



Gemeente
Amsterdam



Bouwenvelop

Amstelstation-Amsteloever

Kavel 3 en 4

Van der Kunbuurt



Colofon

In deze bouwenvelop worden de ambities en randvoorwaarden beschreven die de gemeente Amsterdam stelt aan de inrichting van kavel 3 & 4 in de Van der Kunbuurt, onderdeel van het gebied Amstelstation-Amsteloever. Deze bouwenvelop vormt het toetsingskader voor het Schets Ontwerp (SO), Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO).

Informatie: www.amsterdam.nl/projecten/amsteloever/
Contact: amstelstationamsteloever@amsterdam.nl

Versie: 6 november 2023

Inhoud

Inleiding	5
1 Gebiedscontext	9
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	12
2.1 Ruimtelijke kwaliteit	
2.2 Duurzaamheid	
3 Kavelregels	14
3.1 Stedenbouw	
3.1.1 Algemeen	
3.1.2 Spoorblok (kavel 3)	
3.1.3 Woontoren en basement (kavel 4)	
3.1.4 Daktuin en parkeergarage	
3.2 Openbare ruimte	
3.3 Programma	
3.4 Techniek	
3.5 Duurzaamheid	
4 Uitvoering	28
4.1 Fasering	
4.2 BLVC-plotplan	
4.3 Samenwerking en afstemming	
4.4 Bouwlogistiek en werkterrein	
4.5 Bouwrijp	
4.6 Kabel en leidingstrook nieuw	
Bijlagen	



Afbeelding 1: Stedenbouwkundig Plan Gebiedsontwikkeling Amstelstation-Amsteloevers - bestaande situatie Van der Kunbuurt



Afbeelding 2: Stedenbouwkundig Plan Gebiedsontwikkeling Amstelstation-Amsteloevers - Voorbeelduitwerking Van der Kunbuurt

Inleiding

Station Amsterdam Amstel is een hoogwaardig knooppunt van openbaar vervoer aan de rand van de binnenstad van Amsterdam. Aan de oostzijde van de stad zijn de afgelopen 10 jaar de ontwikkelingen zeer goed zichtbaar geworden. Langs de Wibautstraat is een levendige stadsstraat ontstaan en de ontwikkelingen van Amstelkwartier fase 1 - 3 zorgen voor een impuls in dit gebied. Met de renovatie van de oostzijde van het monumentale Amstelstation en de woningontwikkelingen aan die kant is een grote stap gezet. Nu is het tijd voor het gebied tussen de westzijde van het Amstelstation en de Amstel:

Amstelstation-Amsteloever.

Wanneer je het station Amstel aan de westzijde verlaat kom je uit in een gemengd gebied met een lange waterkant langs de Amstel. Dit gebied zal de komende jaren een transformatie kennen van ongekende omvang. Het wordt een gemengd woon-werk gebied met de voordelen van de binnenstad om de hoek, de ruimte van de Amstel met een groene oever en de uitstekende metro-tram-trein ontsluiting. Er komen maximaal 5 torens bij, met een hoogte tot maximaal 135 meter. Bestaande gebouwen uit de jaren '70 worden getransformeerd naar nieuwe woon- en werkplekken. De openbare ruimte wordt aangepakt waaronder een nieuwe verbinding van het station tot aan de Amstel, deze as vormt een 'loper' door het gebied, die gericht is op het water.

De meeste ontwikkellocaties in Amstelstation-Amsteloever zijn privaat eigendom van ontwikkelaars. De gemeente heeft hier één locatie die zij op de markt zet middels een tender. Deze locatie ligt in de 'Van der Kunbuurt' en betreft deze tender van kavel 3 en 4.

De ligging van een hoogwaardig openbaar vervoerknooppunt, de lange oever van de Amstel, de levendigheid van de Wibautstraat en alle voorzieningen in Oost en Zuid maken dit een bijzondere locatie om te herontwikkelen. Het realiseren van een woontoren van 100 meter hoog op deze binnenstedelijke plek is een unieke kans.

In de 'Van der Kunbuurt' worden vijf bestaande bouwblokken met 204 woningen van woningcorporatie Stadgenoot gesloopt. Het woonblok aan de Weesperzijde blijft behouden. Vervolgens zullen circa 750 nieuwe woningen en voorzieningen worden gerealiseerd in twee samenhangende projecten van woningcorporatie Stadgenoot en een gemeentelijke tender. Stadgenoot bouwt circa 400 nieuwe sociale huurwoningen. De gemeentelijke tender bestaat uit circa 350 woningen in een woontoren van 100 meter hoog met publieke functies in de plint en met een openbare parkeergarage.

Met trots presenteren wij de bouwenvelop voor deze unieke ontwikkellocatie op kavel 3 en 4 van Amstelstation-Amsteloever.

Deze bouwenvelop geeft ruimtelijke, functionele en architectonische criteria en kaders voor de ontwikkellocatie van de gemeentelijke tender. Daarnaast hangt deze bouwenvelop sterk samen met de naastgelegen ontwikkellocatie van Stadgenoot.

Tender

De tender bestaat uit een woningbouwprogramma met commerciële functies en een buurtkamer in de plint en een openbare parkeergarage met een daktuin. Op hoofdlijnen bestaat het programma van de tender uit:

- ca. 350 middeldure en vrije sector woningen
- ca. 1100 m² commerciële voorzieningen
- ca. 120 m² buurtkamer
- Openbare parkeergarage
- Daktuin op de openbare parkeergarage

De tender bestaat uit twee bouwblokken met een parkeergarage: één woonblok aan de zijde van het spoor (het spoorblok) en één woontoren met basement aan de Stationsloper en het Stationsplein. De parkeergarage met daktuin wordt aan twee kanten omsloten door de bouwblokken van de tender, en aan de andere twee zijden door bouwblokken van Stadgenoot (Afb. 4, 5 en 6).

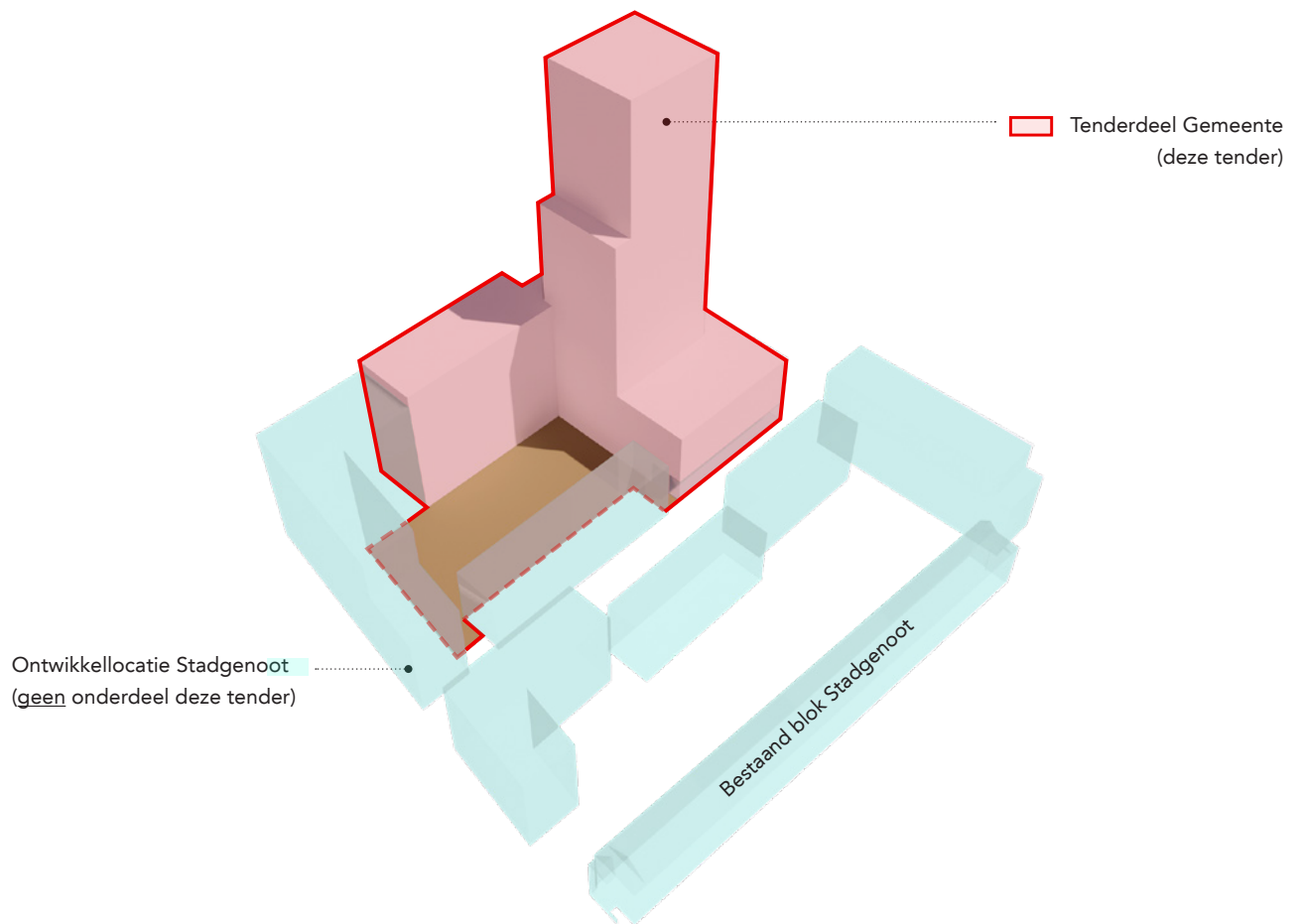
De ontwikkellocaties van Stadgenoot en de tender grenzen direct aan elkaar en kennen daarom een sterke samenhang. Voor zowel het ontwerp (stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit) als de realisatie (fasering, bouwlogistiek) is daarom afstemming tussen Stadgenoot en tenderpartij nodig. In deze bouwvelop besteden we daar ook aandacht aan.

Voor de realisatie van de gehele gebiedsontwikkeling is een BLVC-kader en faseringsplan opgesteld, inclusief bouwfasering en planning (hoofdstuk 4). Zo wordt de samenhang in het ruimtegebruik tijdens de uitvoering van de verschillende ontwikkellocaties duidelijk.

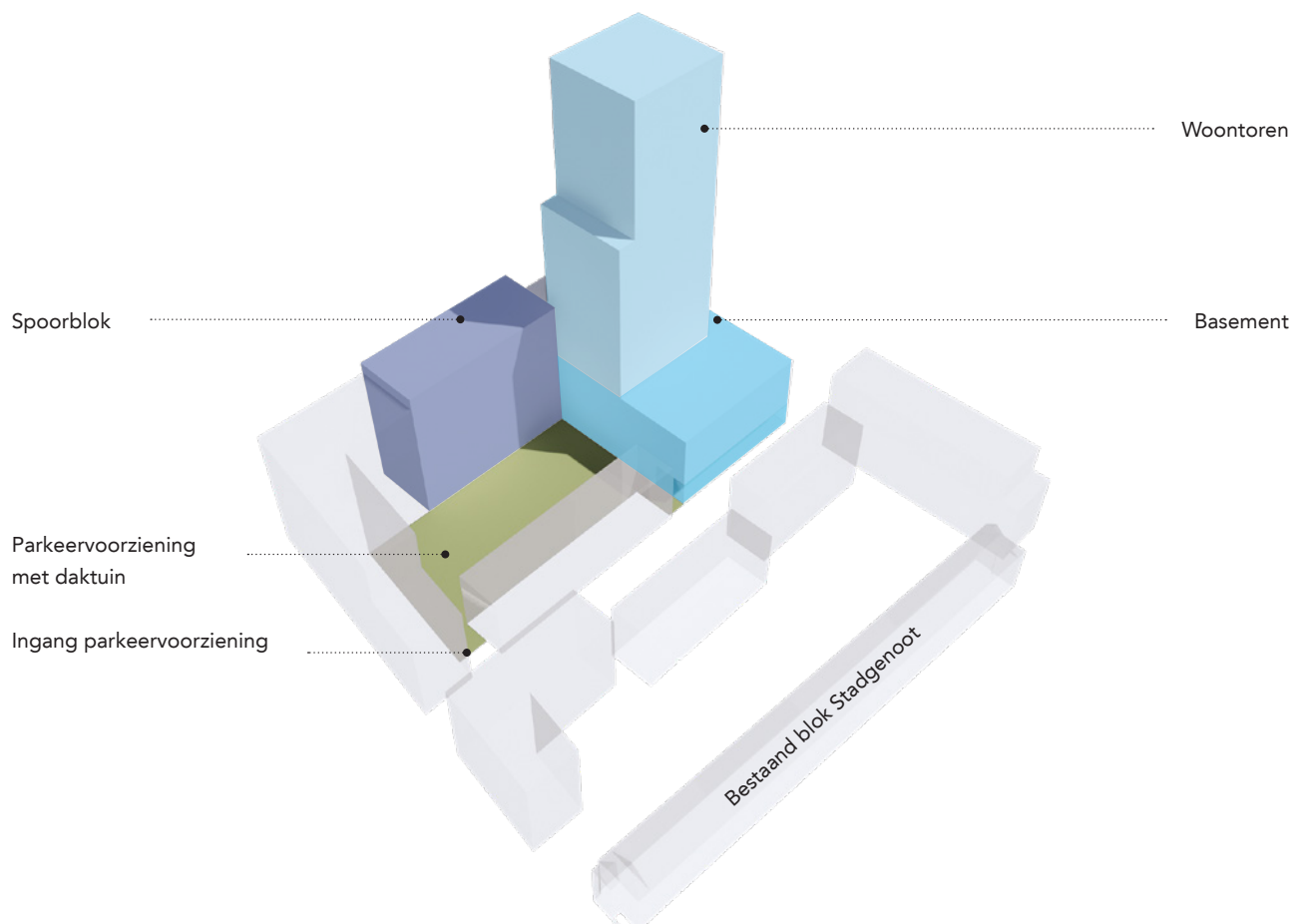
Doelstelling

In het *Stedenbouwkundig Plan Amstelstation-Amsteloever* is de ambitie vastgelegd om van de 'Van der Kunbuurt' een woonbuurt te maken met stedelijke buitenkanten en intieme binnenwerelden. Het *Stedenbouwkundig Plan* biedt de mogelijkheid om meerdere bouwvolumes te ontwikkelen. Ten noorden van de nieuwe Stationsloper komt één woontoren van 100 meter hoog en daarnaast komen gebouwen met gevarieerde bouwhoogtes.

