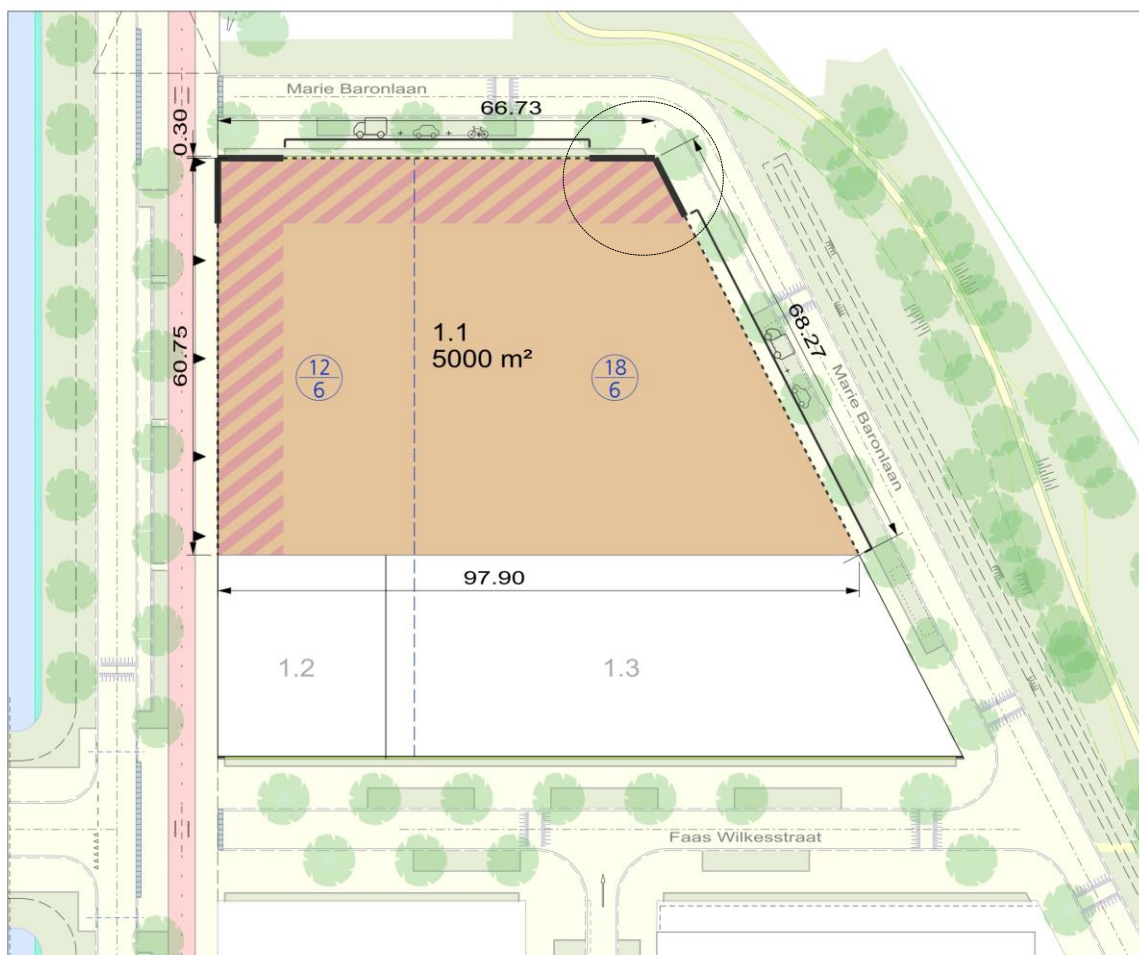


CONCEPT Bouwregels kavel 1.1 Bedrijvenstrook

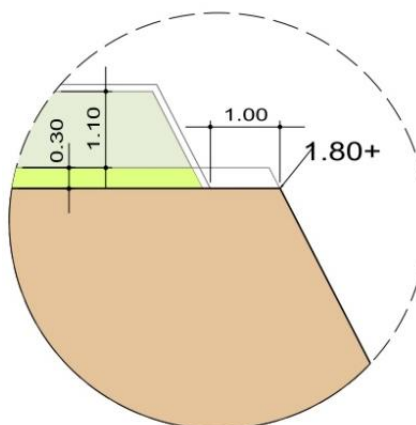
t.b.v. marktconsultatie Bouwmarkt

Opzet kavelpaspoort



LEGENDA

- kavelgrens
- vaste rooilijn
- - - gevelopening in rooilijn (max. 5m)
- te bebouwen kaveldeel
- transparante plint zoekgebied
- strook voor gevelgroen (uitgeefbaar)
- min en max bouwhoogte
- - - hoogte scheidslijn
- indicatieve hoofdentree bezoekers
- zoekruimte entree parkeergarage
- zoekruimte entree fietsparkeervoorziening
- zoekruimte voor laden & lossen
- 1.80+ peilhoogte maaiveld
- 3 maatvoering



Basisinformatie

Type ontwikkeling:	middelgrote bouwmarkt voor het Zeeburgereiland en de nabije omgeving
Uitgeefbaar kaveloppervlak:	5.000 m ² (incl. noordelijke groenstrook)
Maximaal programma:	6.000 m ² bvo (waarvan max. 5.000 m ² bvo t.b.v. bouwmarkt)
Minimale bouwhoogte:	6 meter
Maximale bouwhoogte:	12-18 meter
Bebouwingspercentage:	min. 60%

Programma

Het betreft een bouwmarkt van max. 5.000 m² bvo, inclusief ondersteunende kantoorruimte.

