuraanbod, waarin zoveel mogelijk mensen uit Overamstel actief dan wel passief kunnen participeren.



Afbeelding 10: Context Kavel 11

3 Kavelregels

In dit deel worden de regels beschreven die specifiek zijn voor kavel 11 met betrekking tot ruimtelijke, programmatische, technische en duurzaamheidsaspecten.

3.1 Basisinformatie kavel

- Type ontwikkeling: Special, Appartementencomplex met niet-woonplint (2-laags)
- Kavelgrootte: 1.675 m²
- Bouwoppervlak: max. 1.675 m²
- Het maaiveld ligt bij de gevel ter plaatse van de erfgrens op + 1,20 m NAP

3.2 Programma

Woonprogramma
BVO (volgens bestemmingsplan '*Amstelkwartier derde fase West*'):
- Minimaal 6.000 m² BVO en maximaal 7.500 m² BVO, inclusief bergingen, exclusief (fiets) parkeren.
- (Buitenliggende) galerij-ontsluitingen vallen ook onder de BVO

Aantal woningen totaal:
- minimaal 50 en maximaal 70 woningen (middeldure huur, vrije sector huur en/of vrije sector koop)

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

Niet-woonprogramma
BVO (volgens bestemmingsplan '*Amstelkwartier derde fase West*'):
De niet-woonfuncties bevinden zich uitsluitend in de plint (begane grond en 1e verdieping) van kavel 11 en zijn minimaal 2.800 m² en maximaal 3.100 m² BVO. Deze functies zijn inclusief:
- BVO Culturele voorziening incl. horeca: Min. 800 m²
- BVO gezondheidscentrum (incl. sociaal buurtteam): Min. 850 m²
- BVO detailhandel: Min. 300 m² / Max. 400 m²
- BVO bedrijfs- annex kantoorruimtes: Min. 400 m²

Darkstores of vergelijkbare functies zijn niet toegestaan.

Fiets- en scooterparkeren
Fiets- en scooterparkeren wordt gerealiseerd voor de parkeerbehoefte van bewoners en niet-woonfuncties conform vigerend beleid. Zie *openresearch.amsterdam/nl/page/74850/nota-parkeernormen-fiets-en-scooter.*

Autoparkeren
Autoparkeren voor bewoners en niet-woonfuncties moet inpandig op eigen kavel in een ondergrondse parkeergarage worden opgelost conform vigerend beleid. Zie *openresearch.amsterdam/image/2020/6/3/nota_parkeernormen_auto.pdf.*

Voor kavel 11 gelden de volgende aanvullingen op het parkeerbeleid:
- Horeca en het cultureel wijkcentrum hebben geen inpandige parkeerplaatsen nodig.
- De parkeerplaatsen voor het gezondheidscentrum kunnen worden gecombineerd met de parkeerplaatsen voor de woningen in verband met dubbelgebruik.

In de openbare ruimte faciliteert de gemeente 0,1 parkeerplek per woning voor bezoekers. Er worden geen parkeervergunningen voor bewoners uitgegeven op straat.
Voor het gezondheidscentrum (incl. sociaal buurtteam) faciliteert de gemeente een opstelplaats voor arts en ambulance en een mindervalide parkeerplaats in de nabijgelegen openbare ruimte van kavel 11.

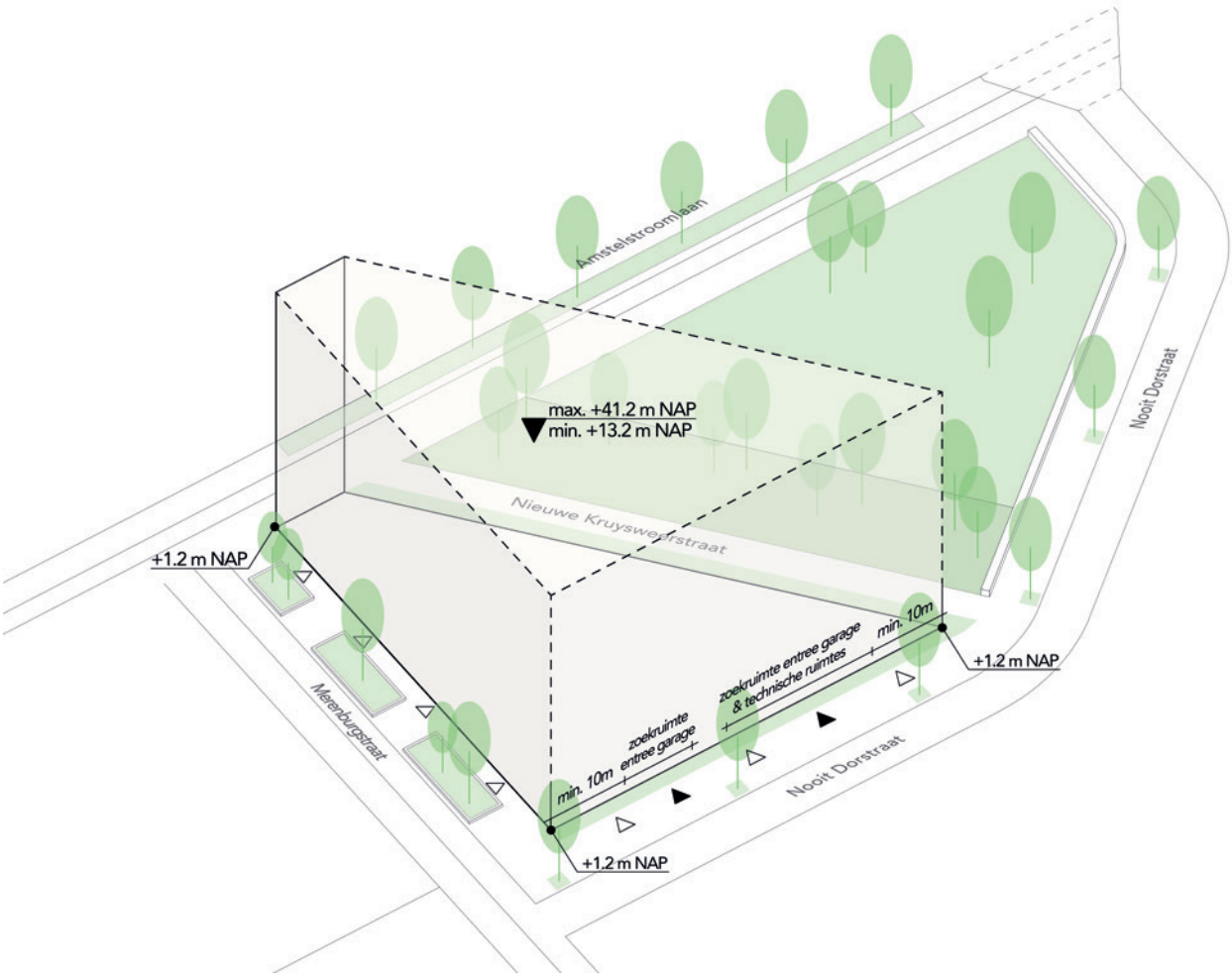
3.3 Stedenbouw

Bouwhoogte
Op grond van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid en de wens om af te wijken van de maximum bouwhoogte van 30 meter die geldt voor gebouwen. Met een reguliere omgevingsvergunningaanvraag kan een maximale bouwhoogte van 40 meter worden toegestaan.
- Amstelstroomlaan: maximale bouwhoogte van 40 meter, minimale bouwhoogte van 30 meter
- Merenburgstraat, Nooit Dorstraat, Nieuwe Kruysweerstraat: maximale bouwhoogte 40 meter, minimale bouwhoogte 12 meter

