

Centrumeiland

Blok 16

Bouwenvelop



inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Ligging blok 16	4
3. Ambitie blok 16	6
4. Kavelregels	8
5. Bijlagen	12
bijlage a - Toelichting en specificatie van de kavelregels	
bijlage b - Toelichting en specificatie bij kavelregels duurzaamheid en rainproof	
bijlage c - Toelichting bij kavelregel energie	
bijlage d - Afwateringsdetail	
bijlage e - Coördinatentekening	
bijlage f - Maaiveldhoogtekaart	
bijlage g - Verlichtingsplan	

1. Inleiding

Blok 16 is het sluitstuk van Centrumeiland, het centraal gelegen eiland van IJburg waar het grootste deel van de woningen is of wordt gerealiseerd door zelfbouwers. Ook voor Blok 16 geldt dat het een vorm van zelfbouw moet zijn.

wij u naar de website <https://hallocentrumeiland.nl/publicaties>, waar u onder andere het Stedenbouwkundig Plan (SPvE Centrumeiland) kan vinden.

De gemeente Amsterdam organiseert voor Blok 16 een bijzondere selectieprocedure. De opgave voor Blok 16 is om een woonblok te ontwikkelen waarin het prettig samenleven is en waarbij burenhulp en solidariteit een logische plek krijgen. Het ontwerp van het gebouw en de mix aan woningen zorgen ervoor dat de toekomstige burens elkaar gemakkelijk kunnen helpen en mensen al dan niet met ondersteuning zelfstandig thuis kunnen wonen.

De gemeente zoekt een partij die het geplande programma van maximaal 110 koop- en huurwoningen kan ontwikkelen en realiseren. Belangrijke onderdelen van de opgave voor Blok 16 zijn het beoogde woonconcept voor “Amsterdams nabuurschap” en de wijze waarop de toekomstige bewoners zeggenschap hebben op het plan. Bewoners maken vanaf de inschrijving deel uit van het team. Dit betekent dat bewoners vanaf het begin aan tafel te zitten met de architect en de ontwikkelaar. In teamverband wordt een woonblok van 110 woningen ontworpen met gedeelde ruimtes, binnen en buiten, die uitnodigen tot ontmoeten. Zo kan een woongemeenschap ontstaan die stevig staat en waar samen wonen en samen leven vanzelfsprekend zijn.

De keuze voor een partij komt tot stand door middel van een openbare selectie waarvoor de Selectiebrochure Blok 16 en deze bouwenvelop zijn opgesteld.

Deze ‘Bouwenvelop Blok 16 Centrumeiland’ richt zich alleen op de ruimtelijke uitwerking van het woonconcept en van de duurzaamheidsaspecten, en vormt hiermee de basis van het Voorlopig en het Definitief Ontwerp. De bouwenvelop maakt integraal onderdeel uit van de Selectiebrochure Blok 16. In de Selectiebrochure wordt uitgebreid ingegaan op de opgave, de procedure en de criteria van deze bijzondere uitvraag.

In hoofdstuk 2 van deze bouwenvelop wordt blok 16 in zijn ruimtelijke context weergegeven. In hoofdstuk 3 worden de ruimtelijke en duurzaamheidsambities beschreven. De kavelregels komen vervolgens in hoofdstuk 4 aan de orde. In de bijlagen staan een verdere toelichting op de kavelregels en nadere informatie over de bouwkavel.

Tot slot, voor uitgebreide achtergrondinformatie aangaande de planvorming en de ambities op Centrumeiland verwijzen

2. Ligging blok 16 Centrumeiland

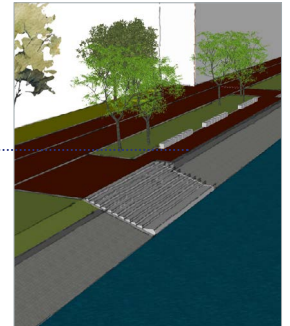
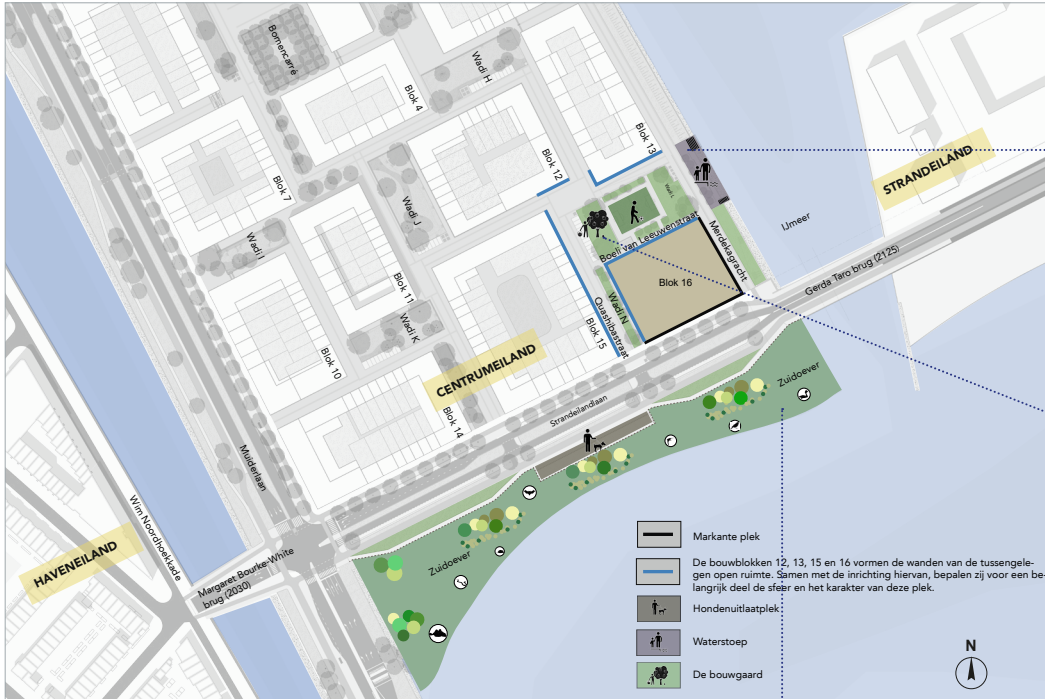


Centrumeiland gelegen tussen Haveneiland en Strandeiland

Op Centrumeiland geldt het principe van geborgenheid in het binnengebied en ruigte aan de buitenzijde. De ruigte zit in de sterke invloeden van de elementen (water, wind) op de bebouwde omgeving. Dit is een belangrijk onderdeel van de identiteit van IJburg, waarop iedere buurt op zijn eigen manier inspeelt. Centrumeiland geeft hier uitdrukking aan door een omlijsting van de buurt in de vorm van een wand van gebouwen met uitgesproken hoeken. Deze wand beschermt in deze hoedanigheid het binnengebied van Centrumeiland tegen het open landschap en de drukkere ontsluitingswegen. Tegelijkertijd geeft de buitenrand, door zijn variatie in architectuur, het karakter van Centrumeiland weer, zowel ruimtelijk-typologisch als programmatisch. Kortom, de

buitenwand vormt een stevig kader dat het binnengebied omsluit en dat tegelijkertijd Centrumeiland met de rest van IJburg verbindt.