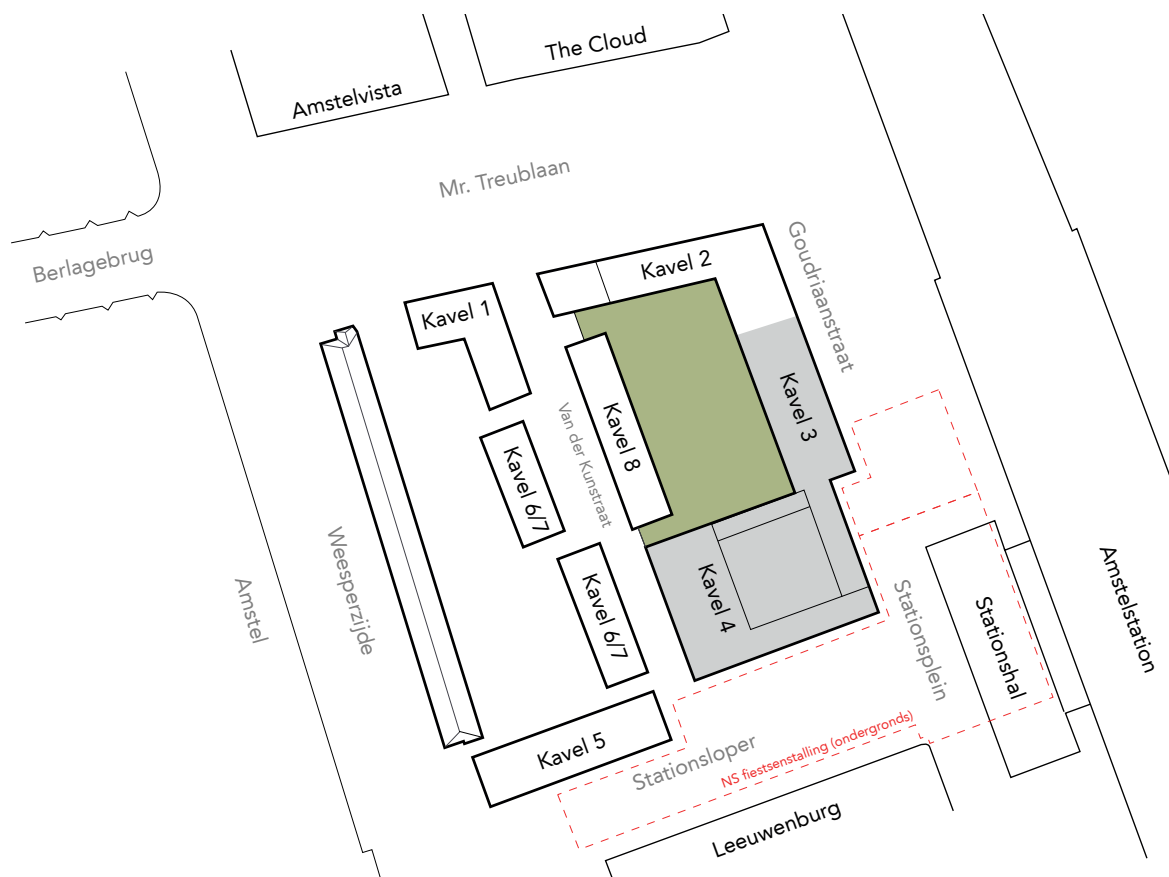
De uitgangspunten van het *Stedenbouwkundig Plan* zijn verwerkt in deze bouwvelop. Deze bouwvelop is het toetsingsdocument van de inschrijvingen op de tender en voor de ontwerpen in de bouwplanfase (SO/VO/DO).



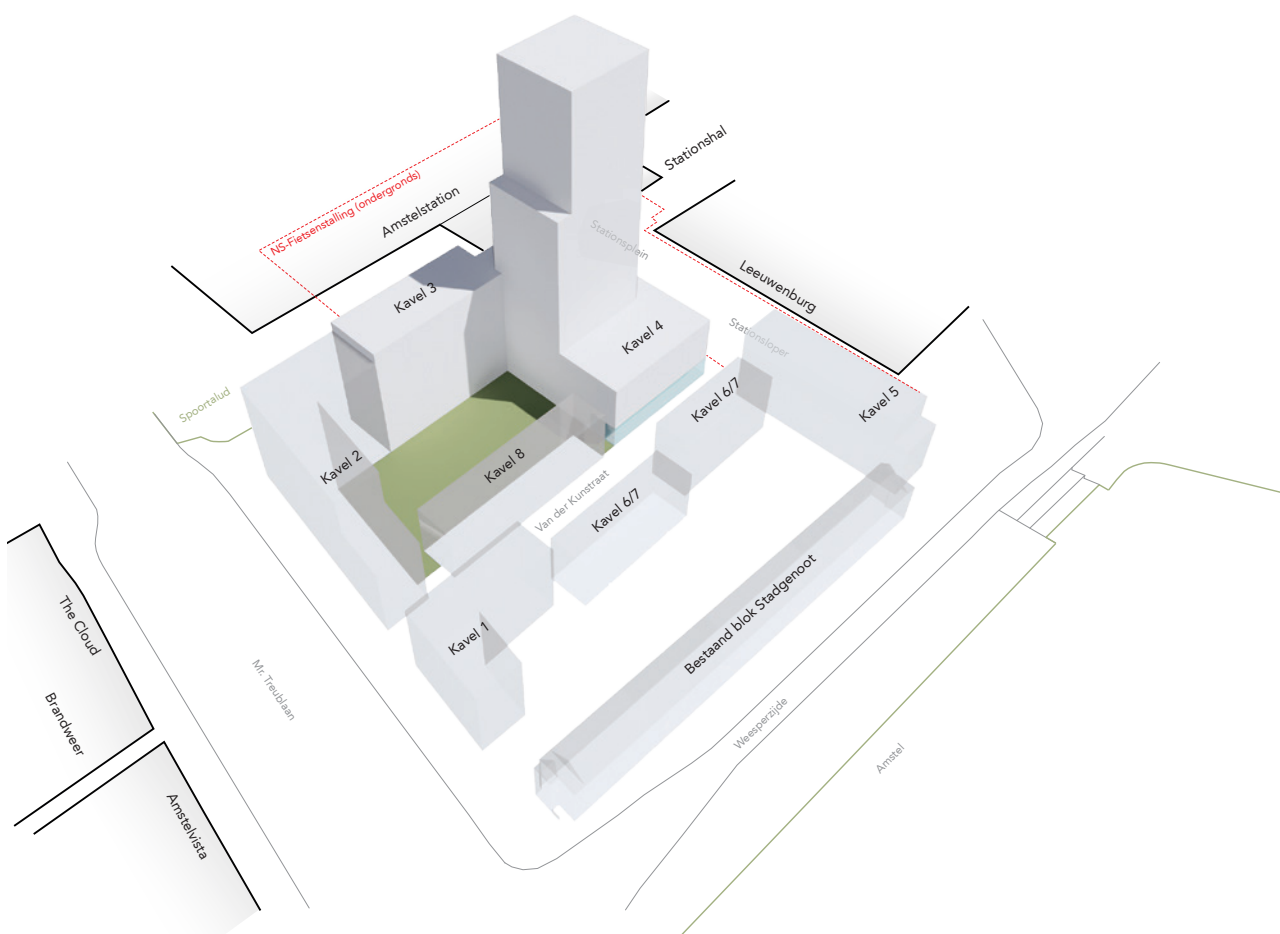
Afbeelding 3: Van der Kunbuurt - Demarcatie Tender Gemeente / Stadgenoot



Afbeelding 4: Van der Kunbuurt - Onderdelen Tender Gemeente



Afbeelding 5: Overzicht - Omgeving en ontwikkelingen in de omgeving van de Van der Kunbuurt



Afbeelding 6: Overzicht vogelvlucht - Omgeving en ontwikkelingen in de omgeving van de Van der Kunbuurt

1 Gebiedscontext

1.1 Situatie

De ontwikkellocatie 'Van der Kunbuurt' ligt direct ten westen van het Amstelstation in het transformatiegebied Amstelstation-Amsteloever. De ontwikkellocatie is opgedeeld in een deel van Stadgenoot en een tenderdeel van de gemeente Amsterdam.

Het tenderdeel sluit aan op de openbare ruimte van de Goudriaanstraat naast het spoortalud, de Stationsloper richting de Amstel en de woonbuurt rondom de Van der Kunstraat. Op enkele locaties sluit het tenderdeel direct aan op de gebouwen van Stadgenoot. Dit is het geval bij het spoorblok, grenzend aan kavel 2 van Stadgenoot en bij de parkeergarage met daktuin, grenzend aan kavel 2 en 8 van Stadgenoot.

Bij de ingang van de parkeergarage (tussen kavel 2 en kavel 8 Stadgenoot) is er een bijzondere situatie: Stadgenoot heeft hier de mogelijkheid om over de ingang van de parkeergarage heen te bouwen.

De daktuin op de parkeergarage is voor buurtbewoners bereikbaar vanuit de Van der Kunstraat tussen kavel 8 van Stadgenoot en de woontoren.

De stedenbouwkundige opzet voor de 'Van der Kunbuurt' vraagt gezien de nauwe samenhang en raakvlakken om afstemming in ontwerp en uitvoering tussen tender en Stadgenoot. Hiervoor zal regelmatig overleg gedurende het ontwerptraject en later in de uitvoeringsfase noodzakelijk zijn.

1.2 Ontwikkelingen in de omgeving

Deze tender ligt vlakbij andere ontwikkellocaties (zie afb. 5 en 6).

Hieronder een lijst van de meest relevante projecten met een verwijzing naar het meest actuele bestand:

- Ontwikkellocatie Stadgenoot 'Van der Kunbuurt'
Zie hiervoor *Uitgangspuntenkaart bouwdelen Van der Kunbuurt* (bijlage 04).
- Fietsenstalling Amstelstation
Zie hiervoor *Uitgangspuntenkaart maaiveld Van der Kunbuurt* (bijlage 03).
- Herinrichting Stationsloper, Stationsplein, Spoortalud en Mr. Treublaan
Zie hiervoor *Uitgangspuntenkaart maaiveld Van der Kunbuurt en Uitgangspuntenkaart maaiveld Stations-T* (bijlage 13).
- Stationsentree Amstelstation (West)
Zie hiervoor *Stedenbouwkundig Plan Amstelstation-Amsteloever*.
- Amstelvista
Zie hiervoor *Stedenbouwkundig Plan Amstelstation-Amsteloever*.

- Leeuwenburg
Zie hiervoor *Stedenbouwkundig Plan Amstelstation-Amsteloever* (momenteel is de ontwikkelende partij de plannen aan het heroverwegen).
- Toorop
Zie hiervoor *Stedenbouwkundig Plan Amstelstation-Amsteloever*.

1.3 Stedenbouwkundig kader

Het *Stedenbouwkundig Plan Amstelstation - Amsteloever* is door de gemeenteraad vastgesteld en geeft richting aan de ontwikkeling van dit gebied. Paragraaf 4.2 van het *Stedenbouwkundig Plan* beschrijft de ontwikkellocatie Van der Kunbuurt.

Daarnaast zijn aanvullende studies uitgevoerd zoals een demarcatiestudie (bijlage 19, geen ontwerp of inpassingsstudie). Op basis van deze stukken is een *Uitgangspuntenkaart bouwdelen Van der Kunbuurt* gemaakt (bijlage 04). Het *Stedenbouwkundig Plan Amstelstation-Amsteloever*, *bestemmingsplan* en de *Uitgangspuntenkaart bouwdelen Van der Kunbuurt* vormen de basis van deze tender.

1.4 Landschappelijk kader

Het kader voor de landschappelijke context en openbare ruimte voor de 'Van der Kunbuurt' is vastgelegd in het *Stedenbouwkundig Plan Amstelstation-Amsteloever* en verijnd in de *Uitgangspuntenkaart maaiveld Van der Kunbuurt* (bijlage 03).

Daarnaast is de locatie en ingang van de ondergrondse stationsfietsenstalling die grenst aan de 'Van der Kunbuurt' bepaald. Dit is verwerkt in de *Uitgangspuntenkaart maaiveld Stations-T* (bijlage 13). Op basis van die keuzes zijn de uitgangspunten voor de 'Van der Kunbuurt' verder uitgewerkt. Afbeelding 26 toont het concept VO maaiveld voor het Stationsplein en de Stationsloper, dat in oktober 2023 aan bewoners voor participatie is voorgelegd.

1.5 Architectonisch kader

Voor de architectonische kwaliteit van de gehele gebiedsontwikkeling is het *Beeldkwaliteitsplan Amstelstation-Amsteloever* vastgesteld op 30 november 2022. Daarnaast is een werkdocument *Beeldkwaliteit verfijning Van der Kunbuurt* (bijlage 05) gemaakt voor de architectonische afstemming tussen de gebouwen van Stadgenoot en tenderpartij.

Voor de algehele stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit is een supervisor aangesteld. De supervisor beoordeelt en toetst de kwaliteit van de ingediende ontwerpen (SO, VO en DO). Vervolgens geeft de supervisor een zwaarwegend advies mee aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit die de plannen toetst aan het in Amsterdam geldende welstandskader (onderdeel van de procedure voor een omgevingsvergunning). De supervisor heeft als 'kwaliteitsregisseur' een sturende rol en zoekt in opdracht van de gemeente en gezien vanuit een breed maatschappelijk belang naar een optimum in de ontwerpqualität. De vastgestelde ruimtelijke kwalitatieve kaders, zoals het *Stedenbouwkundig Plan Amstelstation-Amsteloever, Welstandskader*, en *Beeldkwaliteitsplan Amstelstation-Amsteloever* zijn hiervoor leidend, samen met het *werkdokument Beeldkwaliteit verfijning Van der Kunbuurt* en deze bouwenvolp.

1.6 Programmatisch kader

In het projectgebied Amstelstation - Amsteloever staan in de huidige situatie ruim 700 woningen. Als alle locaties worden ontwikkeld zullen er ongeveer 1.300 nieuwbouwwoningen voor diverse doelgroepen worden gerealiseerd.

Het woningbouwprogramma voor de ontwikkellocatie 'Van der Kunbuurt' bestaat uit circa 750 woningen (of meer). In het gedeelte van Stadgenoot zullen 400 sociale huurwoningen voor verschillende doelgroepen gebouwd worden.

Het woonprogramma van kavel 3 en 4 richt zich op middeldure huurwoningen en vrije sector (huur en/of koop) woningen.

Het toegestane voorzieningenprogramma voor Amstelstation- Amsteloever bedraagt maximaal 14.000 m² bvo. Er is ruimte voor een breed scala aan stedelijke functies, zoals zorg & gezondheid, horeca, detailhandel en sport.

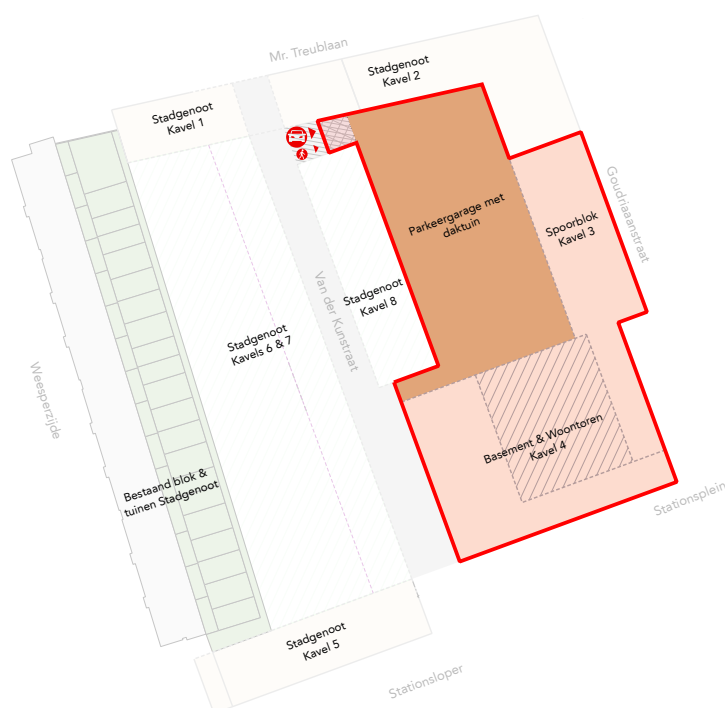
Het maximale (commerciële) voorzieningenprogramma voor de tender bedraagt 1.100 m² bvo en 120m² bvo buurtkamer (maatschappelijke voorziening). Deze voorzieningen zijn allen gesitueerd aan het Stationsplein en de Stationsloper.