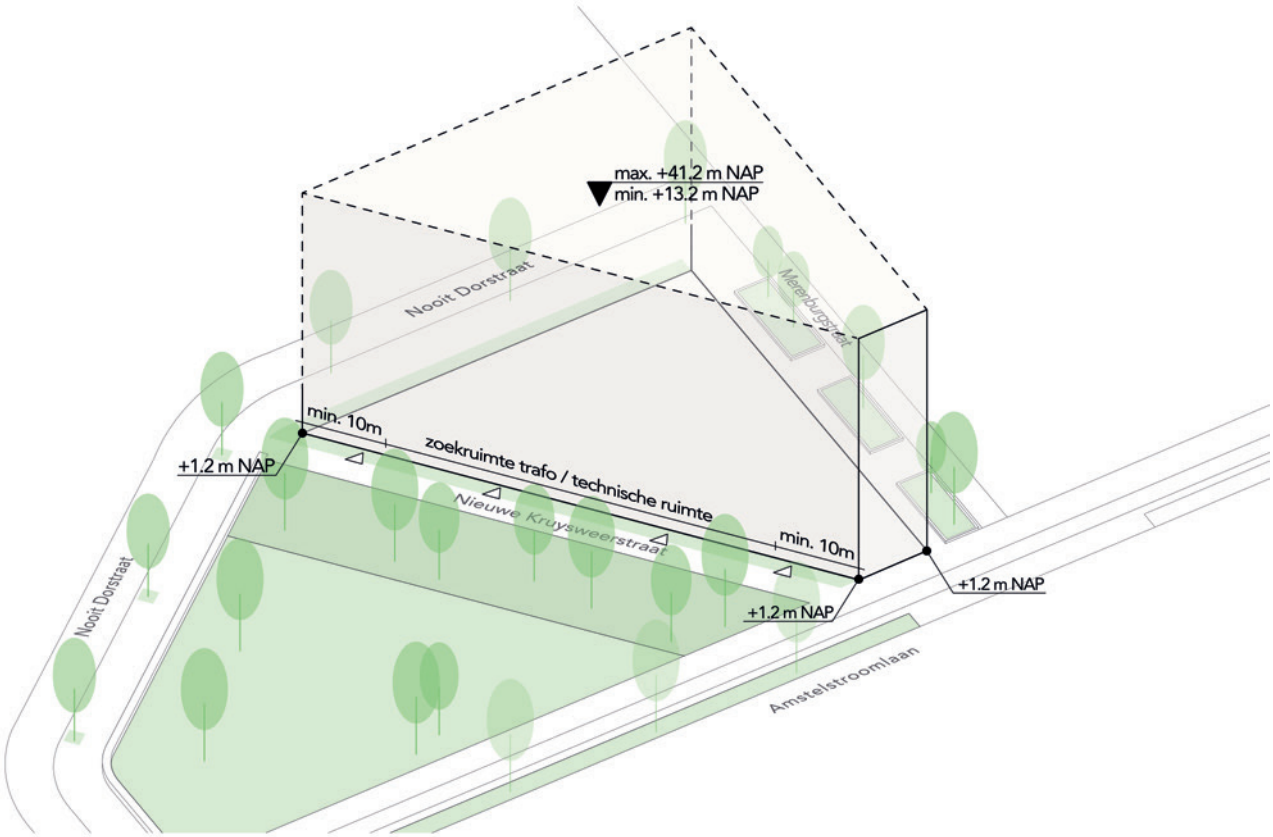
Alle bouwhoogtes worden gemeten vanaf maaiveldaansluiting + 1,20 m NAP (vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het gebouw).

Bouwdiepte
- Begane grond: het bouwoppervlak mag worden bebouwd binnen de aangegeven zoekruimtes *(zie kavelkaart begane grond, Afb. 20)*

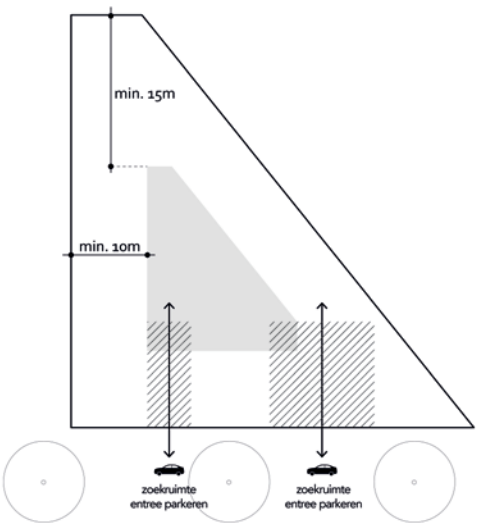
Rooilijn & Gevel
- De gevel moet overwegend gebouwd worden in de rooilijn.
- Alle gevelzijden zijn als een samenhangende compositie ontworpen.
- Het gebouw heeft een alzijdige oriëntatie en



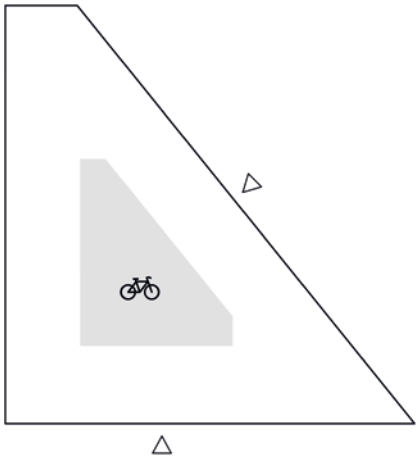
Afbeelding 11: Axo kavelregels



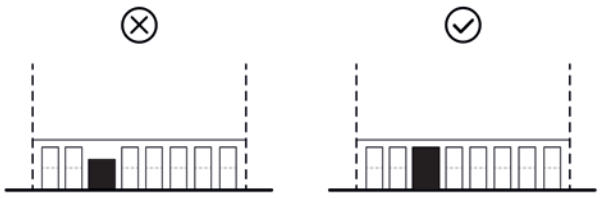
Afbeelding 12: Axo kavelregels



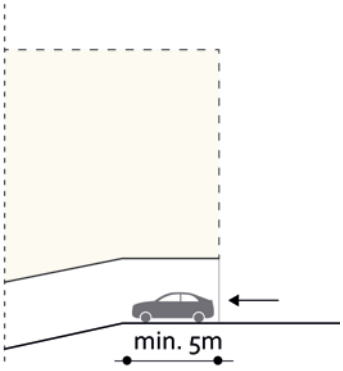
Afbeelding 13: Zoekruimte ingangen parkeren



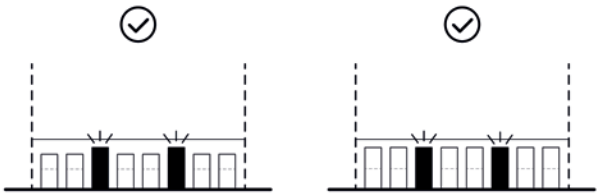
Afbeelding 16: Indicatie inpandige fietsenstalling