De stedenbouwkundige opzet van het binnengebied zorgt juist voor een intiem binnenmilieu. Dat ontstaat door een vormgevend principe waarbij bouwblokken variëren in vorm en maat, en die ten opzichte van elkaar verspringen. Hierdoor ontstaat een configuratie die in hoofdopzet bestaat uit omsloten plekken en korte verbingsstraten, met veel variatie door de kleinschalige verkaveling van de bouwblokken. Het binnengebied is fijnmazig van opzet, autoluw én met autovrije zones, kindvriendelijk, met voordeuren en leefruimtes



Impressie waterstoep



De bouwgaard

aan de straat, speelplekken en ruimte voor ontmoeting in het groen. Centrumeiland is een woonbuurt met (buurt) voorzieningen op loopafstand.

Plek

De bouwblokken 12, 13, 15 en 16 vormen de wanden van de tussengelegen open ruimte. Samen met de inrichting hiervan, bepalen zij voor een belangrijk deel de sfeer en het karakter van deze plek. Kenmerkend is de kavelgewijze opbouw van de bouwblokken, deze zorgen voor variatie in het gevelbeeld. De verschillende typologieën en daarmee ontwikkelgroottes zijn duidelijk afleesbaar in de gevels. De opgelegde kaders en eenduidige inrichting van het maaiveld zorgen voor coherentie in het straatbeeld.

Wadi L

De wadi is een groene verblijfs- en speelplek tussen de bouwblokken 12, 13 en 15. Deze biedt onder andere ruimte aan de Bouwgaard en een trapveld. De bouwgaard is een bewonersinitiatief voor een reeds bestaande buurt(fruit)tuin op Centrumeiland, waar bomen groeien, kinderen spelen en burens elkaar ontmoeten en (moes)tuinieren. Voor meer info zie: [de Bouwgaard](#)

Waterstoep

Aan de oostzijde wordt voorzien in een waterstoep. Deze plek werkt als overstort bij zware regenval en fungeert om vanuit de wijk dicht aan het water te komen. De waterstoep is vormgegeven in verticaal opgemetseld basalt, met



De natuurlijk vriendelijke zuidoever

treden van antraciet beton. Het bordes is uitgevoerd in bestratingmateriaal dat op Centrumeiland wordt gebruikt.

Zuidoever

De natuurvriendelijke zuidoever van Centrumeiland ligt tegen de Diemervijfhoek en op de grens van natura 2000 gebied. Er komt een poel voor amfibieën, een natuurvriendelijke oever met riet en oeverplanten en een verblijfplaats voor de ringslang tussen de stortstenen. Ook is er een honden uitlaatplaats. De Zuidoever heeft een natuurlijke inrichting en is onderdeel van de ecologische verbingszone met verblijfsplekken voor dieren.

Voor uitgebreide achtergrondinformatie aangaande de planvorming op Centrumeiland verwijzen wij u naar de website <https://hallocentrumeiland.nl/publicaties>.

3. Ambitie Blok 16 - “samen wonen samen leven”

De gemeente zoekt een partij die Centrumeiland Blok 16 ontwikkelt en realiseert. Belangrijke onderdelen van de opgave voor Blok 16 zijn het beoogde woonconcept voor “Amsterdams nabuurschap”, hoe dit ruimtelijk wordt vertaald in een duurzaam ontwerp, en de wijze waarop de toekomstige bewoners zeggenschap hebben over het ontwerp en het latere beheer.

In dat kader zoekt de gemeente voor Blok 16 naar een onderscheidend woonconcept met ‘samen leven en wonen met zorg voor elkaar’ als centraal thema. Waarin zeggenschap bij de toekomstige bewoners centraal staat en het ontwerp van het gebouw en de mix aan woningen ervoor zorgen dat de toekomstige burens elkaar gemakkelijk kunnen helpen. Waar mensen, al dan niet met ondersteuning, zelfstandig thuis kunnen wonen. Dit krijgt vorm in een duurzaam bouwblok met een variatie aan woningtypes, en met een goede ruimtelijke samenhang binnen het ensemble van woongebouwen en buitenruimten, zodat het blok zich op een natuurlijke en passende wijze in zijn omgeving voegt.

Ingediende plannen worden beoordeeld aan de hand van gunningscriteria op de volgende onderdelen:

- Woonconcept
- Ruimtelijke Kwaliteit
- Organisatie en zeggenschap toekomstige bewoners
- Duurzaamheid

De ambities hiervoor worden hieronder beschreven.

Zie de selectiebrochure voor de nadere toelichting op de subcriteria van deze onderdelen (Hoofdstuk 4: Definitieve selectie: Inschrijving en gunningscriteria).

Woonconcept

In een tijd waarin zelfredzaamheid en zelfstandig wonen steeds belangrijker worden en tegelijkertijd de behoefte aan zorg en welzijn groeit, verkent de gemeente Amsterdam nieuwe woonvormen waarin de bewoners er voor elkaar kunnen zijn wanneer dat nodig is. Denk bijvoorbeeld aan het samen delen van gereedschap, ruimtes, gezelschap of andere zaken die we (soms) nodig hebben. Een beetje extra burenhulp zorgt er ook voor dat mensen zelfstandig kunnen wonen en niet vereenzamen. Dat wordt allemaal makkelijker in een woongemeenschap met een mix aan bewoners die elkaars goede buur zijn. De stad is immers niet alleen een fysieke structuur, maar ook een sociaal netwerk.

De opgave voor Blok 16 is om een woonblok te ontwikkelen waarin het prettig samenleven is en waarbij burenhulp en solidariteit een logische plek krijgen.

Ruimtelijke Kwaliteit

Op de schaal van Centrumeiland en het landschap is blok 16 onderdeel van de strakke omlijsting van de buitenrand. Het heeft hierdoor een directe relatie met de weidse groen-blauwe omgeving, met zicht op de natuurlijke zuidoever, het IJmeer, de Diemervijfhoek en de brug die Centrumeiland met Strandeiland verbindt. Aan de oostkant is er zicht op de Merdekagracht, het water en de Makerskade van het Strandeiland. De noordkant heeft zicht op het binnengebied van Centrumeiland - de bouwblokken en de wadi.