1.7 Juridisch-planologisch kader

Voor de ontwikkeling van Amstelstation- Amsteloever is een bestemmingsplan opgesteld (zie *ruimtelijkeplannen.nl*). Het bestemmingsplan is op 30 november 2022 door de gemeenteraad vastgesteld en inmiddels onherroepelijk.

Het ruimtelijk ontwerp uit het Stedenbouwkundig Plan voor de ontwikkellocatie 'Van der Kunbuurt' is vertaald naar bestemmingsvlakken en regels voor hoogtes en rooilijnen. Ook moet op basis van het bestemmingsplan in ieder geval aandacht gegeven worden aan de volgende onderwerpen:

- Hemelwaterverordening Amsterdam
Zie hiervoor rainproof.nl/hemelwaterverordening.
- Paraplu bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders
Zie hiervoor ruimtelijkeplannen.nl
- Onderzoek windhinder Amsteloever
Zie hiervoor in de bijlage 18.
- Geluidsonderzoek Amsteloever
Zie hiervoor in de bijlage 17.



Afbeelding 7: Indeling kavels Van der Kunbuurt



Afbeelding 8: Stedenbouwkundig plankaart Amstelstation-Amsteloever

2 Ambities opgave

Uitgangspunt voor de Van der Kunbuurt is een gebalanceerd contrast tussen de binnen- en buitenzijde van de buurt. De binnenzijde van de buurt krijgt een intiem en groen karakter waar wooncomfort en verblijven op de eerste plaats staat. De buitenzijde maakt contact met de stedelijke omgeving van station, voorzieningen en kantoren en sluit daar naadloos op aan. Deze buitenzijde krijgt een levendig stedelijk karakter.

In dit hoofdstuk worden de ambities voor de bouwvelop toegelicht. Uitgangspunt is dat de ambities voor ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid integraal worden ontworpen.

2.1 Ruimtelijke kwaliteit

Ambitie 1: Relatie plint met openbare ruimte

Een goed ontworpen plint, passend bij het beoogde gebruik, levert een bijdrage aan de economische en sociale leefbaarheid van gebouwen en de omgeving.

De focus ligt op het ontwerp van alle plinten met een passende reactie op de functie en de verschillende identiteiten van de aangrenzende openbare ruimte:

- *Identiteit Stationsloper en Stationsplein:* De Ambitie is een stedelijk, divers en levendig plint(programma) grenzend aan het voetgangersgebied van het Amstelstation waar het ook prettig aangenaam verblijven is. Speciale aandacht verdient de levendigheid en de sociale veiligheid overdag en 's nachts.
- *Identiteit Goudriaanstraat:* Een levendige, autovrij/-luwe straat met de ambitie voor een sterke sociale interactie van gebouw met de omgeving door onder andere wonen aan de straat. Het spoortalud wordt door de gemeente ingericht als een groene sport- en speelzone die ruimte biedt voor alle leeftijdsgroepen.
- *Identiteit Van der Kunstraat:* Een rustige, intieme woonstraat met woningen die een voordeur rechtstreeks aan de straat hebben. Grotendeels bestemd voor voetgangers in een groene stedelijke sfeer. De ambitie is een zachte overgang van privé naar openbaar te realiseren.

Ambitie 2: Kwalitatieve daktuinen voor de buurt en voor bewoners op parkeergarage en basement

De ambitie is om in deze hoogstedelijke setting door middel van (dak)tuinen een groen binnenlandschap te ontwerpen dat tijdens alle seizoenen aantrekkelijk is voor de toekomstige bewoners. Er is een semi-openbare daktuin voor de buurt voorzien op de parkeergarage behorende bij deze tender. Daarnaast is er een wens voor een privé (dak)tuin op het basement voor de bewoners.

Bijzondere aandacht bij de daktuin op de parkeergarage wordt besteed aan de samenhang met de kavels van Stadgenoot (2 en 8) en de Van der Kunstraat, zoals de relatie tussen woningen en het ontwerp en inrichting van de daktuin.

Ambitie 3: Architectonische uitstraling

De uitstraling van basement en toren is van grote betekenis voor de omgeving.

Hierbij vormen de in het *Beeldkwaliteitsplan* en werkdocument *Beeldkwaliteit verfijning Van der Kunbuurt* genoemde criteria voor de toren, het basement en de plint het uitgangspunt. De toren is alzijdig en terughoudend, het basement solide en landend op de grond, de plint is open en in relatie met de openbare ruimte.

De ambitie is om bijzondere aandacht te besteden aan een terughoudende architectonische "one of a kind" uitstraling van de toren, die het hoogbouw ensemble van Amstelstation-Amsteloever als geheel verrijkt. Programma, oriëntatie en duurzaamheid worden op een integrale en subtiele wijze tot uitdrukking gebracht.

Ambitie 4: Integraal stedenbouwkundige compositie

De ambitie is om een spannende stedenbouwkundige compositie te creëren, die de eisen en ambities (ruimtelijk, duurzaamheid en programma) integraal verbindt. Dit is alleen mogelijk wanneer dit gebeurt in goede afstemming met de omliggende bebouwing.

Ambitie 5: Samenhang ontwerp en programma met voldoende zonlicht

Uit een bezonningsstudie is naar voren gekomen dat sommige delen van kavel 3 en 4 weinig zonlicht krijgen door de ligging en oriëntatie. Dit heeft betrekking op een groot deel van de noordelijke gevel van kavel 4 en het aangrenzende lagere deel van kavel 3 (zie afbeelding 9).

De ambitie is om een kwalitatief woonprogramma te realiseren, waarbij het ontwerp en de programmering moet zorgen voor een optimale bezonning, gebruik, oriëntatie en materialisatie.

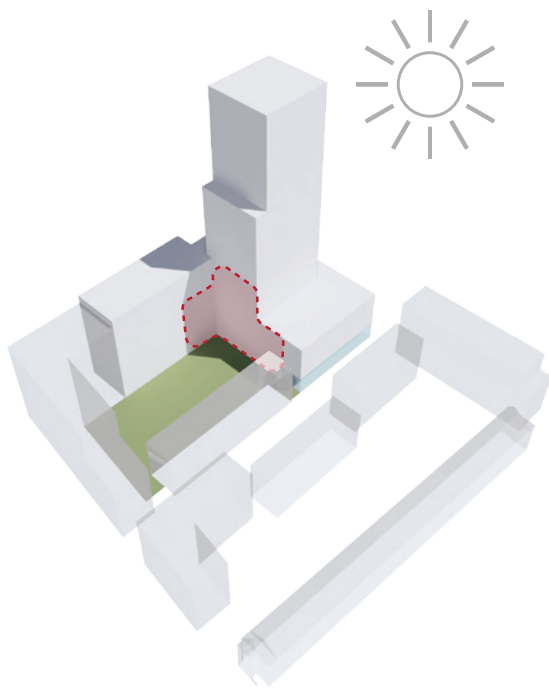
2.2 Duurzaamheid

Ambitie 1: Energieprestatie

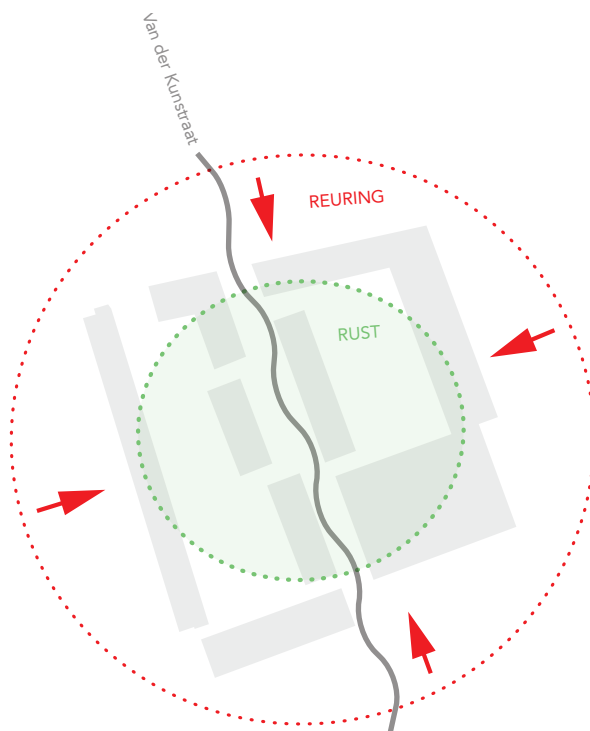
De ambitie is om een gebouw te realiseren dat zo weinig mogelijk CO² uitstoot, veroorzaakt, of zelfs energieleverend is.

Ambitie 2: Duurzame en circulaire materialen

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



Afbeelding 9: Indicatie locaties moeilijke bezonning



Afbeelding 10: Stedelijke buitenzijde - intieme binnenzijde



Afbeelding 11: Voorbeelduitwerking Van der Kunbuurt

3 Kavelregels

In dit hoofdstuk staan kavelregels voor het tenderdeel centraal. Deze regels gaan in op ruimtelijke, programmatische, technische en duurzaamheidskenmerken van de tender.

3.1 Stedenbouw

3.1.1 Algemeen

Bebouwingsvlak

- Kavelgrootte tenderdeel: 5238 m²
- De demarcatielijn in de *uitgangspuntenkaart bouwdelen Van der Kunbuurt (coördinaten en grenzen)* bepaalt de precieze grens tussen kavel 3 en 4 en ontwikkellocatie Stadgenoot, zie ook bijlage 22 en afbeelding 12.
- Er wordt ook aandacht gevraagd voor het naastgelegen bebouwingsvlak voor de stations-fietsenstalling. Deze zal op 4 meter afstand van de tender worden gerealiseerd. Zie hiervoor *Uitgangspuntenkaart maaiveld Van der Kunbuurt, Uitgangspuntenkaart maaiveld Stations-T en BLVC kader- en faseringsplan Amstelstation-Amsteloever* in de bijlage.

Architectonische eenheden (korrels)

De 'Van der Kunbuurt' vormt een samenhangend geheel bestaande uit verschillende architectonische eenheden. Het spoorblok vormt, in samenhang met de blokken van Stadgenoot, het horizontaal geaccenteerde deel van de Van der Kunbuurt. Het basement met woontoren vormt het verticale hoekpunt van de buurt. Zie hiervoor het *werkdokument verfijning beeldkwaliteitsplan Van der Kun* in de bijlage 05.

Ontsluiting algemeen

- De ontsluiting is integraal onderdeel van het ontwerp, levert een bijdrage aan de architectonische kwaliteit en aan de levendigheid op het maaiveld.
- Elke architectonische eenheid heeft zijn eigen verticale ontsluitingsstructuur.
- 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 gebruikskomfort.

Plint algemeen

Plinten zijn een belangrijk bindmiddel tussen straat en gebouw.

- Het ontwerp van de plint van het gebouw en de invulling ervan dragen bij aan een aangenaam en aantrekkelijk milieu op straat.
- 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.
- De plint en bovenliggende bouwlagen zijn aan elkaar gekoppeld en vormen een geheel binnen de architectonische eenheid.
- Lange gesloten plinten zijn niet toegestaan.
- Alle nutsvoorzieningen van technische ruimtes en traforuimtes tot gevelkasten voor telecommunicatie e.d., worden inpandig opgelost en zijn een integraal onderdeel van de architectuur. Indien deze voorzieningen direct grenzen aan de openbare ruimte, zijn deze toegestaan aan de Van der Kunstraat (basement) en op het laaggelegen deel van de Goudriaanstraat (spoorblok ter hoogte van +1,0m NAP). De inpassing moet in een vroeg stadium van het ontwerp worden onderzocht.

Er is aandacht voor de herkenbaarheid van een woon- en niet-woonplint:

Niet-woonfuncties (commercieel en maatschappelijk):

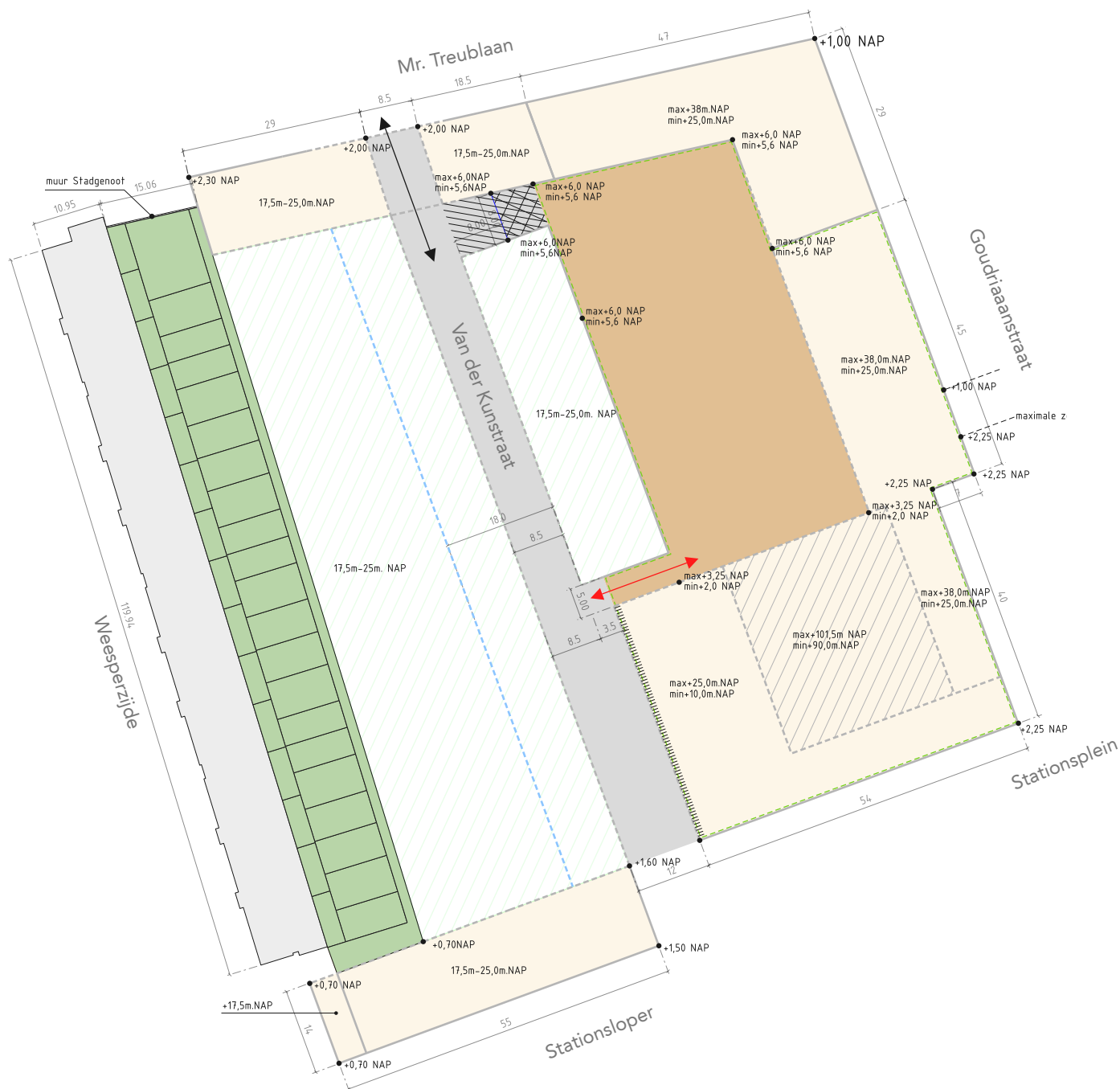
- Plintheogte 6 á 7 meter (vrije hoogte), minimaal 5 meter diepte vanaf de voorgevelrooilijn.
- Iedere winkel heeft zijn eigen voordeur aan de straat.
- Reclame-uitingen, bebording en verlichting zijn integraal onderdeel van de architectuur.