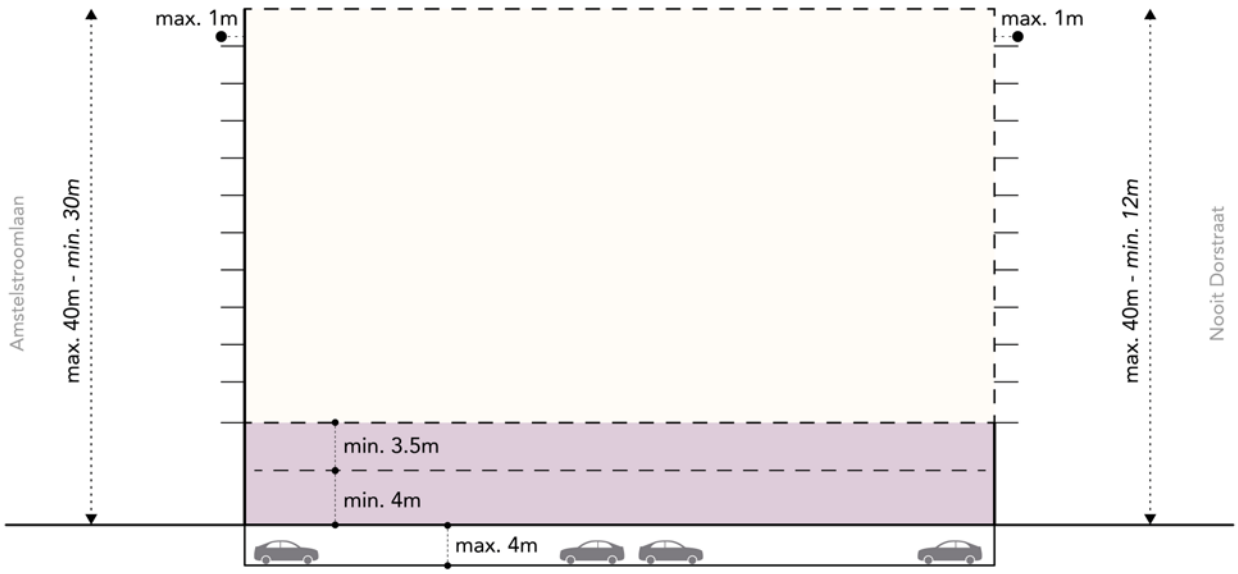
Afbeelding 14: Goede inpassing parkeeringang



Afbeelding 17: Ingang parkeergarage



Afbeelding 15: Highlight (hoofd)entrees



Afbeelding 18: Kavelregels - Doorsnede schematisch

is alzijdig zichtbaar ontworpen, zodat het zich karaktervol voegt in het totaalbeeld. Blinde gevels of achterkanten zijn niet toegestaan.
- Gevels zijn zorgvuldig ontworpen met diepte en plasticiteit. De vormgeving is kwalitatief hoogwaardig aan alle zijden van het bouwblok.
- De gevels van elke zijde van het gebouw reageren op hun specifieke orientatie: Amstelstroomlaan, Merenburgstraat, Nooit Dorstraat en Nieuwe Kruysweerstraat.
- Als er voor een groene buitengevel wordt gekozen moet deze integraal onderdeel zijn van de architectuur en de hoogwaardige uitstraling van de gevel moet ook zonder beplanting en in alle seizoenen worden gewaarborgd. Door middel van visualisaties moet worden bewezen dat de gevel met en zonder groen een hoogwaardige uitstraling heeft.
- Als er voor zonnepanelen op de gevel wordt gekozen zijn deze integraal onderdeel van de architectuur en doen ze geen afbreuk aan het hoogwaardige gevelbeeld.
- 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.

Uitkragende bouwdelen
- Overstekken, erkers en/of balkons zijn integraal onderdeel van de architectuur. Ze maken deel uit van de totale stedenbouwkundige compositie.
- Vanaf een hoogte van 5 meter zijn overstekken, erkers en/of balkons toegestaan tot maximaal 1 meter voorbij de gevelrooilijn. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de bouwkundige voorzieningen ten behoeve van de armaturen voor de straatverlichting.
- Lange doorlopende balkons zijn niet toegestaan.

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.
- Galerijontsluitingen aan de voorgevel / straatzijde zijn niet toegestaan.
- (Hoofd)entrees van zijn gelegen aan de voorgevel. Ze krijgen een royale uitstraling.

Plint
- Er zijn 2 plintlagen mogelijk (begane grond en eerste verdieping).
- De plint en bovenliggende bouwlagen zijn aan elkaar gekoppeld en vormen een eenheid.
- 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.
- Alle nutsvoorzieningen van technische ruimtes en traforuimtes tot gevelkasten voor telecommunicatie e.d., worden inpanding opgelost en zijn een integraal onderdeel van de architectuur. Indien deze voorzieningen direct grenzen aan de openbare ruimte, zijn deze alleen toegestaan binnen de zoekruimte gedefinieerd in de *kavelkaart begane grond.*
- Lange gesloten plinten zijn niet toegestaan.

Culturele voorziening incl. horeca
- Het cultureel centrum is op de begane grond en de eerste verdieping toegestaan.
- Het cultureel centrum heeft een overkoepelende betekenis voor het gebied en moet daarom prominent, vooral aan de Amstelstroomlaan, worden gepositioneerd.
- De minimale vrije hoogte van de eerste bouwlaag bedraagt 4 meter, gemeten vanaf de maaivelddaansluiting van de korrel +1,2m NAP. De minimale plinthoogte geldt voor de eerste 6 meter vanaf de voorgevel.
- Voor meer inspiratie zie bijlage B22.
- In het geval van tegenstrijdigheden tussen de bouwenvelop en bijlage B22 is de bouwenvelop leidend.

Gezondheidscentrum (incl. sociaal buurtteam)
- Het gezondheidscentrum is op de begane grond en de eerste verdieping toegestaan.
- Levendige functies (apotheek/entree) zijn op de begane grond en zichtbaar vanaf openbare ruimte. Het overige programma is op de eerste verdieping en/of inpandig niet direct aan de gevel.
- De minimale vrije hoogte van de eerste bouwlaag bedraagt 4 meter, gemeten vanaf de maaiveldaansluiting van de korrel +1,2m NAP. De minimale plinthoogte geldt voor de eerste 6 meter vanaf de voorgevel.
- Voor meer informatie zie factsheet gezondheidscentrum (bijlage B20) en factsheet sociaal buurtteam (bijlage B21).
- In het geval van tegenstrijdigheden tussen de bouwenvelop en bijlagen B20 en B21 is de bouwenvelop leidend.

Detailhandel
- Detailhandel is alleen op de begane grond aan de Merenburgstraat toegestaan.
- 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 maaiveldaansluiting van de korrel +1,2m NAP. De minimale plinthoogte geldt voor de eerste 6 meter vanaf de voorgevel.
- Reclame-uitingen, bebording en verlichting zijn integraal onderdeel van de architectuur.

Bedrijfs- annex kantoorruimtes

- Bedrijfs- annex kantoorruimtes zijn toegestaan op begane grond en eerste verdieping.
- De minimale vrije hoogte van de eerste bouwlaag bedraagt 4 meter, gemeten vanaf de maaiveldaansluiting van de korrel +1,2m NAP. De minimale plinthoogte geldt voor de eerste 6 meter vanaf de voorgevel.
- Iedere unit heeft zijn eigen voordeur aan de straat.

Woonfuncties

- Woonfuncties zijn vanaf de eerste verdieping toegestaan (met uitzondering van entrees).

Materialisatie

- Aangezien kavel 11 de special van Amstelkwartier 3e fase is, is de materiaalkeuze vrij binnen de regels van bouwenvelop, bestemmingsplan en welstandskader.
- De materialisatie en detaillering zijn zodanig toegepast dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op de kwaliteit.
- Er worden hoogwaardige materialen met een gegarandeerd hoogwaardige uitstraling voor tenminste 50 jaar toegepast.
- Materiaal wordt zodanig toegepast dat het bij een lange levensduur goed te onderhouden en te beheren is.
- 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 gewenst. Bij voorkeur worden er geen uitlogende materialen als koper en zink toegepast aan de buitenzijde van het gebouw. Bij toepassing van hout is alleen FSC-gecertificeerd hout toegestaan.