Goede aansluiting op de context

Blok 16 vormt als hoekblok van de omlijsting van Centrumeiland een ruimtelijk anker van de buurt. Bovendien zijn hier de invloeden van de elementen goed voelbaar en zichtbaar. Ten aanzien van het binnengebied bakent blok 16 samen met de bouwblokken 9, 12, en 15 de groene open plek (wadi) af. De bouwblokken omarmen de functies die zich daar bevinden (de moestuin en het speelveld) en de activiteiten die zich daar afspelen.

Beoordeeld wordt de wijze waarop het solitaire karakter van het bouwblok tot uitdrukking komt, waarbij het bouwblok zich tegelijkertijd voegt in de omgeving. Dit wordt zodanig uitgevoerd dat het omliggende landschap, de stedenbouw, openbare ruimte en het woonconcept naadloos in elkaar overlopen.

Passende woonkwaliteit

Het ontwerp voorziet in een gebouw, waarbij specifieke woonwensen goed zijn afgestemd mét en óp de toekomstige bewoners. De visie en het ontwerp overtuigen in een goede leef- en woonkwaliteit, passend bij de door de inschrijver beoogde doelgroep(en), én in lijn met het woonconcept.

Beoordeeld wordt de wijze waarop de woningen in het blok zijn geplaatst, hoe deze ruimtelijk in een goede woon- en leefkwaliteit voorzien voor de door de inschrijver beoogde doelgroepen en daarin bijdragen aan de hoofdvraag: Solidair samenleven met oog voor elkaar, ruimte voor ontmoeting evenals privacy voor het individu.

Aantrekkelijke buitenruimte - tuin en daklandschap

De binnentuin en het daklandschap bieden kansen om te benutten als collectieve ruimte en voor gezamenlijke activiteiten voor de bewoners van het blok. De binnentuin in het bouwblok vormt een contrast met het ruige en open karakter van het IJmeer en voorziet in een rustige,

natuurinclusieve en klimaatadaptieve plek.

Beoordeeld wordt de wijze waarop de binnentuin en het daklandschap als integraal onderdeel van het ontwerp bijdragen aan het (woon-)concept, de natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie en duurzaamheid, en de relatie met het buitengebied.

Organisatie en zeggenschap toekomstige bewoners

Voor Blok 16 is het samen wonen en samen leven het belangrijkste speerpunt. Dit geldt voor alle fases in het project. Voor Blok 16 krijgen alle toekomstige bewoners, zowel huurders als kopers, in een zo vroeg mogelijk stadium zeggenschap over hun woning en het woongebouw. Dit binnen de voorwaarden die de gemeente in onderhavige selectie stelt.

Beoordeeld wordt de mate waarin zeggenschap van de toekomstige bewoners aantoonbaar verder gaat dan casco-bouw en consumentgerichte projectontwikkeling. De inschrijver dient de toekomstige bewoners zeggenschap te geven over het proces en keuzes in het ontwerp, en over het gebruik en het beheer van het gebouw. Dat geldt ook voor de vormgeving en het beheer van de gedeelde ruimtes en de binnentuin.

Duurzaamheid

Inschrijvers worden in deze tender uitgedaagd op drie duurzaamheidsthema's:

- Duurzame en Circulaire materialen
- Energieprestatie
- Integraliteit

Deze thema's worden zowel aan de hand van kwantitatieve- als kwalitatieve indicatoren beoordeeld. De kwantitatieve meetlatten zijn de Materiaalgebonden CO₂- uitstoot, de MPG (Milieuprestatie Gebouwen) voor duurzame en circulaire materialen en de BENG-scores (Bijna Energie Neutraal Gebouwen) voor energieprestatie. De kwalitatieve beoordeling vindt plaats aan de hand van een toelichting op de samenhang van de duurzaamheidssystemen.

Circulair bouwen

Materialen hebben in verschillende fases in de levenscyclus van een gebouw impact op het milieu: gedurende de productie en bouwfase en vervolgens tijdens de fase van onderhoud, vervangingen en sloop en verdere verwerking van de materialen aan het einde van hun levensduur.

Inschrijvers worden uitgedaagd om:

- de materiaalgebonden CO₂-uitstoot te minimaliseren dat tijdens de eerste fases (de productie- en bouwfase) van de levenscyclus van het gebouw vrijkomt.
- de milieu-impact (MPG) van de toe te passen materialen gedurende de gehele levenscyclus tot een minimum te beperken. Daarbij gaat het niet alleen om de initiële bouw, maar ook de impact van onderhoud, vervangingen en sloop en verdere verwerking van de materialen aan het einde van hun levensduur.

Energieprestatie

De inschrijvers worden uitgedaagd om een zo energiezuinig mogelijk concept te realiseren conform de BENG methodiek en met zo min mogelijk installaties.

Integraliteit

Naast de kwantitatieve duurzaamheidsprestaties wordt de inschrijver gevraagd een integrale toelichting te schrijven van de aanpak voor het behalen van een ambitieus en haalbaar concept voor energieprestatie, circulair bouwen en natuurinclusief bouwen. Hierin wordt beschreven met welke maatregelen de doelstelling wordt behaald, hoe de verschillende duurzaamheidsaspecten elkaar op een slimme manier aanvullen, al dan niet versterken. En hoe vanuit deze duurzaamheidsthema's wordt voorzien in goede woonkwaliteit voor bewoners nu en in de toekomst in gebruik en beheer. Hierbij wordt rekening gehouden met de bovengenoemde duurzaamheidsthema's als ook met de overige eisen uit de bouwomgeving.

4.1 Kavel en kavelkaart

Type ontwikkeling: Tender met zeggenschap van toekomstige bewoners.

Ligging: blok 16 ligt in de zuidoosthoek van het eiland aan de Strandeilandlaan en de Merdekagracht.

Functie: Wonen, werken aan huis (zoals omschreven in het bestemmingsplan) tot maximaal 50% van het bvo per woning. Maximaal 110 woningen.