- Ondergeschikte kantoorruimte: maximaal 30% van het totale bvo
- Stadsverzorgende bedrijven (categorie 1 t/m 3.2)
- Horeca: een vestiging (type Horeca III of IV) van maximaal 300 m² bvo.
- Sport: een vestiging van maximaal 300 m² bvo.
- Parkeren: uitgangspunt is dat laden en lossen en ook parkeren, zowel voor medewerkers als bezoekers, op eigen terrein moet worden georganiseerd. Als leidraad geldt de Nota Parkeernormen Auto (2017) en de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (2018).

B norm per 100m2

Schil centrum	
min.	max.
0,8	1,7
40	85

Kavelregels

Rooilijn

Aan de westelijke zijde (Bob Haarmslaan) staat de bebouwing 100% in de rooilijn, ten behoeve van een compact straatprofiel en de continuïteit van het straatbeeld. Aan de overige straatgevels zijn gevelopeningen (onderbreking van de rooilijn) van maximaal 5 meter mogelijk. (*Bestemmingsplan*)

Plint

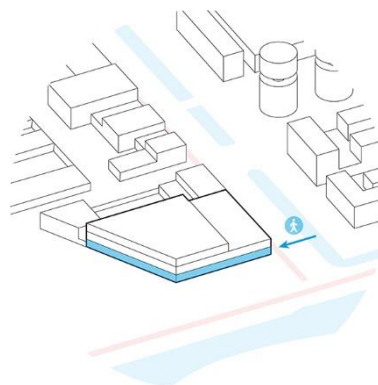
Om een stedelijke samenhang te creëren, wordt aan de onderzijde van de plint een lint geplaatst (60 cm hoog) van een solide materiaal in grijs tint. Aan het uiteinde van de straten gaat het lint 1 meter de hoek om.

(*Beeldkwaliteitsplan*)

De minimale bouwhoogte van de plint, de eerste bouwlaag, is 4 meter; wanneer het gebouw slechts één bouwlaag betreft, is de minimale bouwhoogte 6 meter.

(*Bestemmingsplan*)

De plint is duidelijk leesbaar en heeft een transparant karakter ten behoeve van de relatie tussen de openbare ruimte en de bebouwing, dit geldt als eis ten minste langs de Bob Haarmslaan. De entree is onderdeel van de plint. De hoofdentree bevindt zich aan de zijde van de Bob Haarmslaan; een secundaire entree is ook mogelijk op Noordelijke kant Marie Baronlaan. (*Stedenbouwkundig Plan*)



Gevel

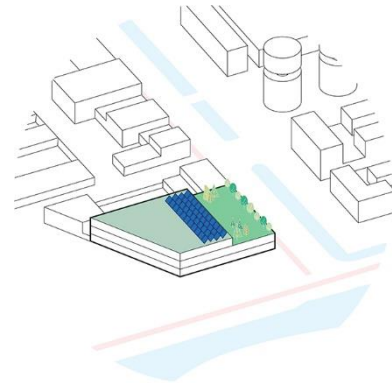
De noordelijke, oostelijke en de westelijke gevels, die grenzen een belangrijke ontsluitingswegen in het gebied, dienen een representatieve uitstraling te hebben met een visueel herkenbare plint. (*Stedenbouwkundig Plan*)

In geval van een groene gevel dient niet voldaan te worden aan de regels met betrekking tot de plint. Voor de gevels zijn hoogwaardige plaatmaterialen toepasbaar of andere duurzame gevelbekledingen die mooi verouderen. (*Beeldkwaliteitsplan*)

De gevel aan de zuidzijde zal in de toekomst grenzen aan andere initiatieven op kavel 1.2 en 1.3. Ten behoeve van de ontwikkelvrijheid op deze naastgelegen kavels dient de zuidgevel blind te worden uitgevoerd.

Dak

De gevel wordt architectonisch beëindigd; hiertoe behoort ook de dakrand. Het dak maakt integraal onderdeel uit van het ontwerp, inclusief technische ruimtes. Technische apparatuur moet volledig weggewerkt zijn en er wordt meervoudig ruimtegebruik toegepast; dak als vijfde gevel. (*Beeldkwaliteitsplan*)



Openbare ruimte

Maaiveldhoogte

De vloer van de begane grond in de gebouwen sluit aan op de hoogte van het trottoir in de openbare ruimte (+1.80m NAP, tevens peilmaat kavel) om de verbinding tussen de binnen- en buitenwereld te versterken.