Daken

- Het dak/de daken wordt/worden optimaal integraal benut voor groen, duurzame energieopwekking en/of waterberging.
- Het dak/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.

Parkeergarage

De zoekruimte voor de ondergrondse parkeergarage inclusief toegang aan de Nooit Dorstraat is te vinden in de kavelkaarten.

- Er is maximaal één ondergrondse parkeerlaag toegestaan.
- De toegang is integraal onderdeel van de architectuur.
- De vlakstand is inpandig van ten minste 5 meter *(zie Afb. 17)*.
- De *Richtlijn Laadpunten* 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 zijn goed bereikbaar vanuit de stijgkern(en).
- Als parkeervoorzieningen aan de openbare ruimte grenzen is dit alleen aan de Nooit Dorstraat en Nieuwe Kruysweerstraat mogelijk en ze dienen een transparante uitstraling te hebben.
- Er is een voorkeur om een gebundelde fietsenstalling inpandig op de begane grond in de kern van het gebouw te realsieren *(zie Afb. 16)*.
- 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.

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 *amsterdam.nl/afval-en-hergebruik/*.

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

Windhinder

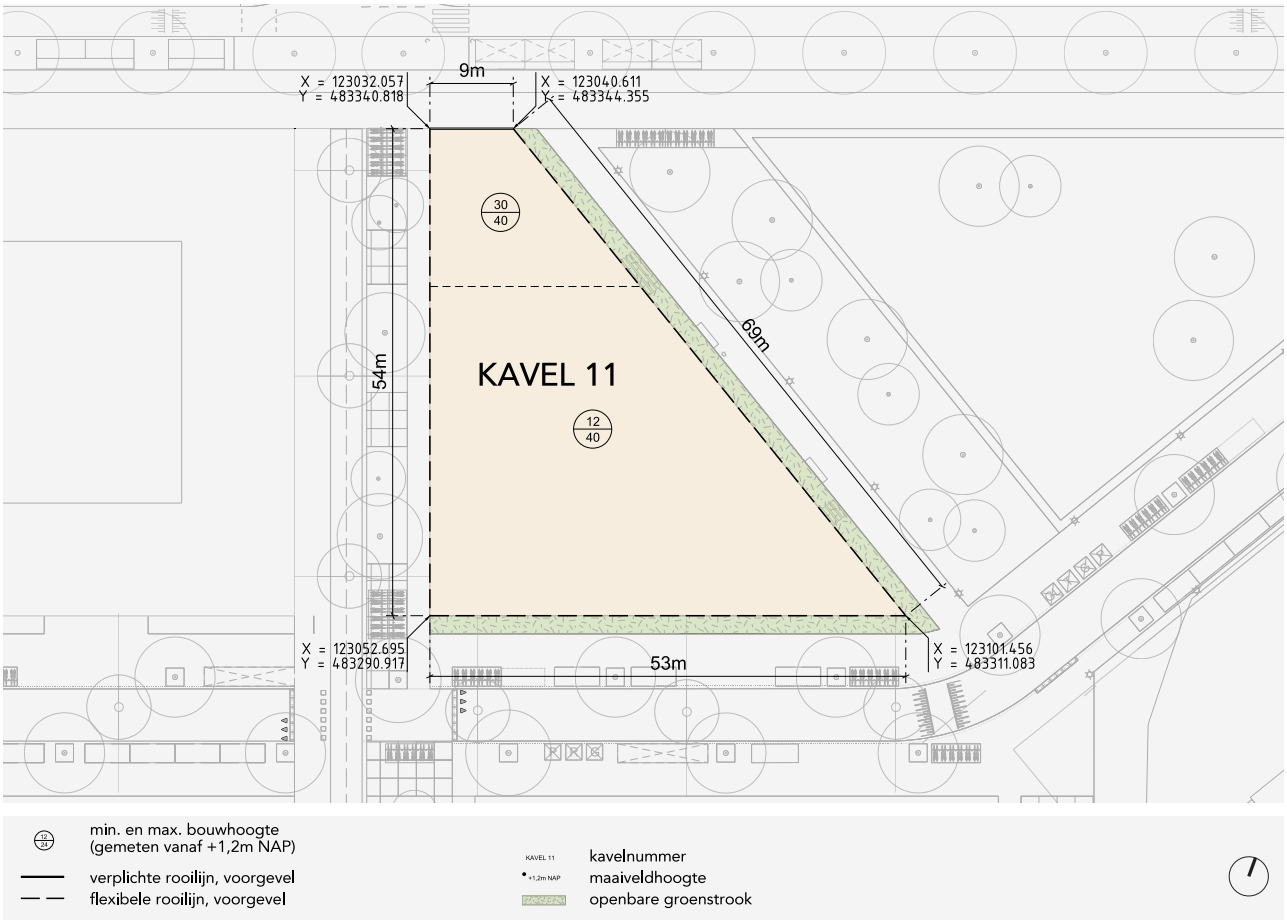
- Bij het ontwerp van Kavel 11 dient gestreefd te worden naar een minimale windbelasting in de omringende openbare ruimte.
- Vanaf een bouwhoogte van minimaal 30 meter wordt bij het VO en/of DO een windhinderonderzoek gevraagd op basis van de norm NEN 8100.