Kavelgrootte: 3.831m²

Bouwrijp: ca. 2026

Informatie: www.hallocentrumeiland.nl



- verplichte rooi lijn. Aan de strandeilandlaan, mag de rooi lijn ondergebroken worden
- max. bebouwingsvlak
- 25 max. bouwhoogte vanaf peil
- 25 voor max. 30% van dit bouwvlak max. bouwhoogte 25 m
- 14 voor min. 70% van dit bouwvlak max. bouwhoogte 14 m
- 25 voor het bouwvolume langs de Boelt van Leeuwenstraat geldt een maximale bouwhoogte van 25m voor max. 30% van de gevelbreedte t.p.v. het aangegeven bouwvlak, voor de overige 70% geldt een maximale bouwhoogte ca.14m (t/m 4e bouwlaag boven maaiveld)
- plintzone
- zone terugliggende/uitkragende bouwonderdelen
- zoekruimte entree parkeervoorziening voor auto's. Deze entree bevindt zich aan de Merdekagracht
- indicatieve locatie eindversterkers Ziggo
- A indicatieve locatie AVP (Algemeen Voedingspunt)

0 1 5 10

4.2 Kavelregels

Bouwhoogte: De bouwhoogte is maximaal 25,00m vanaf peil (voor definitie 'peil' zie bijlage a). Voor het bouwvolume langs de Boelie van Leeuwenstraat geldt een maximale bouwhoogte van 25m voor max. 30% van de gevellengte ter plaatse van het aangegeven bouwvlak, voor de overige 70% geldt een maximale bouwhoogte ca. 14m (t/m 4e bouwlaag/3e verdieping) zodat de schaduwwerking op de wadi L beperkt blijft en ruimtelijk visueel wordt voorkomen dat er een grote wand ontstaat in het binnengebied van Centrumeiland.

Rooilijn: Langs de **Strandeilandlaan en de Merdekagracht** voegt het bouwvolume zich over de gehele lengte en over een minimale hoogte van drie bouwlagen in de rooilijn. Voor deze drie bouwlagen geldt dat ondergeschikte terugliggingen (als loggia's en nissen) overal toegestaan zijn. Incidenteel zijn volledige openingen in het bouwblok toelaatbaar, mits de horizontaal doorlopende gevel over een bouwhoogte van drie bouwlagen en over de gehele lengte van de gevel visueel wordt gewaarborgd. Boven een bouwhoogte van drie bouwlagen gelden er geen restricties ten aanzien van terugliggingen en openingen. Ondergeschikte uitkragingen zijn toegestaan en hebben een maximale diepte van 1,00m. Een opening op de begane grond moet voorzien zijn van een heldere en fysieke afscheiding tussen openbaar en privé. Er vormen zich horizontaal doorlopende gevels langs de Strandeilandlaan en de Merdekagracht, eventueel met openingen, terugliggingen en uitkragingen. Langs de **Quashibastraat** staat de gevel over de gehele lengte en over een minimale bouwhoogte van twee bouwlagen in de rooilijn. Voor deze twee bouwlagen geldt dat ondergeschikte terugliggingen (als loggia's en nissen) overal toegestaan zijn. Voor de rooilijn aan de **Boeli van Leeuwenstraat** gelden geen specifieke regels. Deze hoeft niet te worden bebouwd. Deze zijde mag geen achterkant vormen. Een goede aansluiting en aantrekkelijke relatie met de aangrenzende wadi is belangrijk. Voor alle zijden geldt dat ondergeschikte uitkragingen als balkons en erkers vanaf 4,20m t.o.v. peil hoogte toegestaan zijn met een maximale uitkraging van 1,00m t.o.v. de rooilijn.

Plintzone: Vloerpeil van de plintzone ligt grotendeels op of boven peil tot max. 1,00m boven peil (zie doorsnede). Bergingen en autoparkeren zijn hier niet toegestaan. Fietsparkeren is wel toegestaan mits deze op een ruimtelijk kwalitatieve manier wordt uitgevoerd waarbij sprake is van een open en zichtbare relatie met de openbare ruimte. De functie van de plintzone bestaat overwegend uit wonen aan de straat en is om een aantrekkelijke gevel en levendige plint te waarborgen. De plintzone moet over een diepte van 5,00m grotendeels vrij zijn van inwendige bouwkundige elementen die het zicht over deze diepte vanaf de openbare ruimte belemmeren.

Parkeren: Bewonersparkeren (o.a. auto en fiets) dient op eigenterrein -te worden opgelost. Ontsluiting autoparkeren enkel aan de zijde Merdekagracht (zie kavelkaart). Voor bewoners worden geen parkeervergunningen in de openbare ruimte verleend. Voor blok 16 zijn de Nota Parkeernormen Auto en de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter van toepassing.

Binnenterrein/Tuin: Minimaal 35% van het kavelgrondvlak dient ter beschikking gesteld te worden als tuin of dient ingericht te worden als tuin met volle grond, dus niet onderbouwd.

Rainproof: Hemelwater op eigen kavel dient te worden verwerkt conform de rainproofopgave Centrumeiland. De gehele kavel (zowel het onbebouwde als het bebouwde gedeelte) heeft minimaal 60 L/m² waterverwerkingscapaciteit. Dit houdt in dat de kavel (tuin plus daken) minimaal 60 L/m² kavel water kan opvangen en bergen. Vervolgens wordt het water geïnfiltreerd. En voor meer informatie, zie bijlage b en d.

Hemelwaterafvoer: Hemelwaterafvoer dient achter de erfgrans binnen de rooilijn te worden opgenomen.

Verlichting: Ten behoeve van de openbare verlichting heeft u te maken met een muuranker (voor de bevestiging van hangende straatarmatuur), een wandarmatuur en een inbouw-aansluitkast inclusief een in de gevel verwerkte mantelbuis voor het omhoog voeren van voedingskabels. Afstemming met het Ingenieursbureau Amsterdam voor de juiste plaatsing en goede bevestiging is noodzakelijk (bijlage d).