Woonfuncties:

- Plintheogte 6 á 7 meter, diepte in principe minimaal 5 meter vanaf de voorgevelrooilijn (zie afb. 16)
- Architectonische plint mogelijk, begane grond met een vrije hoogte van minimaal 3,5 meter en een verdieping die suggereert alsof er van een dubbele hoogte sprake is (zie afb. 16)
- Alle woningen op de begane grond hebben een eigen voordeur aan de straat.
- Slaapkamers aan de straatzijde op de begane grond zijn niet toegestaan.

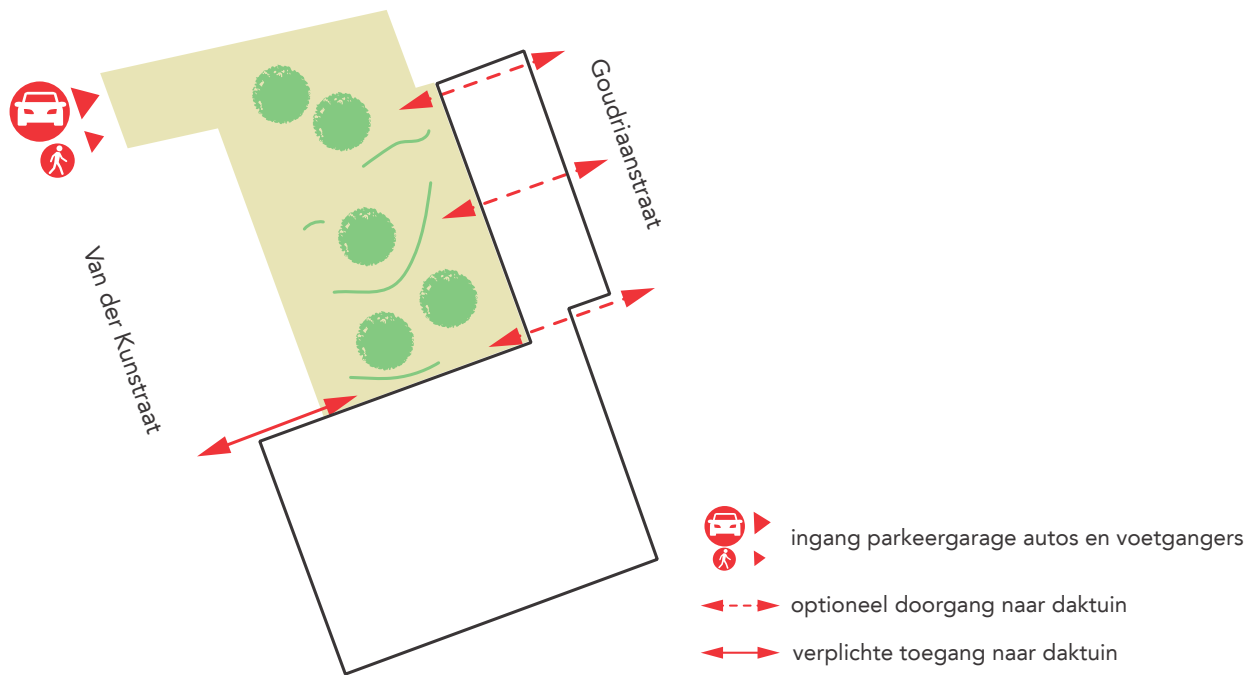
Uitkragende bouwdelen algemeen

- Overstekken, erkers en/of balkons zijn integraal onderdeel van de architectuur. Zowel aan de voorgevelzijde als aan de achtergevelzijde. Ze maken deel uit van de totale stedenbouwkundige compositie en mogen het gevelbeeld niet overheersen.
- Tot een hoogte van 38 meter NAP en vanaf 6 á 7 meter (plint): uitkragende buitenruimtes tot 2,5 meter buiten het gevelvlak toegestaan. Bij woonplinten is vanaf de eerste verdieping wel ruimte voor loggias's en franse balkons.
- Vanaf 38 meter NAP: uitkragende buitenruimtes tot 1 meter buiten het gevelvlak toegestaan.
- Lange doorlopende balkons en/of erkers zijn niet toegestaan. De focus ligt op single balkons en/of

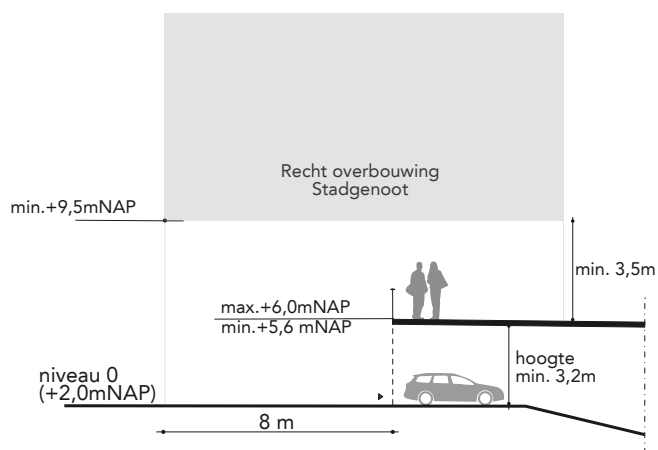


- verplichte rooilijn
- - - maximale rooilijn
- zoekruimte toren
- ▨ Zoekruimte bebouwing aan de Vd Kunstraat, gebouwen staan min. 12 m uit elkaar (incl uitstekende gebouwdelen zoals bijv balkons)
- ▨ bebouwing
- ▨ prive tuinen bestaand
- ▨ minimum ruimte daktuin parkeergarage
- ▨ ingang parkeergarage, minimum vrije hoogte ingang 3,20m (+5,20m NAP)
- ↔ verplichte doorsteek min.12m breed, incl. uitstekende bouwdelen
- ↔ verplichte doorsteek min. 5m breed, daktuin toegankelijk vanuit Van der Kunstraat
- ▨ openbare ruimte Van der Kunstraat straat min.12m breedte over gehele lengte.
- ▨ zoekruimte ondergrondse parkeergarage
- ▨ recht overbouwing Stadgenoot vanaf +9,5m NAP
- ▨ max terugligging rooilijn Stadgenoot
- +4,87m NAP min|max hoogte parkeergarage incl.gronddekking
- ▨ uitstekende gebouwdelen alleen binnen de maximale rooilijn

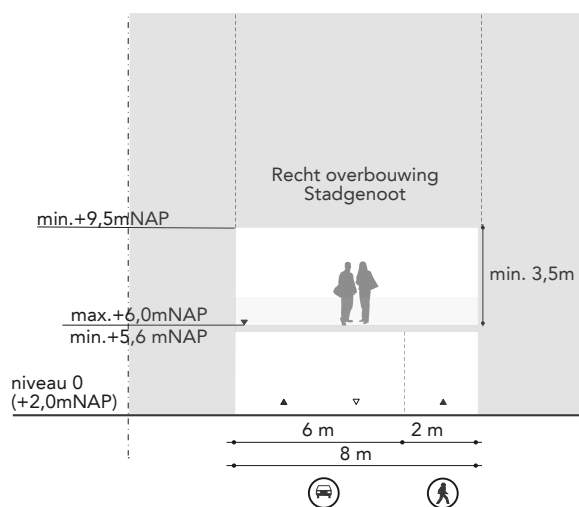
Afbeelding 12: Uitgangspuntenkaart bouwdelen Van der Kunbuurt



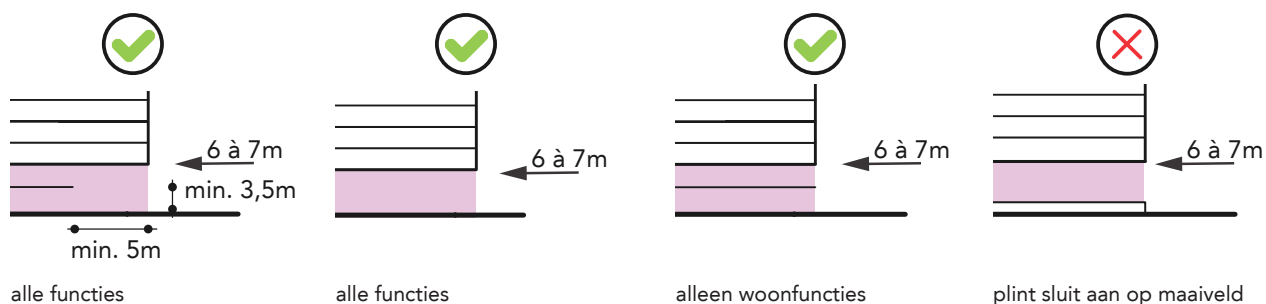
Afbeelding 13: Ingangen/toegangen/doorgangen daktuin en parkeergarage



Afbeelding 14: Dwarsdoorsnede ingang parkeergarage



Afbeelding 15: Aanzicht ingang parkeergarage



Afbeelding 16: Plintregels Van der Kunbuurt

erkers.

- Balkons mogen worden gecombineerd met een loggia.
- Het heeft de voorkeur dat buitenruimten onderdeel zijn van (eventuele) geluidsmaatregelen aan de spoorzijde.

Dak(en)

- Daken worden optimaal integraal benut voor groen, duurzame energieopwekking en/of waterberging. Bij hogere daken ligt de focus op energieopwekking. Tussen- en lagere-daken zijn zo veel mogelijk gericht op actief groen met gebruikswaarde voor bewoners in de vorm van terras-, tuin- en vegetatiedak.
- 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.
- Bij de dakinrichting moet de hemelwateropvang aangesloten worden op het dakgroen. Zie ook *paragraaf 1.7, 3.4 en 3.5* voor de groen- en wateropgave.
- Voor de daktuin op de parkeergarage gelden bijzondere eisen, zie hiervoor *paragraaf 3.1.4*.

Materialisatie

Zie hiervoor het *Stedenbouwkundig Plan Amstelstation-Amsteloever, beeldkwaliteitsplan Amstelstation-Amsteloever* en het werkdocument *Beeldkwaliteit verfijning Van der Kunbuurt* in de bijlage.

Fiets- en scooterparkeren

- Parkeervoorzieningen voor fietsen en scooters worden in pandig gerealiseerd, zijn goed en eenvoudig bereikbaar vanuit de openbare ruimte en vormen een integraal onderdeel van de architectuur.
- Als parkeervoorzieningen aan de openbare ruimte grenzen, hebben deze een transparante uitstraling.
- De parkeervoorzieningen zijn goed bereikbaar vanuit de stijfkernen.
- Er moet speciale aandacht worden besteed aan een goede toegankelijkheid van de parkeervoorzieningen vanaf de openbare ruimte. Zie hiervoor ook bijlage 25 (*Nota Parkeernormen Fiets en Scooter, Pag. 29, Toegankelijkheid*).
- Het Stationsplein inclusief het hooggelegen maaivelddeel richting de Goudriaanstraat (het +2,25 meter NAP gedeelte) is een voetgangersgebied. Het is daarom hier niet toegestaan fietsenstalling-sentrees te situeren.
- In de kern van het basement kan een grote in pandige (meerlaagse) fietsenstalling worden gerealiseerd. Dit heeft een sterke voorkeur.

Bergingen

- Bergingen zijn in pandig en grenzen niet aan de openbare ruimte of een daktuin.
- Bergingen in de daktuin(en) zijn niet toegestaan.

Zijgevel en vrijvallende gevels

Tussen woningcorporatie Stadgenoot en de ontwikkelende partij van het tenderdeel is afstemming nodig over hoe en waar gebouwen exact aan elkaar grenzen:

- Tussen kavel 2 en parkeergarage/daktuin
- Tussen kavel 2 en 3. Zie afbeeldingen 5, 6 en 7.
- Tussen kavel 8 en parkeergarage/daktuin. Zie afbeeldingen 5, 6 en 7.
- Tussen kavel 8 en 4 (basement), de voetgangersentree van de daktuin.

3.1.2 Spoorblok (kavel 3)

Bouwhoogte

- Minimale bouwhoogte: +25 meter NAP
- Maximale bouwhoogte: +38 meter NAP

Rooilijn & Gevel

- De voorgevelrooilijn vormt een stedelijke, scherpe straatwand. Dit betekent dat er gebouwd moet 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.
- Een volledig gesloten gevel is niet toegestaan.

Ontsluiting

- Bij keuze van een corridor- of galerijontsluiting moet bijzondere aandacht worden besteed aan de ruimtelijke kwaliteit voor bewoners, zoals maatregelen tegen geluidshinder (zie hiervoor bijlage 17 *geluidshinderonderzoek Amstelstation-Amsteloever*).
- Galerij ontsluitingen aan de voorgevel van de Goudriaanstraat zijn niet toegestaan.

Plint

- Plinten aan het Stationsplein in kavel 4 moeten een publieke voorziening bevatten of de entree naar het gebouw vormen.
- Aan de Goudriaanstraat is er een hoogteverschil van +2,25 meter NAP naar +1 meter NAP. Dit hoogteverschil is integraal onderdeel van het plintontwerp in verband met het ontwerp van de openbare ruimte. Dit moet goed afgestemd worden met de ontwerper openbare ruimte van Amstelstation-Amsteloever. Zie de *uitgangspuntenkaart maaiveld Van der Kunbuurt* en *uitgangspuntenkaart bouwdelen Van der Kunbuurt*.

3.1.3 Woontoren en basement (kavel 4)

Bouwhoogte

- Basement zijde Goudriaanstraat: maximale bouwhoogte van +38 meter NAP, minimale bouwhoogte van +25 meter NAP.
- Basement zijde Stationsloper: maximale bouwhoogte van +25 meter NAP, minimale bouwhoog-

te van +10 meter NAP.

- Basement Van der Kunstraat: maximale bouwhoogte van +25 meter NAP, minimale bouwhoogte van +10 meter NAP, vanaf een hoogte van 10 meter is een setback mogelijk.
- Toren: maximale bouwhoogte van +101,5 meter NAP, minimale bouwhoogte van +90,0 meter NAP.