3.4 Openbare ruimte

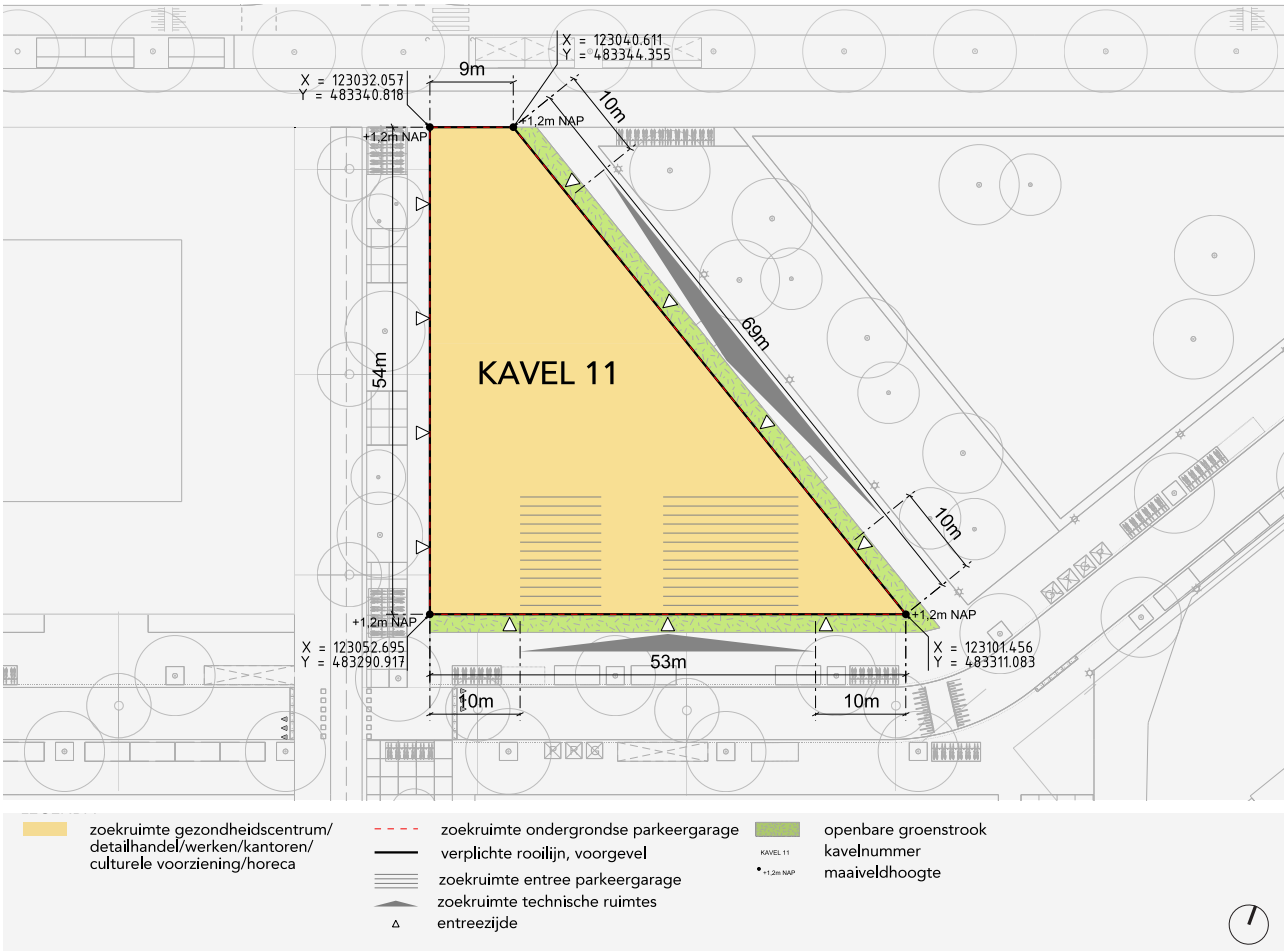
Karakter aangrenzende straten

Merenburgstraat:

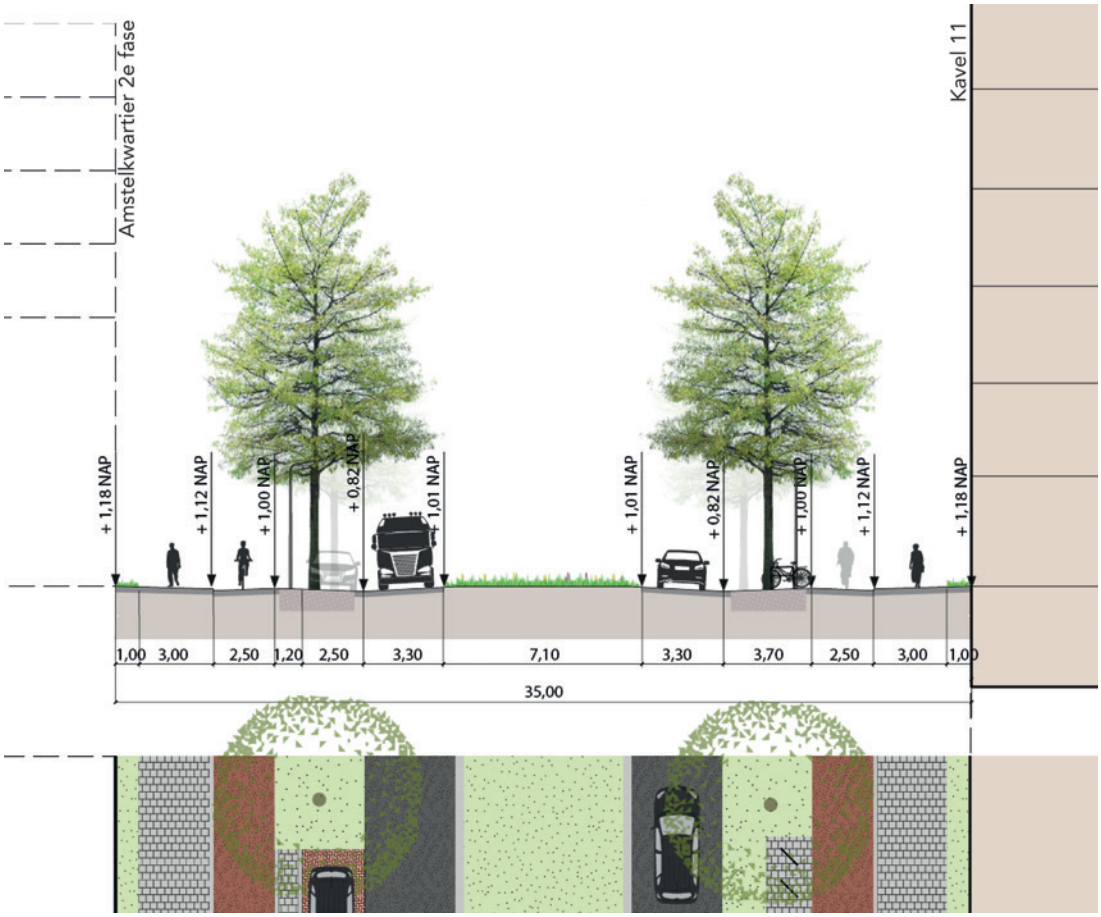
Een winkelstraat ingericht als voetgangersgebied met een fietsroute op één niveau. Het verhardingsmateri-



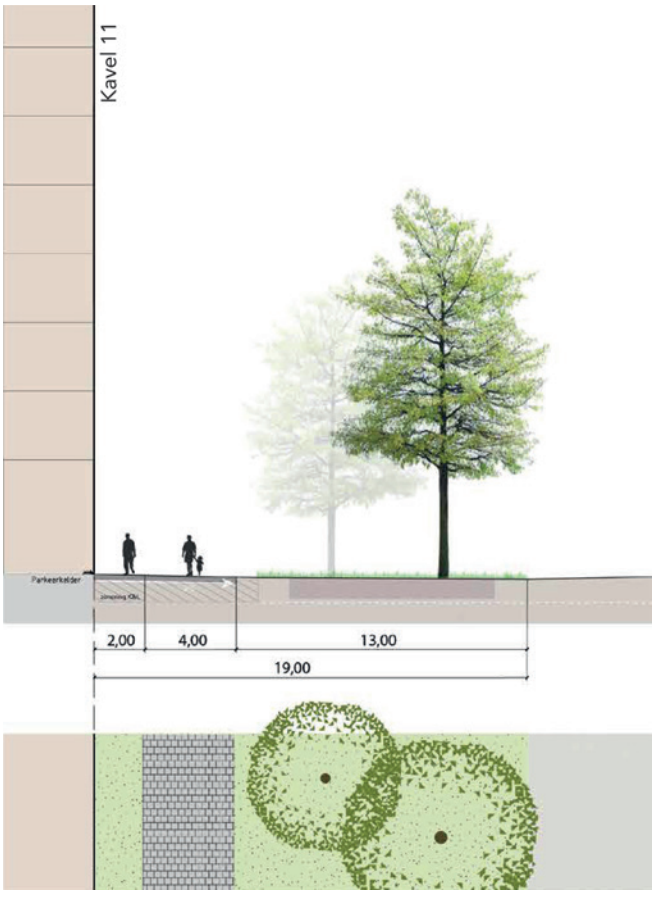
Afbeelding 19: Kavelkaart 11 - Vanaf 2e verdieping



Afbeelding 20: Kavelkaart 11 - Begane grond



Afbeelding 21: Doorsnede Amstelstroomlaan



Afbeelding 22: Doorsnede Nieuwe Kruysweerstraat

aal bestaat uit gebakken klinkers. Binnen het profiel ligt over de volle lengte van de straat een voorzieningenstrook van betonplaten, die wordt afgewisseld met verhoogde plantvakken en geïntegreerde banken. De straat wordt voorzien van hangende verlichting.