Ontsluiting

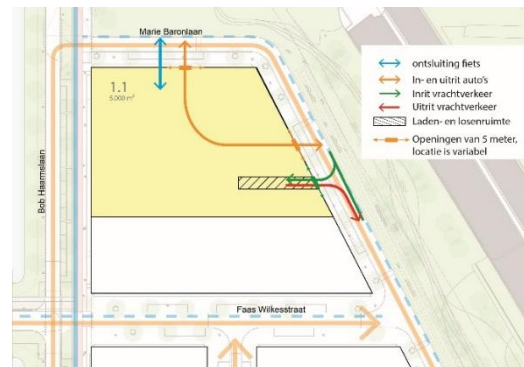
Aan weerszijden van de kavel zijn er belangrijke ontsluitingswegen aanwezig die beide de verbinding maken met de IJburglaan, met aan de westzijde een vrijliggend tweerichtingsfietspad. Voor de gehele Bedrijvenstrook geldt verder een 30 km/u regime. Deze snelheid wordt afgedwongen door de inrichting van de weg waarbij gebruik gemaakt wordt van drempels en plateaus.

Groen

De noordelijke Marie Baronlaan heeft een groenstrook langs de kavel van 1,50 meter breed. Deze ruimte biedt vrijheid in de manier van aansluiting tussen gevel en openbare ruimte. Van deze 1.50 is 30 cm uitgegeven terrein, behorend bij kavel 1.1, ten behoeve van gevelgroen. De overige 1.20 zal de gemeente, in samenspraak met de gebruikers, vormgeven met groen. De 16 meter lengte van de groenvakken op de trottoirs is gekozen met waarborging van voldoende ruimte voor de bomen, oversteekbaarheid van de straten en het aanbrengen van inritten naar de percelen.

Parkeren

Parkeren dient op eigen terrein te worden georganiseerd, zowel voor de fiets als voor de auto; laden en lossen wordt ook op eigen terrein georganiseerd. Wel zullen er extra fietsparkeervoorzieningen in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Voor kavel 1.1 zullen er fietsnietjes op het trottoir worden gerealiseerd aan de noord- en oostzijde.



Techniek

Technische ruimtes

Technische ruimtes voor algemene en gebouwgebonden voorzieningen moeten in pandig worden geïntegreerd. Deze vormen een integraal onderdeel van het ontwerp van het gebouw en passend binnen het ontwerp van de openbare ruimte (o.a. bomen) en kabels- en leidingen tracés. Technische/elektrische installaties en vitale infrastructuur dienen zodanig ingepast te worden, zodat er een beperkte kans is op waterschade door extreme buien.

Waterafvoer

Het aanbieden van het hemel- en vuilwater van de kavel dient aan de west- en oostzijde plaats te vinden. Infiltratie van hemelwater op de kavel is onwenselijk vanwege de aanwezige bodemopbouw en hoge grondwaterstanden in het gebied. Er mag alleen schoon hemelwater op het hemelwaterriool geloosd worden, indien dat niet gegarandeerd kan worden, dient het hemelwater gezuiverd te worden.

Kelders

Kelders zijn niet toegestaan en er dient zonder kruipruimten gebouwd te worden.

Duurzaamheid

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

Duurzame energie en aardgasvrij

Er komt geen aansluiting op het aardgasnet. De gemeente is van plan om in het Omgevingsplan een energieprestatie op te nemen. Het Bestemmingsplan regelt dat alleen gebouwen zijn toegestaan indien ze zijn aangesloten op een warmtenet of een andere, voor wat betreft de milieubelasting, ten minste gelijkwaardige energie-infrastructuur, anders dan gas.

Klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen

In Amsterdam is een nieuwe de hemelwaterverordening van kracht (21 april 2021). Hierin worden eisen gesteld aan de berging van regenwater bij gebouwen.

In het Bestemmingsplan zijn de volgende zaken opgenomen ten aanzien van klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen voor de Bedrijvenstrook opgenomen:

- toepassing van groen op maaiveld, dak en/of gevel
- min. 30% van het kaveloppervlak aan realisatie en beheer van intensief en hoogwaardig groen
- gevelgroen: min. 30 cm diepte en min. 120 cm breedte
- bijdrage van groen aan de biodiversiteit, lokale ecologie, waterberging en voorkomen van hittestress

Er dienen natuurinclusieve maatregelen genomen te worden zodanig dat minimaal 30 punten gehaald worden in het Amsterdamse puntensysteem voor natuurinclusief bouwen.

Door steeds warmere en drogere zomers is het verder belangrijk om bij het ontwerp van gebouw en buitenruimtes te anticiperen op droogte en hitte.

Afval

Afvalinzameling voor bedrijven en voorzieningen vindt op eigen terrein (in pandig) plaats. De locatie moet voldoende groot zijn voor het opstellen van alle benodigde containers en goed toegankelijk zijn voor het ophalen/ verzamelen van het afval. Voor bedrijfsafval dienen bedrijven en instellingen zelfstandig een contract af te sluiten. Voorkeur heeft om dit via de nog op te richten vereniging van bedrijven te doen.