Rooilijn & Gevel

- Vaste rooilijn basement: Langs de gevel van Stationsloper, Stationsplein en Goudriaanstraat.
- Flexibele rooilijn basement: Langs de gevel Van der Kunstraat en daktuin mag de rooilijn verspringen.
- Woontoren: Op de Uitgangspuntenkaart bouwdelen Van der Kunbuurt is binnen het gearceerde vlak de maximale zoekruimte voor de toren aangeduid. Voor het vloeroppervlakte voor het bovenste deel van de toren geldt een maximaal vloeroppervlak van 750m². Zie hiervoor pagina 61 van het *Stedenbouwkundig Plan Amsteloever-Amsteloever*.
- Het is mogelijk dat de Van der Kunstraat wordt voorzien van hangende verlichting. Hierbij dient rekening te houden worden met de bouwkundige voorzieningen ten behoeve van de armaturen voor de straatverlichting. Dit moet ook goed worden afgestemd met Stadgenoot (zie bijlage 14).

Basement/middenstuk/beëindiging

Voor de toren geldt dat het bovenste 1/3 deel overwegend vierkant is. Het onderste 2/3 deel mag aan één zijde van de toren worden opgedikt. Een dergelijke opdikking kan ook door de toepassing van buitenruimtes worden bereikt.

Indien hiervan wordt afgezien ontstaat een lange slanke toren uit één stuk. In dat geval dient de bovenste 1/3 deel architectonisch te worden verbijzonderd zodat het principe van voet, middenstuk en beëindiging behouden blijft. Zie hiervoor het *Stedenbouwkundig Plan Amstelstation-Amsteloever* en het *Beeldkwaliteitsplan Amstelstation-Amsteloever* in de bijlage.

Ontsluiting

Basement:

- Galerijen aan naar de publieke ruimte gekeerde zichtbare gevels zijn niet toegestaan.

Toren:

- De ontsluiting is alleen inpandig toegestaan. Ontsluiting buiten het volume van de toren is niet toegestaan.

Plint

- Plinten aan de Stationsloper en het Stationsplein moeten publiek toegankelijke voorzieningen bevatten en er mogen daarnaast entrees naar het gebouw komen.
- De royale hoofdentree(s) van de toren zijn aan het Stationsplein en de Stationsloper toegestaan. Aan de daktuin zijn uitsluitend secundaire entrees

toegestaan (zie afbeelding 17).

- Entrees naar fietsenstallingen in het basement en toren zijn uitsluitend aan de Van der Kunstraat en aan de zijde van de daktuin toegestaan.

Uitkragende bouwdelen

- Vanaf 38 meter NAP: uitkragende buitenruimtes tot 1 meter buiten het gevelvlak toegestaan.
- Basement grenzend aan de Stationsloper en het Stationsplein: er moet rekening gehouden worden met de damwandconstructie van de stationsfietsenstalling. De maximale uitkraging op deze locatie is 1,5 meter.
- Basement aan de Van der Kunstraat zijde: uitkragende buitenruimtes moeten binnen de maximale rooilijn worden opgelost in verband met de verplichte 12 meter afstand tot het tegenoverliggende kavel 6/7.

Windklimaat

Een windhinderonderzoek is verplicht (bij het VO) en de gemeente moet over de resultaten worden geïnformeerd. Maatregelen dienen in principe plaats te vinden binnen de bouwvelop. Alleen als dit echt niet mogelijk blijkt kan er in overleg met de gemeente onderzocht worden welke maatregelen er buiten de bouwvelop mogelijk zijn. Kosten hiervoor worden in rekening gebracht bij de tenderpartij.

Bij het ontwerp dient gestreefd te worden naar een minimale windbelasting in de omringende openbare ruimte.

In algemene zin is rond de entree(s) van een gebouw een A windklimaat wenselijk, maar is een B klimaat ook acceptabel. Langs de overige gevels is het streven een A/B windklimaat en kan bij uitzondering een C klimaat optreden. Bij hoge uitzondering mag er in de openbare ruimte een minder goed windklimaat optreden mits dat geen hinderlijke situatie oplevert. Overigens moet rekening gehouden worden met de effecten op omliggende gebouwen, bijvoorbeeld de kavels van Stadgenoot waarvan de entrees aan straatzijde komen te liggen.

Buurtkamer

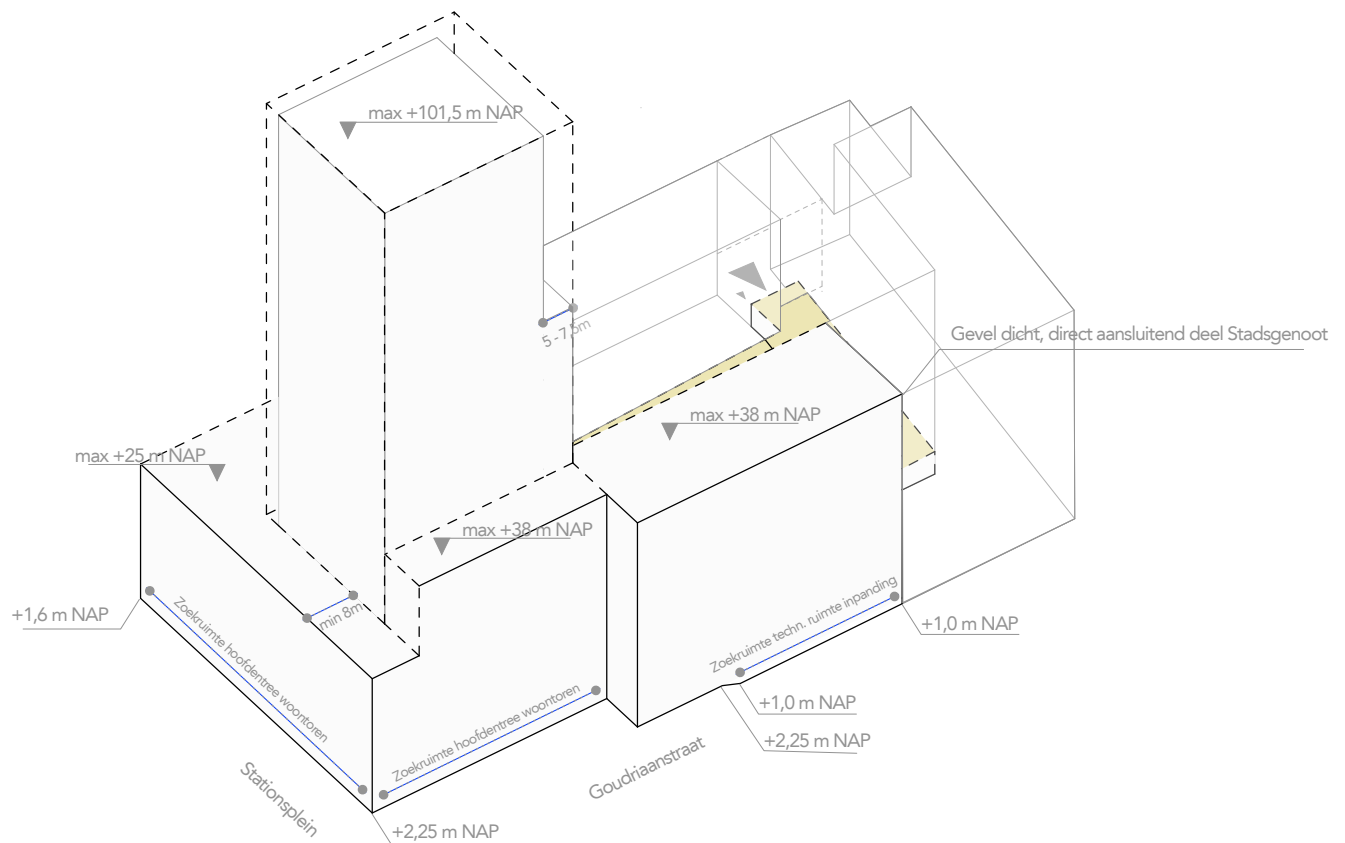
- De buurtkamer bevindt zich in het basement op de hoek Van der Kunstraat - Stationsloper. Zie afbeelding 20).
- Voor meer informatie zie de selectiebrochure.
- In het geval van tegenstrijdigheden tussen de bouwvelop en het Programma van Eisen van de buurtkamer is de bouwvelop leidend.

3.1.4 Daktuin en parkeergarage

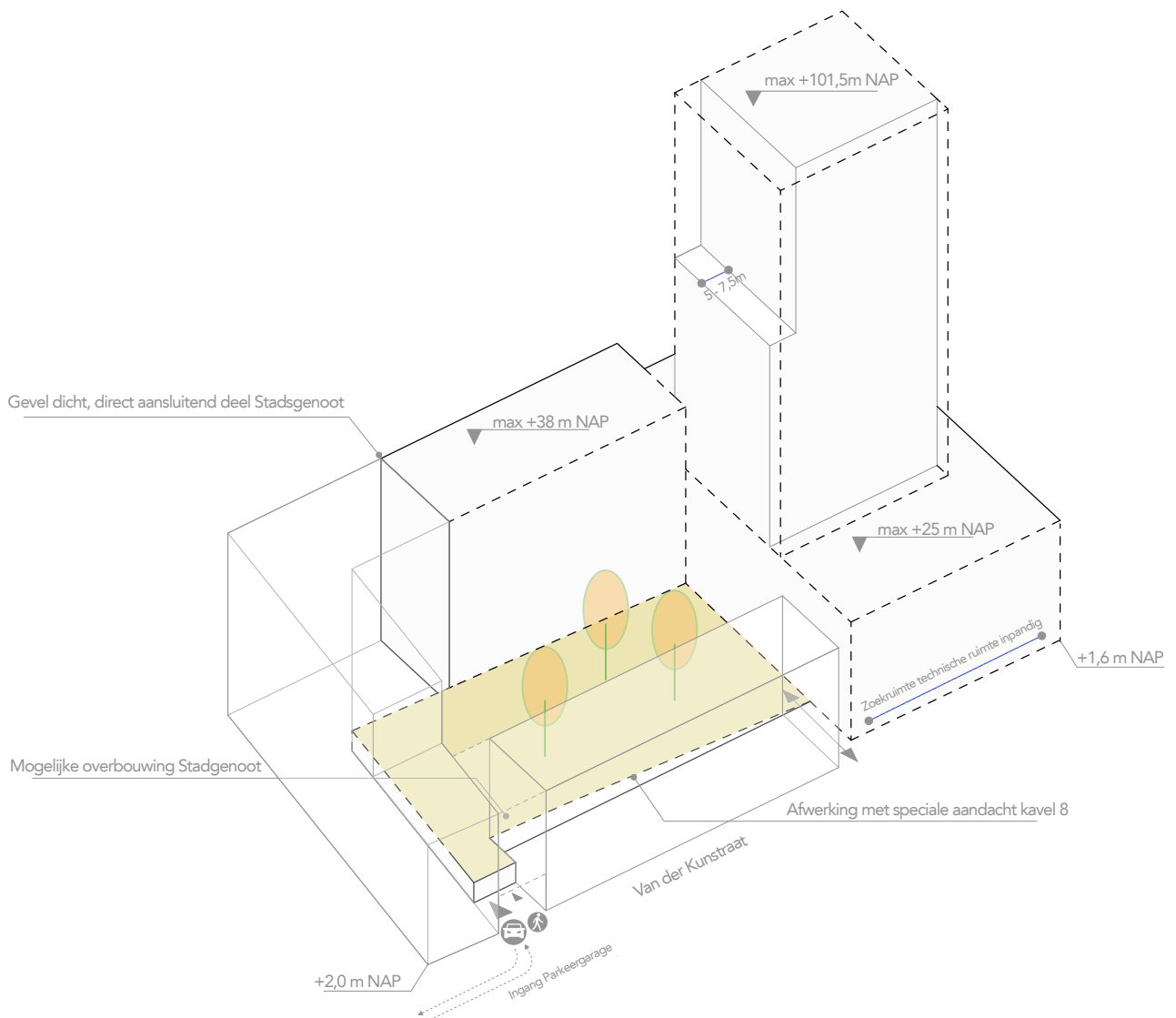
Openbare Parkeergarage

De zoekruimte en afmetingen voor de ondergrondse parkeergarage inclusief toegang aan de Van der Kunstraat is te vinden in de *Uitgangspuntenkaart bouwdelen Van der Kunbuurt* en de afbeelding 12.

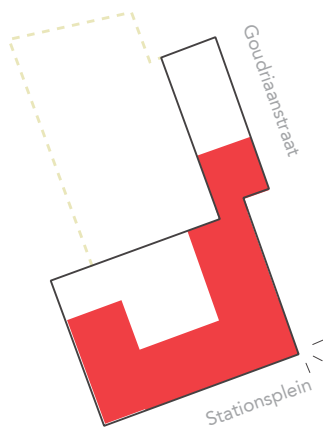
- De parkeergarage en de toegang naar de



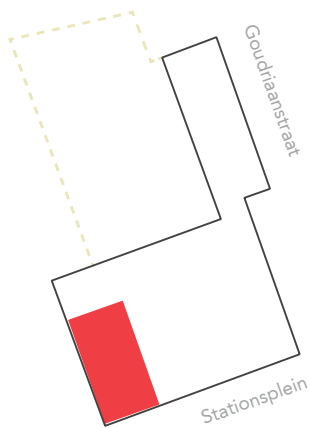
Afbeelding 17: Axonometrie Regels - Tender Van der Kunbuurt



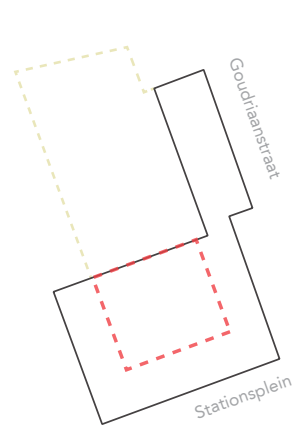
Afbeelding 18: Axonometrie Regels - Tender Van der Kunbuurt



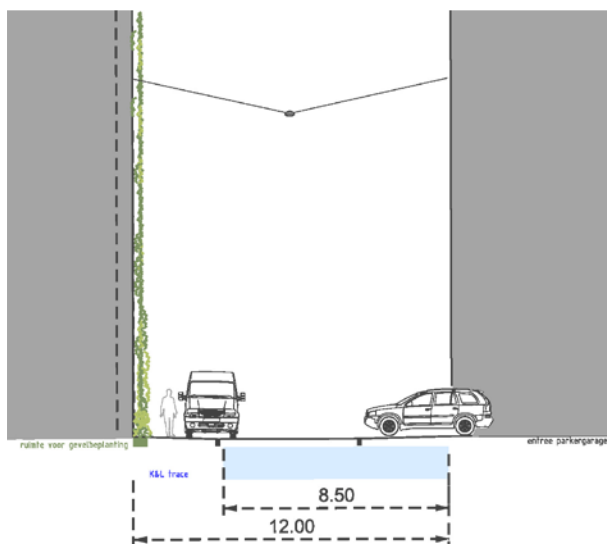
Afbeelding 19:
Zoekruimte publieke
niet-woonfuncties



Afbeelding 20:
Zoekruimte buurtkamer



Afbeelding 21:
Indicatie primaire
fietsenstalling



Afb. 22: Doorsnede A-A openbare ruimte Van der Kunstraat



Afbeelding 23: B-C Doorsnede openbare ruimte Van der Kunstraat



Afbeelding 24: Doorsnede D-D openbare ruimte Goudriaanstraat

parkeergarage zijn integraal onderdeel van de dak-architectuur.

- De parkeergarage vormt de ondergrond voor de daktuin; bij de constructie dient integraal gekeken te worden naar diktepakket, bomen, hemelwaterberging, etc. Het ontwerp sluit aan op de bouwblokken van Stadgenoot.
- Het heeft de sterke voorkeur dat de parkeergarage toegankelijk is voor en parkeerplaatsen biedt aan 5 busjes van 2,8 meter hoogte en 6,2 meter lengte.