Amstelstroomlaan:
Een 30 km/uur 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 vrijliggende fietspaden.

Nooit Dorstraat:
Een groene woonstraat waar ruimte is om te verblijven en die aan weerszijden is beplant met verschillende soorten straatbomen. De straat wordt voorzien van hangende verlichting.
Aan de noordzijde grenzend aan de gevel van kavel 10A en B is er een openbare groenstrook van 2 meter breed. De groenstrook wordt beplant met heesters, vaste planten, siergrassen en voorjaarsbollen.

Nieuwe Kruysweerstraat:
Deze straat heeft het karakter van een pad in een park. Het pad ligt in het groen. Langs de gevel ligt een twee meter brede openbare groenstrook en aan de andere zijde ligt een brede openbare groenstrook met onderbegroeiing en bomen. Het geheel vormt de overgangszone naar het sportpark, dat in het verlengde ligt van het Bella Vistapark. Het geheel geeft het gebied een parkachtig uitstraling.

Laden en lossen
Op een aantal plekken in de Nooit Dorstraat en in de Amstelstroomlaan zijn laad- en losplekken aangegeven voor (kleinschalige) detailhandel, gezondheidscentrum, het culturele centrum en bewoners *(zie bijlage B05).*

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 Duivendrechtsevaart 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 11 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 *zie www.velin.nl.*

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, wordt dit gedeeld met de ontwikkelaar..
Hierin wordt ook aangegeven welke kabels en leidingen in vooraanleg (voor start bouw blok 11) 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.
Water- of rioolaansluitingen aan de oostzijde van het kavel zijn niet toegestaan. HWA en DWA dienen aan de noord-, west- en/of zuidzijde te worden aangeboden. Drinkwater kan ook vanaf deze zijden worden ingevoerd. De invoer en technische ruimte van Eneco ten behoeve van de warmte/koudeaansluitingen zijn alleen toegestaan aan de zuidzijde van het kavel.
De koppeling met de centraal technische ruimte van

Eneco bevindt zich aan de oostzijde van kavel 11.

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 worden geplaatst/opgelost.

Bouwen in de buurt van assets van Waternet
Er dient minimaal afstand te worden gehouden van assets van Waternet met de afstanden als genoemd in bijlage B09, *Annex 1 Richtlijnen voor het werken nabij Waternet in beheer zijnde kabels en leidingen.*

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 ø160 mm:
- Eventueel (tijdelijk) 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 ø200mm>ø1200mm)
- Indien mogelijk (tijdelijk) 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.

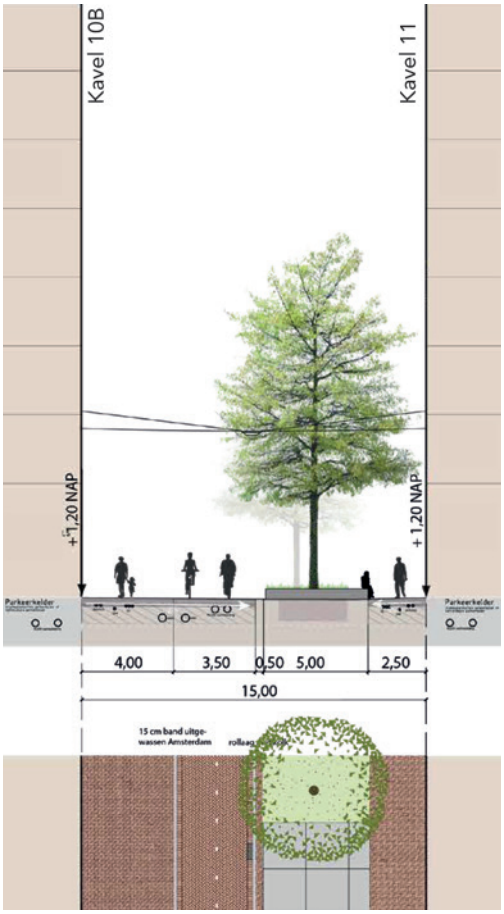
Bij grotere persleidingen & riolen HWA / DWA > ø300 geldt
- Inspecteren, voor- en na werkzaamheden
- Herstelwerkzaamheden en kosten zijn voor rekening van de veroorzaker.
- Indien mogelijk omleggen, tijdelijk verwijderen en kosten zijn voor rekening van de veroorzaker.
- Indien mogelijk tijdelijk dichtzetten 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

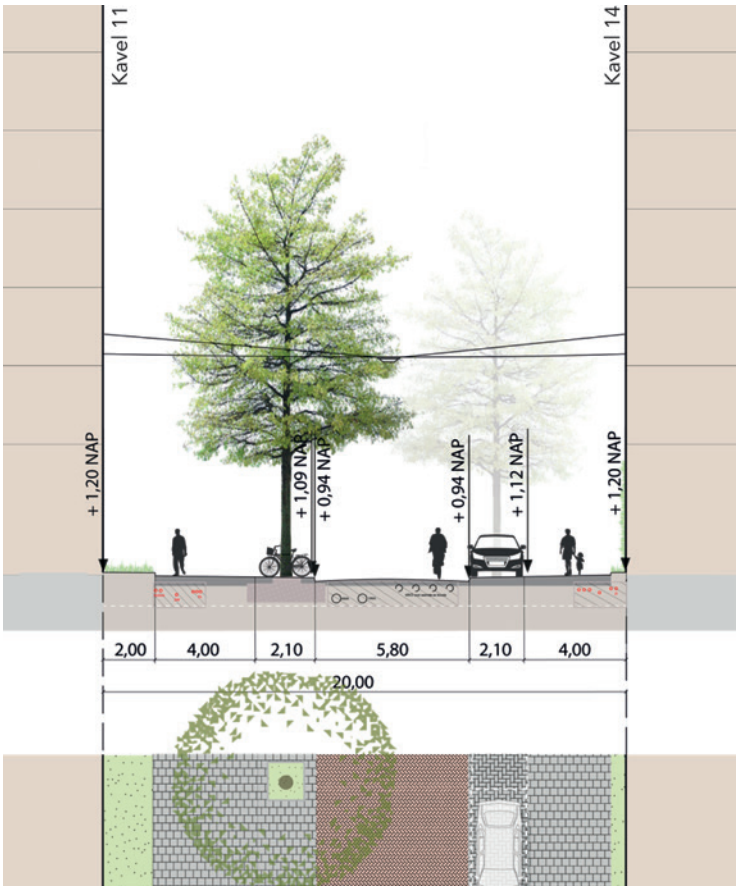
Amsterdam wil de verduurzaming van de stad versnellen, onder andere door de aanleg van collectieve energiesystemen. De gemeente heeft daartoe voor het 'WAD kwartier' (het gebied Amstelkwartier 3e fase, Kauwgomballenkwartier, Weespertrekvaart Midden en Oost) een contract gesloten met Eneco B.V. voor de 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. Dit betekent dat alle nieuwbouw binnen het plangebied verplicht wordt aangesloten op het collectieve warmte- en koudenet. De aansluitplicht op het collectieve systeem vervalt indien de ontwikkelaar een even milieuvriendelijk en energiezuinig alternatief heeft op basis van de gelijkwaardigheidsberekening.