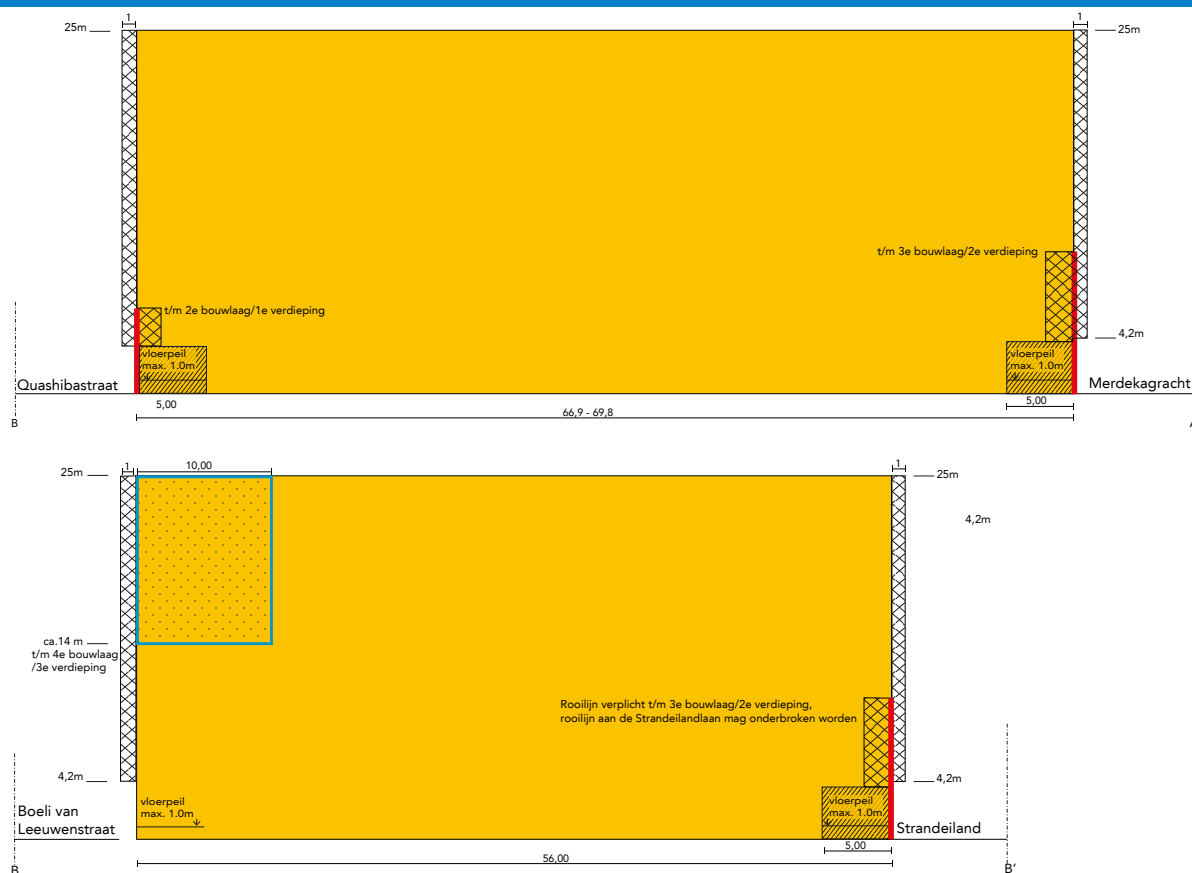
Welstand: Welstandsnota 'Schoonheid van Amsterdam 2016' is van toepassing.

Node tbv Ziggo: Er dienen twee eindverdelers t.b.v. Ziggo te worden opgenomen in de gevel (zie bijlage a).

Transformatorruimte: Er dient een transformatorruimte gerealiseerd te worden (zie bijlage a).

Energie: Op Centrumeiland legt Eteck een WKO-systeem aan (zie bijlage f). Het WKO-systeem voorziet in duurzame warmte en koude voor het gehele Centrumeiland. Er geldt geen aansluitplicht, indien gebruik wordt gemaakt van een minimaal gelijkwaardig systeem.

Natuurinclusief bouwen: minimaal 30 punten op checklist natuurinclusief bouwen realiseren. Zie link [natuurinclusief bouwen](#). Kijk voor inspiratie op [Handboek](#).



- verplichte rooilijn. Aan de strandeilandaan, mag de rooilijn onderbroken worden
- max. bebauingsvlak
- 25 max. bouwhoogte vanaf peil
- 25 voor max. 30% van dit bouwvlak max. bouwhoogte 25 m
- 14 voor min. 70% van dit bouwvlak max. bouwhoogte 14 m
- voor het bouwvolume langs de Boelie van Leeuwenstraat geldt een maximale bouwhoogte van 25m voor max. 30% van de gevelbreedte t.p.v. het aangegeven bouwvlak, voor de overige 70% geldt een maximale bouwhoogte ca. 14m (t/m 4e bouwlaag boven maaiveld)
- plintzone
- zone terugliggende/uitkragende bouwonderdelen
- ▼ zoekruimte entree parkeervoorziening voor auto's. Deze entree bevindt zich aan de Merdekagracht



4.3 Kavelregels - Programma

Functie: Het programma bestaat uit maximaal 110 woningen, een binnentuin, gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen voor autoparkeren, stalling voor fietsen, scooters, scootmobielen en dergelijke.

Onzelfstandige woningen: In Blok 16 kunnen maximaal 40 onzelfstandige woningen gerealiseerd worden. Een onzelfstandige woning telt als 0,5 woning.

Woonsegmenten: Het woonprogramma bestaat voor minimaal 60% en maximaal 80% uit vrije sector koop- en/of huurwoningen. Daarnaast bestaat het programma tenminste 20% en ten hoogste 40% uit betaalbare huurwoningen. Dit kunnen sociale huurwoningen en/of middeldure huur zijn.

Passend wonen: Tussen de 20% en 40% van het totaal aantal woningen is bedoeld voor aandachtsgroepen van het Volkshuisvestingsbeleid van Amsterdam. De aandachtsgroepen worden genoemd bij doel 4 "Passender Wonen" in de beleidsnota Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (vastgesteld op 19 juli 2023). Het streven van de gemeente is dat alle Amsterdammers een woning hebben die past bij hun zorgvraag en levensfase.

bijlage a - Toelichting en specificatie van de kavelregels

Bij het bouwen van het gebouw heeft u te maken met regels waar u aan moet voldoen. Iedere ontwikkelaar heeft u zich te houden o.a. aan het bestemmingsplan, het besluit bouwwerken leefomgeving, de bouwverordening, de Hemelwaterverordening en het Burgerlijk Wetboek.

Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning wordt uw bouwplan door bevoegd gezag getoetst aan de wettelijke regels zoals uit het bestemmingsplan, de technische eisen in het bestemmingsplan en de criteria uit het welstandskader 'De schoonheid van Amsterdam 2016', onderdeel IJburg en de Oostelijke eilanden (publiekrecht).

Daarnaast bent u gebonden aan specifieke bouwregels die u kunt vinden in de geleverde kavelregels en in deze toelichting op deze kavelregels. Deze worden door de gemeente – in haar privaatrechtelijke hoedanigheid – getoetst. Voorts dient u te voldoen aan de erfpachtvoorwaarden, die zijn opgenomen in de erfpachtaanbieding.

Het publiekrechtelijke traject is gescheiden van het privaatrechtelijk traject. Voor publiekrecht maken de vergunningverlenende instanties hun eigen onafhankelijke afweging (inclusief welstand).