De verplichte toegang van de parkeergarage ligt tussen kavel 2 en 8 van Stadgenoot. Boven deze toegang heeft Stadgenoot het recht van overbouw. De toegang omvat:

- In- en uitgang auto's/busjes met twee rijstroken
- In- en uitgang voetgangers (dient ook als vluchtweg)
- Verdere benodigde vluchtwegen worden gerealiseerd binnen het aan de tender in erfpacht uit te geven gebied.

Het aantal te realiseren parkeerplaatsen staat in *paragraaf 3.3*.

Daktuin op parkeergarage

Op het dak van de parkeergarage en op het maaiveld wordt een kwalitatief groen binnenlandschap gerealiseerd met een hoge gebruikswaarde voor de bewoners.

De opgave voor de daktuin is volgens esthetische, functionele en ecologische behoeftes de ruimte creatief in te delen. De configuratie van beplanting en verharding dient in samenhang met de functies van de aanliggende bebouwing op een logische en overtuigende manier te worden vormgegeven.

- De daktuin heeft een hoogwaardige en groene uitstraling.
- De daktuin dient overal direct aan te sluiten aan de bouwblokken van de tender en de kavels 2 en 8 van Stadgenoot.
- In de daktuin worden zowel kleine privé-tuinen zoals een grote, semi-openbare tuin toegepast. Het is mogelijk een privéstrook te creëren tot 3 meter vanaf de achtergevel van de gebouwen van kavel 3 en 4 met een zachte en lage (max. 0,5 m hoogte) overgang (geen schermen, hekken en dergelijke) naar het semi-openbare deel van de daktuin.
- Minimaal 70% van de daktuin is groen ingericht.
- De aanplant is gelaagd, van grote-, middelgrote- en kleine bomen, struiken, vaste planten enz. Er komen minimaal 25 bomen (minimaal 10 bomen 2e orde en minimaal 10 bomen 3e orde). Bomen mogen in verhoogde groenbakken komen, deze bakken mogen maximaal 50 cm boven het niveau van het maaiveld van de daktuin komen.
- De daktuin biedt een veilige speelplek voor jonge kinderen, een rustplek voor ouderen.
- De dekking wordt zodanig gerealiseerd (met een

kunstmatige grondwaterlaag) dat het minimaal 80% regenwater, 1,5 uur lang kan vasthouden.

- Er zijn geen technische voorzieningen of bergingen toegestaan op de daktuin.
- De gehele daktuin wordt door een erkende landschapsarchitect ontworpen.
- Binnen het bouwblok (daktuin) zijn speelaanleidingen of -voorzieningen gewenst om de woonkwaliteit te verbeteren.
- Er is een verplichte doorsteek aan de Van der Kunstraat tussen kavel 4 en kavel 8 van Stadgenoot, die de Van der Kunstraat royaal en goed toegankelijk verbindt met de daktuin.
- Het toegangshek bij de verplichte doorsteek wordt mee ontworpen met het gebouw. Het toegangshek wordt voorzien van een tijdsloot. Het toegangshek staat overdag open waarmee de daktuin voor iedereen toegankelijk is. Het toegangshek mag 's nachts gesloten zijn.
- Het heeft de voorkeur dat er een extra toegang komt vanaf de oostzijde (Goudriaanstraat) (afbeelding 13).
- Aan de westkant van de binnentuin sluit kavel 8 van Stadgenoot aan. Er is een niveauverschil tussen de plintverdieping(en) van kavel 8 en de binnentuin te verwachten. Er moet speciale aandacht worden besteed aan een zo groen en aantrekkelijk mogelijke afwerking.

De gebouwen van Stadgenoot hebben geen directe toegang tot de daktuin. Bewoners van deze gebouwen kunnen via de Van der Kunstraat naar de daktuin. Er kunnen balkons of (een) galerij(en) van Stadgenoot boven de daktuin uitsteken.

3.2 Openbare ruimte

Karakter aangrenzende straten

Alle aangrenzende straten worden ontworpen en uitgevoerd door de gemeente en zijn geen onderdeel van de tender.

Goudriaanstraat:

- Een levendige, autovrij/-luwe straat met woningen die een rechtstreekse voordeur aan de straat hebben. Het spoortalud wordt ingericht als een groene sport- en speelzone die ruimte biedt voor alle leeftijdsgroepen.
- Er is een hoogtesprong in de openbare ruimte (zie *Uitgangspuntenkaart maaiveld Van der Kunbuurt*), die wordt met een trap. De trap is geen onderdeel van de tender maar wordt door de gemeente gerealiseerd. Bij het ontwerp van de plint aan de Goudriaanstraat dient hier rekening mee gehouden te worden.
- Langs het spoortalud komt een zone met sport- en spelvoorzieningen voor jong en oud.

Stationsplein en Stationsloper:

- De Stationsloper vormt samen met het Stationsplein het nieuwe kloppende hart van Amsteloever.
- De Stationsloper vormt een stedelijk voetgan-

gersgebied met diverse en actieve plinten, met een hoogstedelijk karakter.

- De Stationsloper krijgt een groen karakter en biedt een prettige plek voor reiziger en bewoner
- De gevelzijde van de tender grenzend aan de Stationsloper en het Stationsplein wordt als voetgangersgebied ingericht.
- Onder de Stationsloper en het Stationsplein komt een ondergrondse stationsfietsenstalling met een ingang aan de zijde van de Amstel.
- Zie hiervoor ook afbeelding 26.

Van der Kunstraat:

- Een rustige, intieme en autoluwe woonstraat met een groene stedelijke sfeer.
- Gekarakteriseerd door een zachte overgang van privé- naar openbaar.
- Tussen de entree parkeergarage en Stationsloper is het een woonstraat, die door middel van een verzinkbare paal (vezip) op bepaalde tijden is afgesloten. De Stationsloper is een voetgangersgebied waarbij de auto te gast is.
- Minimale profielbreedte van de straat is 12 meter, verbredingen zijn toegestaan.
- In de Van der Kunstraat ligt een doorgaande strook van 8,5 meter voor de ondergronds hoofdinfrastructuur voor nutsvoorzieningen.
- De inrichting is volgens de Amsterdamse Puccinistandaard. Het exacte materiaal wordt door de gemeente bepaald. Deze bevat in elk geval rode klinkers en/of betontegels 30x30cm en of 30x15cm.
- Er komt zoveel mogelijk gewortelde klimmende beplanting, minimaal 1 per beukmaat. Dit gebeurt in afstemming met de openbare ruimte ontwerper van de gemeente.

Laden en lossen

Laden en lossen voor de zijde Mr. Treublaan en Van der Kunstraat kan plaatsvinden door middel van de parkeerhaven langs de Mr. Treublaan. Er kan ingereden worden in de Van der Kunstraat, waar een verzinkbare paal (vezip) komt.

- De vezip is binnen venstertijden verzonken zodat logistiek verkeer met een maximale lengte van 10,4 m (bak vrachtwagen) via de Van der Kunstraat de Stationsloper kan bereiken om vervolgens richting de Amstel af te rijden.
- Buiten venstertijden kan logistiek verkeer de Van der Kunstraat inrijden tot de verzinkbare paal. De breedte van de straat en de toegangsruimte voor de parkeergarage geven ruimte om te steken en om te keren.
- Ten alle tijden kan ingereden worden in de Goudriaanstraat.
- Voor leveringen op de Stationsloper kan men binnen vestertijden vanaf de Mr. Treublaan door de Van der Kunstraat rijden. Buiten venstertijden kan tot de Vezip in de Van der Kunstraat worden ingereden.

Afval

- In de openbare ruimte rondom de Van der Kunbuurt worden nieuwe standaard Puccini

afvalbakken door de gemeente toegepast, net zoals in de rest van het gebied Amstelstation-Amsteloever.

- Afvalinzameling huishoudelijk afval: Het aantal en de locatie is indicatief ingetekend op de *uitgangspuntenkaart maaiveld* Van der Kunbuurt. Er wordt papier, glas, restafval en GFE (groente fruit en etensresten) door de gemeente ingezameld. Het aantal woningen in de Van der Kunbuurt (tender en Stadgenoot) bepaalt hoeveel ondergrondse afvalbakken nodig zijn op de Mr. Treublaan.
- Afvalinzameling bedrijfsafval: De afvalinzameling moet in pandig worden opgelost door de tenderpartij. Afval wordt door het gevestigde bedrijf aangeboden aan een commerciële afval inzamelpartij. Om de druk op de omgeving qua verkeer te ontlasten is samenwerking tussen de bedrijven wenselijk.

3.3 Programma

(BVO volgens bestemmingsplan 'Amstelstation - Amsteloever')

Kavel 3 en 4 heeft een gepland programma van maximaal 33.450 m² BVO, bestaande uit:

Woonprogramma

- Minimaal 31.050 m² BVO en maximaal 32.230 m² BVO, inclusief bergingen, exclusief (fiets) parkeren.

Aantal woningen totaal:

- Minimaal 335 woningen

Vaste verhouding woningen per segment (afwijking maximaal 5 procentpunt is toegestaan):

- Vrije sector woningen: 45%
- Middeldure huurwoningen: 55%

Alle woningen dienen, inclusief keuken en badkamer, gebruiksklaar te worden opgeleverd. Het opleveren van cascowoningen is niet toegestaan. Gemeente wil hiermee bereiken dat na oplevering niet alsnog bouwlogistiek toeneemt in- en om de bebouwing. Aan de woningen mag geen verplichte afname van een parkeerplek gekoppeld worden.

Niet-woonprogramma

De woontoren en het spoorblok zijn voorzien van minimaal 1.220 m² bvo niet-woonprogramma in totaal. Dit is als volgt verdeeld:

- 120 m² bvo buurtkamer in de plint van de woontoren aan Stationsloper/Van der Kunstraat (zie afbeelding 20)
- minimaal 300 m² bvo zakelijke/consument gerichte dienstverlening
- minimaal 600 m² bvo detailhandel (max. 300 m² per vestiging)
- minimaal 200 m² bvo Horeca I (max. 100 m² per vestiging)





Afbeelding 26: Concept maaiveld Stationsloper en Stationsplein (onder voorbehoud)

De buurtkamer wordt niet uitgegeven in erfpacht, deze wordt in opdracht van de gemeente gerealiseerd.

Fiets- & scooter parkeren

Fiets- en scooterparkeren wordt in pandig gerealiseerd voor de parkeerbehoefte van bewoners en niet-woonfuncties conform vigerend beleid. Ook de norm voor bezoekers van woningen dient in pandig te worden gerealiseerd.

In de openbare ruimte worden door de gemeente geen fietsparkeerplekken gerealiseerd.

Autoparkeren

Autoparkeren voor bewoners, bezoekers en niet-woonfuncties dient in pandig op eigen kavel in een parkeergarage worden opgelost conform vigerend gemeentelijk beleid. De parkeergarage van kavel 3 en 4 voorziet in de parkeerplaatsen voor het programma van de ontwikkellocatie Van der Kunbuurt (kavel 3 en 4 en ontwikkellocatie Stadgenoot).

De openbare parkeergarage (NEN 2443) faciliteert ten minste de volgende groepen:

- bezoekersparkeren van 0,1 parkeerplaats per woning voor het totale aantal nieuwbouwwoningen van zowel tender als Stadgenoot, inclusief de 67 bestaande woningen aan de Weesperzijde);
- parkeren voor het niet-woonprogramma van tender en Stadgenoot. Het programma van Stadgenoot omvat maximaal 1.000 m² bvo niet-wonen.
- parkeren voor de 'terugkeerdersregeling'

Het heeft een bijzonder voorkeur om mindervalideplekken voor bezoekers te faciliteren. Hiervoor is als richtlijn aan te houden, dat 2% van het bezoekersparkeren is in te richten als mindervalide plek. Daarnaast wordt gevraagd ruimte te bieden aan ca 5 werkbusjes (2.80 meter hoogte en 6.20 meter lengte), die tevens als aandeel van het bezoekersparkeren zijn uit te voeren.

Het benodigd aantal parkeerplaatsen is op basis van een parkeerbalansberekening met dubbelgebruik te bepalen. De parkeercapaciteit voor de terugkeerders mogen deel uitmaken van deze parkeerbalans, mits de beschikbaarheid hiervan aantoonbaar voor minimaal 97% gewaarborgd is. Het heeft hierbij de voorkeur een adaptief systeem te hanteren voor de toegang tot de parkeergarage dat de parkeercapaciteit reguleert ten behoeve van de beschikbaarheid voor terugkeerders.

Terugkeerders

Voor de huidige bewoners, die op het te slopen adres in de Van der Kunbuurt beschikken over een straatparkeervergunning, en die terugkeren naar de nieuwbouw van Stadgenoot, geldt dat zij het recht krijgen om gebruik te maken van de parkeergarage (geen vaste gereserveerde plek). Het recht op de gebruik van een parkeerplek vervalt wanneer een

terugkeerder opnieuw verhuist (uitsterfconstructie). In april 2023 is geïnventariseerd dat maximaal 75 bewoners met een parkeervergunning zouden willen terugkeren in de nieuwbouw van Stadgenoot waarvoor een plek is te garanderen. Het aantal bewoners dat daadwerkelijk terugkeert, is bekend op het moment van oplevering van de nieuwbouw van Stadgenoot. Kengetallen van Amsterdamse woningcorporaties over het feitelijke percentage terugkeerders bij sloop/ nieuwbouwplannen, geven een realistische inschatting van een maximale bandbreedte van 25% tot 40% van daadwerkelijke terugkeerders.

In de selectiebrochure Amstelstation-Amsteloever kavel 3 en 4 is een (financiële) regeling beschreven voor het parkeren van de niet-woonfuncties van Stadgenoot en de terugkeerders.

Naast het openbare deel kan ervoor gekozen worden om meer parkeerplaatsen te realiseren. De voorkeur gaat hierbij uit naar een openbare garage voor multifunctioneel gebruik uit te voeren. Daarentegen kan deze extra capaciteit ook een niet-openbare of stallingsgarage zijn, eventueel afsluitbaar van het openbare gedeelte.

Ten slotte telt de parkeervoorziening voor auto's onder de voorwaarden van het bestemmingsplan niet mee in de BVO's.

3.4 Techniek

Bodem

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is door middel van bodemonderzoek in voldoende mate in beeld gebracht. De resultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen herinrichting van de locatie.

Grond (zie ook bijlage 24)

De bovengrond is licht verontreinigd met zware metalen, PCB en/of minerale olie. De ondergrond is plaatselijk (zuidwesten) licht verontreinigd met PAK. Op dezelfde locatie is de diepe ondergrond licht verontreinigd met molybdeen. De diepere ondergrond is licht verontreinigd met kobalt en/of nikkel. Tevens is de diepere zintuigelijk schone klei ondergrond plaatselijk (boring 009) licht verontreinigd met kwik en minerale olie.

Mengmonster Diep2_MM30 is geclassificeerd als zijn 'niet toepasbaar > industrie' wegens het verhoogde gehalte minerale olie. Indicatief voldoet de niet tot licht verontreinigde grond variërend aan bodemkwaliteitsklassen 'altijd toepasbaar' tot 'industrie'. In de grond is nergens puin of ander asbestverdacht materiaal aangetroffen. De locatie wordt beschouwd als 'niet asbestverdacht' en daarom is er geen asbest-in-grondonderzoek uitgevoerd.