Het vastgestelde warmteplan kent dynamische waarden op basis van een door BCRG vastgesteld certificaat. De OD toetst de gelijkwaardigheid van een eventueel alternatief systeem op basis van deze waarden. Tot de tijd dat er een definitieve BCRG verklaring aanwezig is, toetst de OD aan de hand van de volgende voorlopige waarden:



Afb. 23: Doorsnede Merenburgstraat



Afbeelding 24: Doorsnede Nooit Dorstraat

	Ruimte verwarming	Warm tapwater	Koude
fP;del	0,290	0,690	0,100
fPren	0,746	0,560	0,902
kCO2	0,068	0,170	0,022

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 interferentiegebied vastgesteld op 10 november 2020 om 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 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 ontwikkelaar beschikbaar wordt gesteld, moet gelegen zijn direct aan de openbare weg en op het begane grondniveau aan de buitengevel van het perceel (aan de Nooit Dorstraat). De aansluitleiding moet rechtstreeks vanuit de openbare weg in het station kunnen worden ingevoerd middels een daarvoor bestemde invoervoorziening. Zie ook bijlage B10.

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

Eneco onderzoekt of het (wettelijk) mogelijk is een LaagTemperatuur Afleverset te plaatsen. Indien dat het geval is, dan moet de ontwikkelaar rekening houden met de volgende ruimtelijke consequenties:
- De inpandige technische ruimte voor het regel-station wordt 20m2.
- In de keuken van elke individuele woning dient een extra voorziening voor warm tapwater (>55 C) opgenomen te worden (bv. elektrische doorstroom geiser/close in boiler/Quooker), inclusief elektravoorziening. De extra voorziening wordt eenmalig door Eneco geleverd.

Koppeling kavel 11 met Centraal Technische Ruimte Eneco
Naast kavel 11 wordt in het park ondergronds de Centraal Technische Ruimte (hierna: CTR) ten behoeve van de warmte-koudeinstallatie van Eneco voor Amstelkwartier 3e fase en Kauwgomballenkwartier gerealiseerd. Verschillende benodigde bovengrondse (technische) voorzieningen dienen te worden geïntegreerd in kavel 11.

Inkoopruimte
Voor de elektrische voeding van de CTR is een netaansluiting (inkoopruimte) nodig.
Deze inkoopruimte dient gesitueerd te zijn in de gevel aan de Nieuwe Kruysweerstraat. De exacte locatie dient in overleg met en goedgekeurd door Eneco te worden afgestemd. De inkoopruimte dient te voldoen aan de voorschriften van Liander en dient geschikt zijn voor een aansluitcategorie AC6a (2MVA t/m 5MVA). Zie *liander.nl/sites/default/files/S10505-13 Bijlage - Inpandige inkoopruimte AC6ab met twee verbindingen.pdf.*

Leiding tracés
Daarnaast moet rekening gehouden worden met ruimtebeslag en locatie voor invoer/afvoer van een afblaasleiding van koudemiddel en ventilatie voor de CTR (welke wellicht komt te vervallen). Hierbij geldt het volgende:

Koudemiddel afblaasleiding
In geval van een calamiteit zal de installatie in de CTR koelmiddel afblazen. Om te zorgen dat dit veilig gebeurt, moeten er 6 leidingen met een maximale doorsnede van 100 mm worden geïnstalleerd. Voor deze leidingen moet er een gebouwinvoer zijn en een schacht tot boven het hoogste dak. Deze leidingen dienen bereikbaar te zijn voor onderhoud en reparatie (nadere uitwerking in overleg met Eneco), dienen naast elkaar gepositioneerd te zijn met een tussenruimte van circa 100 mm en dienen in één rechte verticale lijn door het gebouw naar het dak te lopen. Op dakniveau mag ter plaatse van de uitvoer geen dakterras of luchtaanvoer (voor bijvoorbeeld en klimaatinstallatie) aanwezig zijn.
De afstand van de aanzuig van de luchtaanzuigin-stallatie zal conform de NEN 1087 "Ventilatie van gebouwen - Bepalingsmethoden voor nieuwbouw" bepaald moeten worden door de te installerende partij. Uiteraard zal Eneco samen met de architect en installerende partij hierover in gesprek gaan, om de verschillende mogelijkheden te onderzoeken.
De invoer van de afblaasleiding bevindt zich op circa 1 meter onder maaiveld aan de "Nieuwe Kruysweer-straat". De exacte locatie dient in overleg met en goedgekeurd door Eneco te worden afgestemd. In overleg en afstemming met de ontwikkelaar van kavel 11 levert en monteert Eneco de afblaasleidingen. Eneco levert de bijbehorende dakdoorvoeren, de montage van deze dakdoorvoeren geschiedt door de ontwikkelaar van kavel 11. Verdere bouwkundige werkzaamheden zoals het verzorgen van sparingen en brandwerend afwerken van de sparingen en eventueel brandwerend omtimmeren van de afblaas-leidingen, dienen eveneens verzorgd te worden door de ontwikkelaar van kavel 11.

Ventilatiekanalen
De ontwikkelaar van kavel 11 dient rekening te houden met de plaatsing van ventilatiekanalen (welke wellicht komen te vervallen) vanuit de CTR die schone lucht aanzuigen en vuile lucht uitblazen.
De ontwikkelaar van kavel 11 draagt zorg voor de levering en realisatie van de ventilatiekanalen in kavel 11 tot en met de uitgiftegrens van kavel 11 in de gevel aan de Nieuwe Kruysweerstraat. De exacte locatie dient in overleg met en goedgekeurd door Eneco te worden afgestemd. Eneco pakt van daar de verdere realisatie van de ventilatiekanalen op tot in de CTR. Onderstaand worden de specificaties van de kanalen weergegeven.

- Ten bate van de ventilatie van de CTR dient in kavel 11 luchtaanvoer te worden voorzien. De aangevoerde hoeveelheid lucht betreft circa 9.000 m3 per uur. Eneco zal hiervoor een leiding aanleggen die door de keldermuur van de parkeergarage in kavel 11 steekt. Deze leiding heeft een diameter van circa 600 tot 800 mm. De invoer bevindt zich op circa 1 meter onder maaiveld aan de Nieuwe Kruysweerstraat. De ventilator om lucht aan te zuigen komt in de CTR.
- Ten bate van ventilatie van de CTR dient in kavel 11 luchtafvoer te worden voorzien. Ook dit betreft circa 9.000 m3 per uur en ook hiervoor zal Eneco een leiding aanleggen die door de keldermuur van de parkeergarage in kavel 11 steekt op circa 1 meter afstand van de luchtaanvoer. De ontwikkelaar van kavel 11 dient ervoor te zorgen dat de lucht op een veilige plaats zonder overlast wordt afgeblazen in de buitenlucht. Eneco zal ervoor zorgen dat de afgeblazen lucht voldoende verdund is. In geval van een calamiteit is echter niet 100% uitgesloten dat er geen koudemiddel in de ventilatielucht zit en dient de afblaas geen risico te vormen voor de omgeving. De afblaas dient niet in openbaar gebied in de buurt van mensen of dieren uit te monden en dient voldoende afstand te hebben van een luchtaanzuiginstallatie. Bepalingsmethode volgens de NEN 1087.

Overige kabels en leidingen
Er dient mogelijk een aantal kabels en leidingen tussen kavel 11 en de CTR te worden aangelegd voor de technische integratie (bijvoorbeeld brand-meldsignalering). De ontwikkelaar van Kavel 11 gaat hierover tijdig in gesprek met Eneco.
Naast de inkoopruimte komt er in kavel 11 een toiletruimte voor Eneco. Deze toiletruimte wordt uitgevoerd met een aparte toegang en staat los van de netbeheerdersruimte.