Bouwvolume

De genoemde bouwhoogtes worden bepaald vanaf 'peil', waar het volgende onder wordt verstaan:

definitie peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

De maximale bouwhoogte verschilt per bouwdeel, zie de kavelkaart. De maximale bouwhoogte is exclusief duurzaamheidsvoorzieningen (o.a. zonnepanelen, zonneboilers, luchtwarmtepompen) en alle overige al dan niet ondergeschikte bouwdelen (o.a. hekwerken en liftopbouwen) met een maximum van 1 meter. Deze onderdelen liggen met een afstand van de dakrand zodat deze vanaf het maaiveld gezien uit het zicht liggen. Installatietechnische voorzieningen dienen allemaal binnen het aangegeven bouwvlak verwerkt te worden en komen dus niet op het dak terecht.

De kavel heeft zijn eigen private buitenruimte aan de binnenkant van het bouwblok. Deze tuin wordt op één vast peil van +2.00 NAP opgeleverd.

(Half)verdiept bouwen is toegestaan, houd hierbij rekening met de grondwaterstanden en de regels in het bestemmingsplan.

De begane grondvloer ter plaatse van de plintzone (zoals aangegeven in de bouwregels) ligt op maximaal 1,00m boven peil. Dit maximum geldt alleen ter plaatse van de aanduiding 'plintzone' op de afbeeldingen in de kavelregels. Indien een niveauverschil wordt gerealiseerd tussen het vloerpeil van de eerste woonlaag en de aanstraathoogte dan moet een goede toegankelijkheid worden gegarandeerd via de hoofdentree of voordeur vanaf de openbare weg in verband met toegankelijkheid voor mindervaliden.

Er dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van kabels en leidingen in de openbare ruimte grenzend aan de voorgrens van de uit te geven kavel. De ontwikkelaar dient voorzieningen te treffen om schade aan deze kabels en leidingen te voorkomen.

Toetsing ruimtelijke kwaliteit

Op Centrumeiland geldt geen beeldkwaliteitsplan en is er geen supervisie. Wel is ruimtelijke kwaliteit integraal onderdeel van de selectieprocedure en is het welstandskader 'De schoonheid van Amsterdam 2016' van kracht waarop de Commissie Omgevingskwaliteit (welstandscommissie) de projecten toetst bij vergunningverlening als onderdeel van het publiekrechtelijke traject.

Hieronder de aandachtspunten meegegeven door Commissie Omgevingskwaliteit ten aanzien van alle ontwikkelingen op Centrumeiland:

- Zoveel mogelijk het wonen richten op de straat.
- Afstemming met de burens/ straat.
- Zijgevels hetzelfde behandelen als de voorgevel, geen oortjes ter plaatse van de erfgrans.
- Gezamenlijke slimme fiets parkeeroplossing stimuleren.
- Stimuleren van integrale zonnepaneeloplossing.
- Geen hemelwaterafvoeren aan de voorzijde in het zicht.

In het Stedenbouwkundig Plan Centrumeiland worden aanvullend aanbevelingen gegeven:

- Integratie van alle gewenste voorzieningen in de architectuur van elk pand, met accent op energieneutraal en rainproof.
- Zonnepanelen kunnen in het dak worden geïntegreerd of als pergola beschutting bieden op een dakterras.
- Gras- of sedumdaken dragen bij aan het klimaat, helpen de afvoer van regenwater te vertragen en zijn prettig voor het uitzicht vanaf een hoger gelegen verdieping.

- Aansluiting van het huis of pand op het openbaar gebied, denk een stadse voorgevel die beschutting biedt en verwelkomt, waarvan het gebruikte materiaal mooi veroudert.
- Gesloten binnenhoven bieden privacy binnenshuis.

De kavelregels hebben betrekking op de ruimtelijke uitgangspunten en dus de ruimtelijke kwaliteit. Deze hebben als doel de kwaliteit van de openbare ruimte (aansluiting op de begane grond, rooilijn, bouwhoogtes) en kwaliteit van de binnenruimte van het blok (open, onbebouwd, groen, achterpad, bezonning, inkijk en privacy) te waarborgen. Bovendien geeft de kleinschalige parcellering van de bouwblokken, inherent aan zelfbouw, deze buurt zijn typische karakter waarin de individualiteit van ieder pand naar voren komt. In het plan voor Centrumeiland zijn de hoeken van de blokken essentieel. Zij maken meer dan in andere stedenbouwkundige configuraties de sfeer en zetten de toon. Sterke hoeken en gevels die een vriendelijke uitstraling hebben naar het openbaar gebied zijn het doel.

Duurzaamheid

Om de leefbaarheid van onze stad en de gezondheid van onze inwoners te verbeteren zet de Gemeente Amsterdam zich in om de stedelijke omgeving in te richten volgens de principes van circulariteit, duurzame energie, klimaatadaptatie, uitstootvrije mobiliteit en natuurinclusief. Meer informatie over de 6 duurzaamheidsthema's voor de gebiedsontwikkeling, inclusief het meest actuele beleid, zijn te vinden op de website duurzaam ontwikkelen:

<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/duurzaam-ontwikkelen/>

Parkeren

Voor blok 16 is de Nota Parkeernormen Auto van toepassing. Er worden geen parkeervergunningen voor autoparkeren in de openbare ruimte verstrekt. De openbare ruimte wordt hierdoor zoveel mogelijk ontzien van auto's, waardoor deze optimaal kan functioneren als verblijfsruimte. Voor bezoekers worden parkeerplaatsen aangelegd. De norm daarvoor is 0,1 parkeerplaats per woning.

Als bij de eigen parkeervoorziening gebruik wordt gemaakt van een hellingbaan inclusief een opstelruimte van 5 meter dan dient deze volledig op eigen kavel gerealiseerd te worden. Deze opstelruimte moet volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving nagenoeg horizontaal zijn (vlakstand) om een veilige overgang naar de openbare ruimte te waarborgen. In de openbare ruimte worden geen objecten (slagbomen, paaltjes

et cetera) geplaatst ten behoeve van de parkeervoorziening, zodat het gebruik van de openbare ruimte niet wordt belemmerd.

De aanwezigheid van voldoende fiets- en scooterparkeerplaatsen is essentieel. In de openbare ruimte wordt niet voorzien in fiets- en scooterparkeerplekken voor de bewoners. Faciliteer dus genoeg ruimte voor het stallen van fietsen en scooters binnenin het gebouw. Voorkeur wordt gegeven aan een gezamenlijke fietsenstalling die goed bereikbaar is vanuit de openbare ruimte, comfortabel en sociaal veilig toegankelijk is. Aanbevolen wordt om te voorzien in gemiddeld 5 fietsparkeerplekken per woning. Een bakfiets en scooter hebben uiteraard een groter ruimtebeslag, houd daar rekening mee. Dubbellaags fietsparkeren is een goede optie, wel wordt er aanbevolen om per woning minimaal 2 plekken in een laag fietsenrek beschikbaar te maken. Zie ook: Nota Parkeernormen fiets en scooter op de link: <https://openresearch.amsterdam.nl/page/74850/nota-parkeernormen-fiets-en-scooter>.