PFAS

De bodem tot 0,5 m -mv (Top1) van de onderzoekslocatie is op basis van het lokaal beleid verontreinigd met PFAS, zonder saneringsnoodzaak. De ondergrond

(Top2) is niet verontreinigd met PFAS en is daarom vrij toepasbaar.

Grondwater

Het grondwater is plaatselijk sterk verontreinigd met arseen. Over het algemeen is het grondwater maximaal licht verontreinigd met metalen en trichlooretheen. Voor het lozen van het grondwater op een (niet vuilwater) riool zijn mogelijk aanvullende maatregelen nodig. Voor het lozen op oppervlaktewater zijn wel aanvullende maatregelen noodzakelijk.

CROW 400

Op basis van de analyseresultaten wordt gesteld dat conform de CROW-publicatie 400 'werken in en met verontreinigde bodem' geen veiligheidsklasse van toepassing is. Wel zijn altijd 'basishygiënische maatregelen' van toepassing.

Fundering

Onder de wegverharding is een funderingslaag bestaande uit puin aangetroffen. De puinfundatie voldoet aan de samenstellings- en emissiewaarden. Het fundatiemateriaal voldoet aan de hergebruiksnorm voor asbest.

Waterhuishouding

Per 07-10-2021 is het *paraplubestemmingsplan grondwaterneutrale kelders* vastgesteld, geldend voor geheel Amsterdam. Zie ook *ruimtelijkeplannen.nl* en *bestemmingsplan Amstelstation-Amsteloever*.

Het paraplubestemmingsplan grondwaterneutrale kelders schrijft voor dat kelders grondwaterneutraal dienen te worden aangelegd. Ten aanzien van de kelders die groter zijn dan 300 m² en/of dieper dan 4 meter wordt in het Afwegingskader bepaald dat medewerking alleen mogelijk is indien aan de hand van een geohydrologisch rapport wordt aangetoond dat de aanleg grondwaterneutraal zal plaatsvinden.

Grondwaterneutraal wordt als volgt gedefinieerd: "het bouwen van een kelder waarbij de stand en stroming van het grondwater buiten het perceel waarop de kelder is geprojecteerd niet of nauwelijks veranderen, waar mogelijk zal verbeteren, en geen negatieve grondwatereffecten optreden". Tot negatieve effecten worden in ieder geval gerekend risico's op opbarsten van de deklaag, welvorming, grondwateroverlast en grondwateronderlast.

Daarbij dient een te nemen maatregel op eigen kavel te worden uitgevoerd. Dit betekent dat een kelder mogelijk niet tot op de kavelgrens kan worden aangelegd. Advies in het voortraject wordt gegeven door planadvies van Waternet. De plannen worden bij vergunningsaanvraag getoetst door de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH).

Hemelwaterverordening

In Amsterdam geldt de Hemelwaterverordening. Hieraan moet op de kavel worden voldaan. In de verordening is o.a. beschreven dat een hemelwaterberging met een minimale capaciteit van 70 mm (70 liter

per m² bebouwd oppervlak) moet worden aangelegd. Het hemelwater wordt vertraagd en afgevoerd met een maximaal debiet van 1 liter per m² bebouwd oppervlak per uur. Bij toepassing van een hergebruikssysteem gelden hogere eisen. De waterberging wordt getoetst door de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH).

Infiltratie van hemelwater op eigen kavel is alleen toegestaan voor zover er geen negatieve grondwatereffecten buiten de kavel optreden. Daarbij dient de ontwikkelaar in de vooronderzoeksfase een onderzoek te laten verrichten naar het effect van infiltratie op de ontwatering. Op basis van de uitkomst van dit onderzoek zal de gemeente vaststellen of de aanleg van de infiltratievoorzieningen verantwoord is.

- Hemelwater wordt opgevangen en bij voorkeur ook hergebruikt op eigen kavel voor bewatering van groene daken of gevels en/ of toiletspoeling.
- Het hemelwater dat niet hergebruikt wordt, wordt vertraagd afgevoerd naar bij voorkeur het oppervlaktewater.
- Kwetsbare installaties en infrastructuur worden hoger dan beganegronde niveau gerealiseerd (tenzij expliciet overstromingsbestendig).
- Toegangen tot ondergrondse ruimten dienen robuust ingericht te worden (afsluitbaar of hooggelegen toegang).

Openbare verlichting

Voor de eventuele hangende straatverlichting in de Van der Kunstraat dient zowel financieel als bouwkundig rekening te worden gehouden met het volgende:

- Muurankers voor de bevestiging van spandraden.
- De exacte maten zullen in overleg moeten worden bepaald, dit is afhankelijk van het ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte.
- Een inbouw-aansluitkast met mantelbuis verwerkt in de gevel voor het omhoog voeren van voedingskabels (hoogte bovenkant kast op ca. 2 meter).
- 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 tijdens het VO en DO met het Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam (IB) en met Stadgenoot is noodzakelijk voor de juiste plaatsing, locatie, en bevestiging van de verlichting. Exacte locaties en detailuitwerking is in overleg met het IB op te maken en moet ter goedkeuring aan het IB voorgelegd worden. Zie ook bijlage 14.

3.5 Duurzaamheid

De gemeente Amsterdam heeft Duurzaamheid onderverdeeld in 6 thema's. Informatie hierover is terug te vinden op de website amsterdam.nl/wonen-leefom-

geving/duurzaam-amsterdam/duurzaam-ontwikkelen/. Hier zijn ook de digitale links of verwijzingen naar de actuele beleidsdocumenten te vinden.

Duurzame energie en aardgasvrij

Er komt geen aansluiting op het aardgasnet. In dit gebied is geen aansluitverplichting op stadswarmte. Verwarmen en koelen met lage temperatuur bodemenergie heeft in dit gebied de voorkeur. Om regie op de ondergrond te houden is voor Amstelstation-Amsteloever een Bodemenergieplan opgesteld. De gemeente heeft een onderzoek laten doen naar de mogelijkheden van bodemenergie op deze kavel. Hierin zijn verschillende scenario's doorgerekend voor individuele of collectieve systemen. De ontwikkelende partij is verplicht om het beoogde warmte- koudesysteem af te stemmen met Stadgenoot en de gemeente.

WKO Systeem

Uitgangspunt is dat bronpunten op eigen perceel liggen. Indien overtuigend wordt aangetoond dat dit niet mogelijk is, kan plaatsing in de openbare ruimte met gemeente worden besproken. In dat geval wordt ook het ontwerp afgestemd met de gemeente. Uitgegaan dient worden van een systeem waarbij het vlak geïntegreerd is in de bestrating en er geen installatie onderdelen van de WKO boven maaiveld in de openbare ruimte uitkomen.

Circulair gebouwde omgeving

Toegepast hout dient een FSC-keurmerk te hebben. Dit moet aangetoond kunnen worden. Het gebouw wordt geregistreerd in een materialenpaspoort. De gebruikte materialen hebben een zo laag mogelijke milieubelasting. Door toepassing van biobased (hout, hennep, grassen ed.) en/of hergebruikte of gerecyclede materialen (beton, baksteen, elektrische installaties ed.) kan de MPG (milieuprestatie van het gebouw) worden verlaagd.

Klimaatadaptatie

In de hemelwaterverordening worden eisen gesteld aan de berging van regenwater bij gebouwen. Informatie is beschikbaar op de website *duurzaam ontwikkelen* van Amsterdam. De gemeente ziet graag de beoogde maatregelen, om te voldoen aan de hemelwaterverordening, tegemoet. Hemelwater wordt zo veel mogelijk geborgen voor hergebruik, zoals bewatering van de groene inrichting op de kavel. Maatregelen tegen oververhitting en hittestress zijn passief van aard en geïntegreerd in het gebouwo ontwerp (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.

Geveltuinen zijn minimaal 30 cm diep.

Alle daken worden optimaal integraal benut voor groen, duurzame energieopwek en/of waterberging.

Het dak van de parkeergarage dient een gemiddelde dekking van 70 cm en voor minimaal 70% bedekt te zijn met groen. Beplanting is voor minimaal 50% inheems, afgestemd op de lokale fauna, standplaats en lokaal klimaat, hitte en droogtebestendig.

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 Fasering

Voor de regie op de openbare ruimte en afstemming van alle uitvoeringswerkzaamheden met betrekking tot de transformatie van gebied Amstelstation - Amsteloever is het BLVC-kader en faseringsplan Amstelstation Amsteloever (bijlage 23) opgesteld. Dit BLVC-kader is vastgesteld door de WWU. Hierin staan de procesafspraken en generieke (uitvoerings-)eisen die de gemeente stelt aan (bouw)werkzaamheden in Amsterdam. Vanwege de diverse deelprojecten in Amsteloever is in het BLVC-kader een faseringsplan opgenomen met o.a. beperkingen in beschikbare bouwruimte. In het faseringsplan zijn de afspraken over de fasering in hoofdlijnen vooraf vastgelegd. Dit op basis van een analyse van de planning en impact van de verschillen de projecten. Hiermee wordt bepaald wie wanneer waar aan de slag kan, afgestemd op de aangrenzende projecten. Deze fasering is ook verwerkt in de hoofdlijnenplanning van de gebiedsontwikkeling waarin de samenhang tussen alle ontwikkelingen is verwerkt (bijlage 28).

De planning in het BLVC-kader is voorlopig. Afwijkingen kunnen ontstaan door de voortgang van de individuele projecten. Daarover is voortdurende afstemming tussen de ontwikkelaars gaande, dit blijft noodzakelijk. Ook de partij die de tender gaat ontwikkelen zal hier t.z.t. actief aan moeten deelnemen. In het BLVC-overleg kunnen de tenderpartij en haar burens zoeken naar optimalisaties in de bouw en fasering om het bouwen in de gebiedsontwikkeling met elkaar samen zo optimaal mogelijk in te richten, en de overlast voor de buurt te beperken. Het proces daarvan is beschreven in het BLVC-kader. Vooruitlopend op de uitvoering dient de ontwikkelaar/bouwer een BLVC-uitvoeringsplan op te stellen en ter goedkeuring voor te leggen aan het uitvoeringsregieteam Amsteloever en de WWU.

De ontwikkelende partijen werken dit elk uit in een faseringsdraaiboek voor hun eigen Blok- en Bouwplannen.

Zoals uit het BLVC-kader blijkt is er direct naast de tender een nieuwe stationsfietsenstalling gepland. Deze komt te liggen onder het verhoogde maaiveld van het Stationsplein en de Stationsloper en ligt op 4 meter afstand van de tender. In het bouwplan van de tender dient hier constructief rekening mee te worden gehouden. De planning is dat de bouw van de stationsfietsenstalling start nadat de ruwbouw van de tender gereed is. Dit in verband met de valveiligheid. Aan de tenderpartij wordt gevraagd actief mee te denken de startdatum van de stationsfietsenstalling te bespoedigen.

Er wordt ten behoeve van de bouwrijp situatie voor de tender een dam van circa 4 meter breed op

bouwrijpe hoogte aangelegd. De rest van het terrein/Stationsplein zal lager liggen, op de huidige maaiveldhoogte. Tijdens de bouw van de stationsfietsenstalling zal de tender/Stationsplein en Stationsloper een minimale loopstrook hebben van 2 meter om de gevel, om de voorzieningen en entrees bereikbaar te houden. De uitwerking van de tender dient hier rekening mee te houden (bijlage 13).

4.2 BLVC-Plotplan

Voor de ontwikkeling binnen de 'Van der Kunbuurt' is tussen Stadgenoot en de gemeente een *BLVC-plotplan Van der Kunbuurt versie 24 mei 2023* uitgewerkt (bijlage 02). Het BLVC-plotplan is een basisdocument voor een verdere uitwerking van het plangebied tussen partijen, waarin de fasering van kavels nader is uitgewerkt. Het plotplan dient als leidende afspraak tussen Stadgenoot en gemeente. Van de tenderpartij wordt verwacht dat zij vanuit deze basis het bouwplan verder uitwerkt, in nauwe samenwerking met Stadgenoot, om tot een goede uitontwikkeling en realisatie van de beide bouwplannen te komen. Op basis van de bouwtechniek werkt de tenderpartij het BLVC-plotplan verder uit. Ook benoemt de tenderpartij een bouwcoördinator voor de realisatiefase, indien mogelijk samen met Stadgenoot.

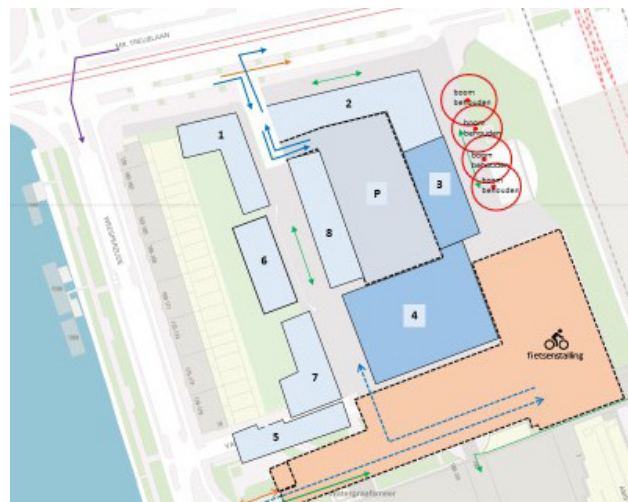
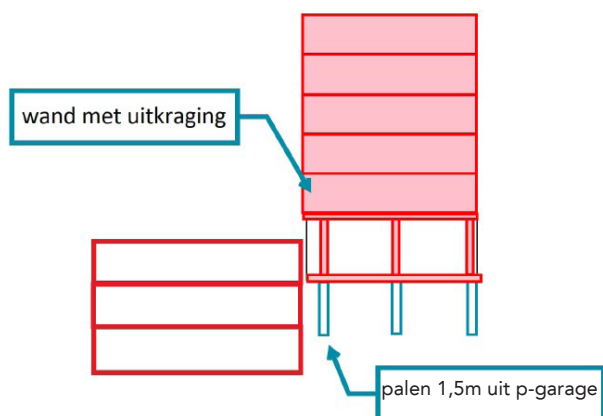
Aan het BLVC plotplan kunnen qua maatvoering geen rechten worden ontleend, maar de afbeeldingen zijn leidend bij het veilig en bereikbaar houden van het gebied in de verschillende bouwfasen. BLVC-uitvoeringsplannen door ontwikkelaars worden gemaakt mede op basis van het BLVC-plotplan.