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 inpandig 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 inpandige 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 één trafo. Mogelijk leidt de energievraag van Eneco of de parkeergarage tot een aanvullende trafo en/of klantruimte. Dit dient de ontwikkelaar zelf af te stemmen met Liander Electra.

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 bezien, 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 bijlage B12 memo bouwkundige voorzieningen t.b.v. Bola Armatuur en OVL/SO tekening voor de locaties van de OVL-punten.

3.5.5 Bodemkwaliteit

Kavel 11 bevindt zich binnen het terrein van de voormalige Zuidergasfabriek. In vervolg op Amstelkwartier 2e fase, zijn ook voor geheel Amstelkwartier 3e fase afspraken gemaakt over het realiseren van een goede bodemkwaliteit. De afspraken zijn vastgelegd in het op 20 mei 2019 beschikte deel(raam)saneringsplan Amstelkwartier 3e fase *(bijlage B13)*. Dit plan blijft ook na inwerkingtreding van de Omgevingswet van kracht.

De afspraken houden in dat na de gebiedsontwikkeling 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 reeds in stand te houden.

Kwaliteit bodem en grondwater op moment van overdracht
Het bouwrijp maken wordt afgesloten met een verkennend bodemonderzoek van kavel 11, 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 de 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 11 is circa NAP -0,3 m. De gemiddelde 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 11 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 11 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 11 wordt niet toegestaan om af te wijken van grondwaterneutrale kelderbouw vanwege de noodzaak voor een goede afstroming van het grondwater in het Amstelkwartier 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 Amstelkwartier 3e fase West en Geluidsonderzoek (bijlage B14).*

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 bouwenvelop 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 aan de Willem Fenengastraat 10 in Amsterdam meegenomen. In het akoestische onderzoek van 21 december 2022 is zowel met de aanwezigheid als zonder de aanwezigheid van dit bedrijf gerekend.
Dit bedrijf zal 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 als de vergunningsaanvraag na 1 januari 2025 wordt ingediend. Dat betekent ook dat voor de akoestische onderzoeken kan worden uitgegaan van de situatie dat dit bedrijf niet meer op de betreffende locatie is gevestigd. Het geluid van dit bedrijf hoeft dus niet te worden meegenomen als de vergunningsaanvraag 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 Amstelkwartier 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 *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 bouwenvelop.

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 (*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). Voorkom opwarming van de omgevingstemperaturen door gevelmaterialen die warmte zo min mogelijk absorberen of reflecteren. Voorkom uitdrogen van beplanting door bijv. voldoende wortelruimte en substraat en combineer waterberging met langdurige opslag van regenwater voor besproeiing.

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 *duurzaamontwikkelen.amsterdam/*.
Nieuwbouw wordt aardgasvrij gerealiseerd.
In Amstelkwartier 3e fase realiseert Eneco een duurzame warmte- en koudevoorziening (zie paragraaf 3.5.3).

Uitstootvrije Mobiliteit en schone lucht
Om uitstootvrije mobiliteit te stimuleren wordt er ingezet op ruime parkeerplekken voor fietsen en op een ruim aanbod van oplaadpunten voor elektrische voertuigen. Zie de *Richtlijn Laadpunten* voor de richtlijnen per parkeerplaats doelgroep (*amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/publicaties-duurzaam-groen/richtlijn-laadpunten-nieuwbouw-verbouw/*).

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 Rademakerstraat en Nooit Dorstraat is de 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 de 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 wordt vanaf eind 2023 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.

Emissievrij bouwen
De gemeente stimuleert waar mogelijk uitstootvrije bouwwerktuigen of bouwwerktuigen met een schone emissienorm. Nadere uitwerking van emissievrij bouwen dient te worden vorm gegeven in het BLVC-plan.

5 IJkpunten

5.1 Planning

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

Bouwrijpmaken
Eind 2023 starten de werkzaamheden voor het bouwrijp maken. 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. Bouwrijp maken 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 zal het terrein medio 2025 bouwrijp zijn en kan kavel 11 bouwrijp geleverd worden zodra het ontwerp- en erfpachtproces is doorlopen.

Bouw en aanleg openbare ruimte
Na de overdracht van de grond aan de ontwikkelaar van kavel 11 dient binnen 6 maanden te worden gestart met de bouw. Na uiterlijk 26 maanden bouwtijd dient de oplevering plaats te 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 ontwerpkwaliteit in Overamstel te bereiken. Tijdens supervisie komt de ontwerpkwaliteit 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 Amstelkwartier 3e fase. 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 betrekt 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 11 is de tweede ontwikkeling in Amstelkwartier 3e fase. Afhankelijk van onder andere de ontwerpprocessen zullen kavel 10b en 10a al aan de uitvoering begonnen zijn voordat kavel 11 start met de bouw. De volgende ontwikkelingen in Amstelkwartier 3e fase zullen met enkele maanden tussenpose hierop volgen. Er dient rekening gehouden te worden en afstemming plaats te vinden met de naburige ontwikkelingen. Ook aan de overzijde van de Amstelstroomlaan zal nog gebouwd kunnen worden.

Eneco
Eneco plaatst een ondergrondse technische ruimte in het plantsoen 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.

Winkelstraat
Kavel 11 vormt een deel van de winkelstraat in de Merenburgstraat. De supermarkt in kavel 10b en de programmatische invulling in kavel 11 zal bezoekers uit de aanliggende buurten aantrekken.

Omwonenden
Kavel 11 is de tweede ontwikkeling in Amstelkwartier 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.

Bijlagen

- *B01 Stedenbouwkundig plan Amstelkwartier 3e fase (PDF)*
- *B01a Stedenbouwkundig plan Amstelkwartier 3e fase - bijlagen*
- *B02 Stedenbouwkundige plankaart Amstelkwartier 3e fase (PDF)*
- *B03 Kavelkaarten kavel 11 (PDF, DWG)*
- *B04 3D model omgeving (DWG)*
- *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 21-12-2022*
- *B09 Annex 1: richtlijnen voor het werken nabij bij Waternet in beheer zijnde kabels, leidingen en overige objecten, d.d. 2019-10-17*
- *B10 Annex 1 Technische aansluitvoorwaarden K11, dd 22-09-2023*
- *B11 VodafoneZiggo standaard voorwaarden FTTH netwerk v1.0*
- *B12 Memo bouwkundige voorzieningen t.b.v. Bola Armatuur*
- *B12a Tekening AK3 nieuwe maaiveldinrichting inclusief OVL, d.d. 20-03-2023*
- *B13 Beschikking instemming deelsaneringsplan AK3 (verkort), dd 20-05-2019*
- *B13a Deelsaneringsplan AK3, dd 19-10-2018*
- *B14 Akoestisch onderzoek Bedrijvigheid voor BP AK3 West, d.d. 07-01-2022*
- *B15 Puntentabel natuurinclusief bouwen*
- *B16 Uitvoeringskader Overamstel, d.d. 18-03-2020*
- *B17 Tekening AK3 BRM bouwwegen, d.d. 26-10-2022*
- *B18a Tekening AK3 nieuwe (eind) situatie K&L, d.d. 30-03-2023*
- *B18b Tekening kavel 11 met vooraanleg K&L, bouwplaats, d.d. 03-05-2023*
- *B18c Tekening bestaande inrichting kavel 11 / AK3 inclusief K&L, d.d. 27-01-2023*
- *B19 Definitief Warmteplan Amstelkwartier 3e fase, d.d. september 2020*
- *B20 Factsheet Gezondheidscentrum inclusief praktijkruimte voor huisartsen*
- *B21 Factsheet Sociaal Buurtteam*
- *B22 Inspiratiedocument culturele voorziening*