Fundering

De kavel wordt niet voorgeheid. Om geluidshinder op Centrumeiland te beperken is traditioneel heien niet toegestaan. Hiervoor bestaan goede alternatieve systemen zoals gedrukte, geschroefde en/of geboorde systemen.

Hiervan mag afgeweken worden wanneer wordt voldaan aan alle van de volgende drie voorwaarden:

- Het heiwerk duurt maximaal 5 dagen (exclusief mobilisatie en met één heistelling).
- Er zijn geen in bedrijf zijnde 'andere geluidsgevoelige gebouwen' binnen een straal van 100 meter aanwezig. Conform Wet geluidshinder (Art. 1.2 Bgh) verstaan wij onder 'andere geluidsgevoelige gebouwen': onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven.
- Er zijn geen WKO-bronnen binnen 15 meter aanwezig; de eis uit de kavelregels blijft hier te allen tijde van kracht.

Het funderingsplan dient te worden voorzien van een BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie).

Geveltuin

Het is toegestaan om tot maximaal 0,40 meter vanuit de rooilijn een geveltuin te realiseren. Diepwortelende beplanting is niet toegestaan i.v.m. de aanwezigheid van kabels en leidingen in de openbare ruimte.

Eindversterkers Ziggo

Er dienen op de aangegeven indicatieve locaties bouwkundige ruimten in de gevel te worden gereserveerd ten behoeve van het plaatsen van twee eindversterkers van Ziggo.

De afmetingen zijn afhankelijk van het te plaatsen type kast. De kast dient alleen voor gebruik door Ziggo en dient te allen tijde bereikbaar en toegankelijk te zijn vanuit de openbare ruimte. Rekening dient te worden gehouden met stijgpunten van de kabels vanuit de openbare ruimte naar binnen in de gevel.

Genoemde specificaties gelden ten tijde van de publicatie van dit document en zijn slechts ter indicatie. U dient in een vroegtijdig stadium contact op te nemen met Ziggo (VO-fase) over de actuele en aanvullende specificaties zoals exacte locatie en vormgeving via Vodafone Ziggo.

Geluid

De vigerende publiekrechtelijke situatie met betrekking tot geluid is als volgt: Blok 16 grenst aan de Strandeilandlaan. Op grond van het uitgevoerde akoestisch onderzoek is sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels aan de Strandeilandlaan. Bij de ontwikkeling van uw bouwplan dient u daarom, voor wat betreft de gevels die zijn gericht op de Strandeilandlaan, rekening te houden met geluidsbelasting. Ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan IJburg 2e fase, zijn zogenaamde 'hogere waarden' vastgesteld waardoor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de gevel is toegestaan. Voor de gevel die naar de Strandeilandlaan is gericht moet worden voorzien in een akoestische dove gevel, omdat de maximale ontheffingswaarde wordt overschreven aan deze zijde. Ook voor situaties waar is voorzien in een dove gevel geldt dat u dient te voldoen aan de akoestische binnenwaarden op grond van het Bouwbesluit.

Op grond van het beleid van de gemeente Amsterdam geldt dat iedere woning waarvoor een hogere waarde is verleend, dan wel is voorzien van een dove gevel, moet beschikken over een stille zijde. Verder doet het Amsterdamse geluidbeleid uitspraken over de vormgeving van akoestisch dove gevels.

Via deze link kunt u het Amsterdams geluidsbeleid downloaden:

<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/geluid/>

Zie paragraaf 5.2. voor verdere toelichting over stille zijdes.

Het kan zijn dat in de nieuwe situatie de geluidsbelasting op deze gevels is veranderd. Realisatie van het gebouw zonder dove gevel kan worden toegestaan, mits u aantoont dat aan de vastgestelde hogere waarden wordt voldaan.

Transformatorruimte

Voor realisatie van de transformatorruimte inclusief Algemene Voedingpunten (AVP) en alle (wettelijke) randvoorwaarden, programma van eisen (PvE) en richtlijnen hieromtrent dient de ontwikkelaar tijdig in contact en overleg te treden met Liander en met Liander af te stemmen. Als onderdeel van het energienetwerk is een transformatorruimte in het gebouw verplicht. Deze ruimte wordt geïntegreerd in de gevel, en is vanaf de buitenkant toegankelijk, zie bouwregelkaart

bijlage b - Toelichting en specificatie bij kavelregels duurzaamheid en rainproof

Duurzaamheid komt steeds hoger en concreter op de agenda te staan van de Amsterdammers en van de stad Amsterdam.

Duurzaamheid is breed geïntegreerd in het plan – vanuit mobiliteit, groen en een innovatieve energiestrategie. Op het gebied van duurzame ontwikkeling heeft de gemeente bij Centrumeiland gekozen voor twee prioriteiten: een energieneutraal en rainproof eiland.

Rainproof kavel

Het regent vaker harder. Door de toenemende bebouwing en bestrating in de stad kan het hemelwater moeilijker weg. De gemeente Amsterdam wil slimmer omgaan met de inrichting van de stad in relatie tot het hemelwater. De rainproof-opgave voor Centrumeiland is hoofdzakelijk:

- Het opvangen, vasthouden en benutten van hemelwater voor bijvoorbeeld de groenvoorziening, dakterrassen en tuinen;
- het infiltreren van hemelwater op eigen terrein;
- het afvoeren van hemelwater in geval van extreme buien.

Het uitgangspunt is dat er bij een extreme bui van 60 mm in een uur (oftewel 60 liter per m² in een uur) geen schade aan huizen en infrastructuur mag optreden. Het is daarom van belang dat alle partijen in zowel de openbare ruimte als op privaat terrein regenbestendige maatregelen nemen. Zo maken we de stad Rainproof.

Centrumeiland is in feite een terp van opgespoten zand. Het onderliggende zandpakket van Centrumeiland zorgt er voor dat regenwater gemakkelijk in de bodem wegzakt. Om het grondwater niet te laag te laten worden is het wenselijk om het hemelwater dat op het eiland valt in de ondergrond te brengen.

De gemeente zal daarom geen klassiek hemelwaterriool aanbrengen, maar het hemelwater in de openbare ruimte (straten, pleinen en groen) verwerken.

Het hemelwater wordt via de straten naar groene wadi's geleid. Vervolgens kan het daar infiltreren in de zandbodem. De terpvorm biedt ook een unieke mogelijkheid om het hemelwater te sturen en lokaal te verwerken.