4.3 Samenwerking en afstemming

In de Van der Kunbuurt zijn twee ontwikkelaars (en dus twee aannemers) aan het werk, wat zeer nauwe samenwerking en afstemming vraagt in de ontwikkel-fase en in de realisatiefase. De huidige insteek om de bouw van de twee ontwikkelingen mogelijk te maken is als volgt opgesteld, verdeeld over de twee fasen:

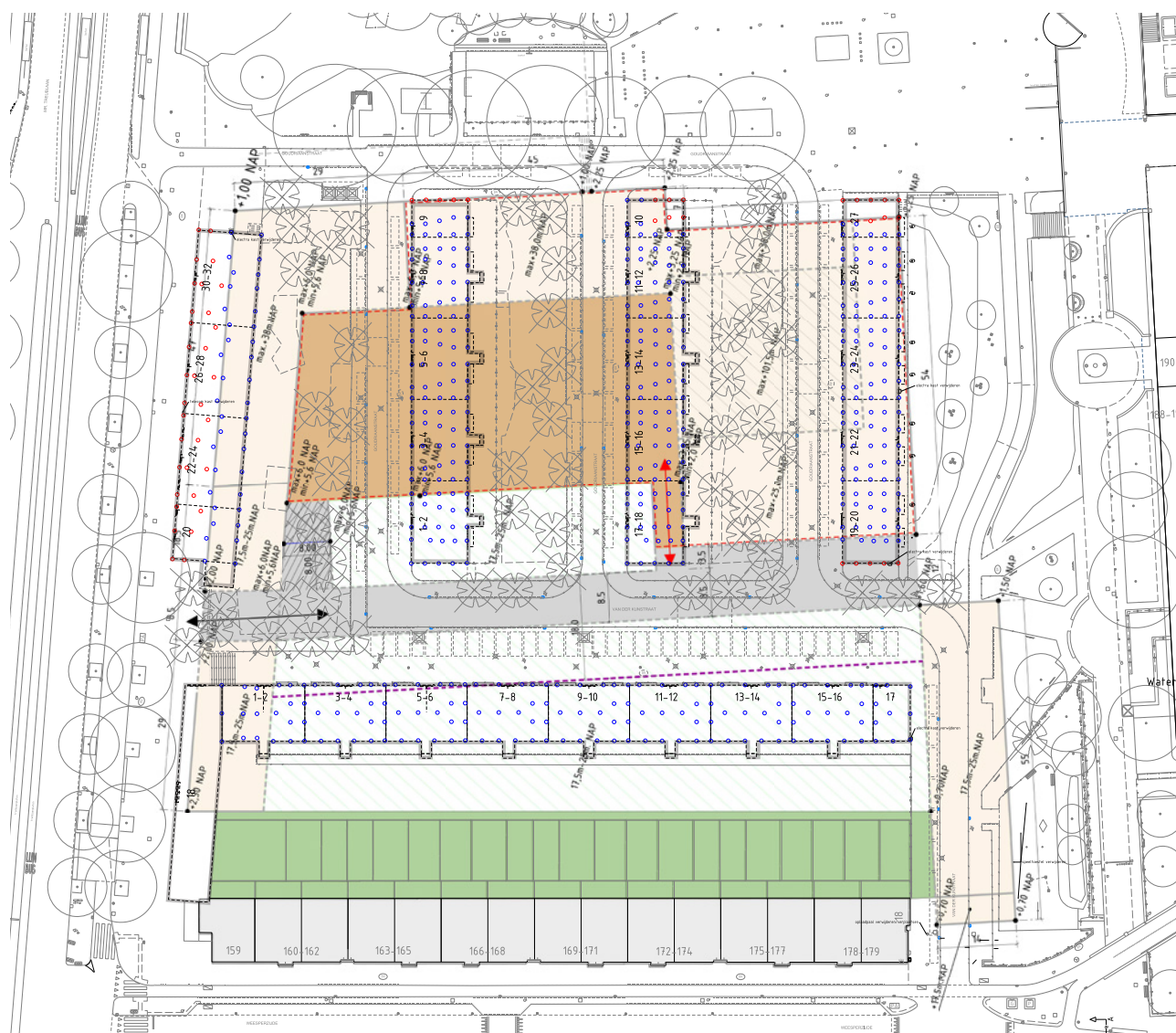
Ontwikkeelfase

- Verstrekken informatie huidige bebouwing/palenplan: na sloop verstrekt Stadgenoot de inmeting van de (afgetopte) funderingspalen.
- Verstrekken van beschikbare grondonderzoeken geotechnisch/sonderingen indien beschikbaar: partijen blijven zelf verantwoordelijk voor controleren van juistheid van gegevens en onderzoeksresultaten.
- Verstrekken van milieutechnische informatie



Afbeelding 27: Schema dubbele constructie

Afbeelding 28: Fasering



Afbeelding 29: Overlay - Bestaande situatie/palen Van der Kunbuurt/Uitgangspuntenkaart bouwdelen Van der Kunbuurt

en bodemverontreiniging indien beschikbaar: partijen blijven zelf verantwoordelijk voor controleren van juistheid van gegevens en onderzoeksresultaten.

- Conform de fasering en het BLVC-plotplan zal de tenderpartij starten met realisatie van de bouwblokken. Stadgenoot start op een later moment met de bouw van kavels 2 en 8.
- De aanpalende constructies van het bouwplan Stadgenoot zijn op zich zelf staand te ontwikkelen en constructief niet afhankelijk van het bouwplan van de tender.
- Een verkende denklijn voor de realisatie is als volgt: gebouw en parkeergarage worden gescheiden gehouden door middel van een dubbele constructie; een wand van de parkeergarage en een wand van het woonblok (zie afbeelding 27).
- De parkeergarage zal met een tijdelijke damwand constructie (met stempelraam) gerealiseerd worden. De damwand wordt getrokken, dit is nodig in verband met grondwaterneutraal bouwen.
- Er dient rekening gehouden te worden met de nieuwbouw van de andere ontwikkeling, denk bijvoorbeeld aan de inrit parkeergarage. De tenderpartij deelt informatie over de constructie en belastingsschema's in de ontwikkelfase met Stadgenoot.

Uitvoeringsfase

- Het BLVC- kader en faseringsplan en het BLVC-plotplan zijn uitgangspunt voor de fasering en realisatie. De bouwweg op de Van der Kunstraat is een gedeelde bouwweg.
- Tussen uitvoerende partijen zullen afspraken nodig zijn (bijvoorbeeld in een samenwerkingsovereenkomst) over BLVC, gedeelde bouwweg en coördinatie op de bouwplaats. Indien er geen gezamenlijke bouwcoördinator wordt aangesteld, dienen beide aannemers een coördinator te benoemen om afstemming te coördineren.
- Afstemmen:
 - Bouwsysteem
 - Planning
 - Bereikbaarheid
 - Raakvlakken in engineering
 - Raakvlakken in uitvoering
 - Eventueel werkzaamheden uitbesteden aan andere aannemer, incl. verantwoordelijkheid.
 - BLVC- plan voor tender en BLVC -plan voor Stadgenoot dienen met elkaar te zijn afgestemd.

4.4 Bouwlogistiek en werkterrein

Voor het bouwverkeer zal een gemeenschappelijke bouwweg aangelegd worden ter plaatse van de Van der Kunstraat. De bouwweg wordt gebruikt door de tender en door Stadgenoot, en ligt op grond van de gemeente. Deze bouwweg mag niet worden gestremd. Bij oplevering van een blok wordt de bouwweg versmald om zo de naastgelegen panden toegankelijk te maken voor bewoners. De bouwweg

krijgt een verplichte rijrichting. Over het gezamenlijk gebruik van de bouwweg dienen vooraf afspraken gemaakt te worden met de medeontwikkelaars in het gebied. Deze afspraken moeten worden opgenomen in de desbetreffende BLVC-uitvoeringsplannen. Het laden en lossen van alle vrachten gebeurt binnen het werkterrein. De gezamenlijke bouwweg mag hierbij niet gestremd worden. Dit wordt in coördinatie-overleggen met de bouwers en bouwcoördinator onderling afgestemd.

Voor benodigd werkterrein dat buiten de kavelgrenzen valt wordt een huurovereenkomst met de gemeente afgesloten. Kosten hiervoor betreft de standaard precario (per m², per jaar). De gemeente bepaalt welk werkterrein wordt verstrekt, ook op grond van beschikbaarheid, bouwfasen, noodzakelijk kabel- en leidingwerk, omringende bouwactiviteiten en bereikbaarheid (BLVC-aspecten).

4.5 Bouwrijp

De gemeente levert de grond bouwrijp op aan tenderpartij. De gemeente geeft een ontgravingsmaat van -0,8 NAP voor het perceel mee. Tot -0,8 wordt de grondafvoer met de partij verrekend. Alles onder -0,8 is eigen rekening voor de tenderpartij. Het maaiveld in het gebied wordt (deels) opgehoogd, er ontstaat een opgehoogde strook van circa 4 meter ter plaatse van het Stationsplein, terwijl de rest van het gebied op de huidige maaiveldhoogte blijft liggen. Voor meer informatie over het hoogteverschil en de bouwrijpsituatie zie bijlage 26. De bestaande funderingspalen van de bouwblokken van Stadgenoot, zullen tot een hoogte van 1,25 meter onder het maaiveld verwijderd worden door Stadgenoot. De palen worden ten tijde van de sloop door Stadgenoot digitaal ingemeten. Zie ter indicatie ook de bijlage 27.

Na de ophoging van het maaiveld en de zettingsperiode van 4 maanden, wordt in de nieuwe van der Kunstraat een hoofd kabel- en leidingtracé aangelegd. Vanuit dit tracé zullen de huisaansluitingen moeten worden gerealiseerd. Een deel van dit tracé zal binnen het werkterrein/aanvoer route vallen. De van der Kunstraat zal met stelcon platen zijn verhard. De gebruiker en of huurder van het terrein dient hier rekening mee te houden en indien nodig beschermde maatregelen te treffen, zodat aan de kabels en leidingen geen schade wordt toegebracht. Schade aan de kabels en leidingen is voor risico van de ontwikkelaar, voor de eisen wordt verwezen naar de beheerders van de kabels en leidingen. Er dient rekening te worden gehouden worden met de voorschriften van de kabel en leidingbedrijven wat betreft belasting etc. Deze zijn hieronder indicatief aangegeven.

4.6 Kabel en leidingstrook nieuw

Voor de aanwezige kabels en leidingen gelden in zijn algemeenheid de volgende randvoorwaarden de volledige randvoorwaarden moeten bij de netbeheerders worden opgevraagd:

- Met het oog op de bereikbaarheid van de kabels en/ of de leidingen en toebehoren, mogen obstakels zoals kraanbanen en , keten niet binnen 1 meter van kabels en/of leidingen geplaatst worden, zodat de mogelijkheid tot het uitvoeren van werkzaamheden aan kabels en/of leidingen ten allen tijden gewaarborgd blijft.
- Palen, pennen, of andere voorwerpen mogen niet in de grond geslagen worden in de nabijheid van kabels en/of leidingen.
- Boringen/sonderingen dienen te geschieden op minimaal 0,5 meter van kabels en/of leidingen.
- Heien van palen en/of trillen van een damwand dient te geschieden minimaal 2 meter uit de kabels en/of leidingen, indien de afstand kleiner is dan 2 meter dienen de damwanden/palen trillings- vrij en met goedkeuren van de netbeheerders aangebracht te worden.
- Daar waar kabels en/of leidingen worden gekruist door bouwverkeer, dient bescherming (bijv. rijplaten) te worden aangebracht (conform richtlijnen nutsbedrijven).
- Bij aanleg van kabels door de aannemer t.b.v. eigen gebruik in een bouwterrein, dient een afstand van 0,5meter bij een kruising en 0,7 meter bij evenwijdige ligging van onze kabels en/ of leidingen aan te worden gehouden.
- Tevens dienen de huurders bij teruggave gehuurd terrein, de bouwleidingen en kabels ten behoeve van de bouw verwijderd te hebben.

Bijlagen

- 01 Van der Kunbuurt Amsterdam, Geohydrologisch ontwerp open bodemenergiesysteem; IF Technology; 19 juli 2023
- 02 BLVC-plotplan Van der Kunbuurt; Gemeente Amsterdam; 24 mei 2023
- 03 Uitgangspuntenkaart maaiveld VDK; Gemeente Amsterdam; 16 oktober 2023
- 04 Uitgangspuntenkaart bouwdelen VDK; Gemeente Amsterdam; 5 december 2022 – drie formaten nl. PDF, DGN en DWG
- 05 Beeldkwaliteit verfijning Van der Kunbuurt, Gemeente Amsterdam, 24 augustus 2022
- 06 Mijlpalenplanning Amstelstation Amsteloevers kavel 3 en 4; Gemeente Amsterdam; 24 oktober 2023
- 07 Amstelstation – Amsteloevers, Hoogstedelijk wonen en werken aan de rivier, Stedenbouwkundig Plan; Gemeente Amsterdam; 23 maart 2021
- 08 Stedenbouwkundig Plan Amstelstation – Amsteloevers – bijlagen
- 09 Masterplan kabels en leidingen Amsteloevers; Gemeente Amsterdam
- 10 Masterplan bodemenergie Amsteloevers; Gemeente Amsterdam, 10 december 2020
- 11 Hoogbouw Effect Rapportage, Stedenbouwkundig Plan Amstelstation-Amsteloevers; Gemeente Amsterdam; 2 maart 2021
- 12 Besluit tot vaststelling hogere grenswaarden Wet Geluidhinder, Bestemmingsplan Amstelstation Amsteloevers; Gemeente Amsterdam; 26 september 2022
- 13 Uitgangspuntenkaart maaiveld Stations-T; Gemeente Amsterdam; 25 juli 2023
- 14 Voorzieningen tbv openbare verlichting (W22008915 Amsteloevers VD Kunbuurt), Gemeente Amsterdam; 28 augustus 2023
- 15 Beeldkwaliteitsplan Amstelstation-Amsteloevers, Criteria beeldkwaliteit en welstand; Gemeente Amsterdam, 2 september 2022
- 16 Bestemmingsplan Amstelstation Amsteloevers Verbeelding; Gemeente Amsterdam: 15 september 2022
- 17 Akoestisch onderzoek ontwikkeling Amsteloevers; DGMR; 13 december 2021;
Te benaderen via link: Amstelstation-Amsteloevers (ruimtelijkeplannen.nl)
- 18 Amsteloevers Amsterdam, Windklimaatonderzoek met behulp van CFD; Peutz; 6 oktober 2021;
Te benaderen via link: Amstelstation-Amsteloevers (ruimtelijkeplannen.nl)
- 19 Van der Kun demarcatiestudie, optie slakkenhuisparkeren; ANA Architecten; 13 december 2021
- 20 Natuurinclusief bouwen in twintig ideeën; Gemeente Amsterdam; december 2018
- 21 3D model omgeving (DWG); Gemeente Amsterdam; Er kunnen geen rechten worden ontleend aan dit 3D model.
- 22 Amsteloevers VDK, Coördinaten, Plangrens, Demarcatielijn; Gemeente Amsterdam; 28 februari 2023 – drie formaten nl. PDF, DGN en DWG
- 23 BLVC kader en concept Faseringsplan Amsteloevers, Uitvoeringseisen en fasering voor gebied Amstelstation Amsteloevers; Gemeente Amsterdam; 9 juni 2022
- 24 Verkennend Bodemonderzoek, Van der Kunbuurt in Amsterdam; RPS Advies en Ingenieursbureau bv; 12 november 2021
- 25 Nota Parkeernormen Fiets en Scooter; Gemeente Amsterdam; 19 maart 2018;
Te benaderen via link: Nota parkeernormen Fiets en Scooter - openresearch.amsterdam/nl/page/74850/nota-parkeernormen-fiets-en-scooter.
- 26 Doorsnedes – Details, bestaande situatie met nieuwbouw; Gemeente Amsterdam; 20 februari 2023
- 27 Palenplan te verwijderen palen, 22 augustus 2022
- 28 Hoofdlijnenplanning Amstelstation Amsteloevers; Gemeente Amsterdam; 20 september 2023.