Uitwerking van de in 4.2 genoemde kavelregels:

- De gehele kavel (zowel het onbebouwde als het bebouwde gedeelte) heeft minimaal 60 L/m² waterverwerkingscapaciteit. Dit houdt in dat de kavel (tuin plus daken) minimaal 60 L/m² kavel water kan opvangen en bergen. Vervolgens wordt het water geïnfiltreerd. De

hemelwaterberging dient na 60 uur leeg te zijn om een volgende bui te kunnen opvangen.

- Indien gebruik gemaakt wordt van een hemelwaterberging met hergebruikstelsel, heeft deze een minimale capaciteit van 90 L/m² aangesloten oppervlak. De berging is na 60 uur voor minimaal 33% leeg en na 14 dagen voor minimaal 66%.
- Hemelwater dat op balkons of uitkragingen boven de openbare ruimte in de daarvoor aangegeven zone valt en niet kan worden hergebruikt of geïnfiltreerd op de kavel, mag - via een geknepen afvoer - aangeboden worden in de openbare ruimte rond de kavel met een maximaal debiet van 1,0 L/m²/uur. Op deze afvoerplekken worden infiltratieputten aangebracht door de erfpachter om het hemelwater alsnog te infiltreren.
- De wijze van afvoeren van het regenwater van het dak wordt verder toegelicht in de bijlage f 'afwateringsdetail'.
- Als er meer hemelwater valt dan 60 L/m²/uur, dan mag de erfpachter het overschot aan water op de kavel en eventuele uitkragingen op straatniveau aanbieden.

In het bestemmingsplan/uitwerkingsplan/kavelregels zijn regels opgenomen om tuinen onbebouwd te houden. Hierdoor kunnen gronden met de aanduiding 'tuin' dusdanig worden ingericht dat het te allen tijde mogelijk is om per uur minimaal 60 liter hemelwater per vierkante meter grondoppervlak van de gehele bijbehorende kavel in de bodem te infiltreren. De voorkeur gaat sterk uit naar het situeren van infiltratievoorzieningen in de tuin met betrekking tot toegankelijkheid en onderhoud. Indien de infiltratievoorzieningen onder bebouwing worden gesitueerd dient de voorziening te allen tijde toegankelijk te zijn voor onderhoud.

Een beheer- en onderhoudsplan wordt in de laatste fase van toetsing meegeleverd om werking van de voorzieningen in de toekomst te garanderen.

Bovengenoemde maatregelen van gemeente én bewoners zorgen samen voor een Rainproof Centrumeiland. Zie voor concrete zelfbouw maatregelen de infographic Rainproof Gebouw en de infographic Rainproof Tuin of kijk op www.rainproof.nl. In de bijlage f 'afwateringsdetail' vindt u een voorbeeld over hoe u deze maatregelen kunt verwerken in het ontwerp van uw woningen, tuin en achterpad.

bijlage c - Toelichting bij kavelregel energie

Warmte-koudeopslag (WKO)

De gemeente Amsterdam wil het Centrumeiland energieneutraal realiseren. Voor de vraag naar verwarming, koeling en warm tapwater van de woningen heeft het bedrijf Eteck een duurzaam collectief warmte- en koudeopslag (WKO) systeem ontwikkeld. Bij een WKO-systeem wordt gebruik gemaakt van grondwaterbronnen om warmte en koude op te slaan in de ondergrond op een diepte van 100 tot 200 meter. In de zomer wordt relatief koud grondwater opgepompt uit de koude bronnen, waarmee gebouwen en woningen gekoeld worden. Het opgewarmde water gaat vervolgens retour en wordt opgeslagen in de warme bronnen. In de winter wordt het opgeslagen warme water (bronenergie) uit de warme bronnen onttrokken. Met bronenergie en warmtepompen worden de aangesloten gebouwen en woningen voorzien van ruimteverwarming en warm tapwater.

Er zijn vijf warme en vijf koude bronnen op Centrumeiland. Het grondwater uit de bronnen wordt verbonden met een centraal pomphuis. Via warmtewisselaars wordt de warmte uit het grondwater overgedragen aan het water in een distributienet en naar alle deelgebieden van Centrumeiland getransporteerd. Wij noemen dat bronenergie. Elke woning of complex van woningen krijgt een eigen warmtepomp met aansluiting op het distributienet. De warmtepomp kan de aangesloten woningen, met behulp van bronenergie, voorzien van ruimteverwarming en warm tapwater.

Wat betekent aansluiten op het collectieve WKO-systeem voor de woningen?

Bronenergie van een WKO-systeem werkt anders dan een HR-ketel of stadswarmte. En, in tegenstelling tot een HR-ketel of stadswarmte, kan er ook mee gekoeld worden. Dat betekent dat de woningen en de installaties hier ook op afgestemd moeten worden. Indien u aansluit op het WKO-systeem, worden de woningen verwarmd en gekoeld via een warmtepompinstallatie. Deze wordt geleverd door Eteck. Tijdens het ontwerp- en bouwproces dient u (in overleg of samen met de architect, installateur en/of aannemer) af te stemmen met Eteck hoe, waar en wanneer de warmtepomp geplaatst kan worden. In principe worden de woningen aangesloten op de WKO via een individuele warmtepomp. In bijzondere gevallen kan een collectieve warmtepomp met een afleverset mogelijk zijn. U bespreekt dit met Eteck.

Voor de opstelling van een individuele warmtepomp in de woningen bedraagt het ruimtegebruik circa 1,2 x 1,2 x 2,5 m (l x b x h). Voor een afleverset is het benodigde ruimtegebruik in de woningen; circa 1,0 x 1,0 x 0,5 m (l x b x h). In beide gevallen past de installatie voor WKO vanwege

de koudefunctie niet in een standaard meterkast. Deze wordt vaak tegen een wand in een bergingsruimte binnen de woningen gemonteerd. De afleverset dient zo dicht mogelijk bij de voordeur geplaatst te worden. Ook moet de apparatuur goed bereikbaar zijn voor periodiek onderhoud, vervanging of controle.

De warmtepomp(installatie) verbruikt elektriciteit. De elektriciteitskosten (kosten vastrecht en gebruik) zijn voor rekening van Eteck. Eteck zal hiervoor een extra elektriciteitsaansluiting aanleggen, naast de eigen huisnetwerk. Deze aansluiting zal alleen door Eteck gebruikt worden om de warmtepomp(installatie) te voorzien van de benodigde elektriciteit en om de conditie en prestatie op afstand in de gaten te houden. De elektriciteit die de warmtepomp verbruikt wordt niet apart bij u in rekening gebracht. In lijn met de ambitie van een energieneutraal eiland, wordt deze elektriciteit volledig hernieuwbaar, in Nederland, opgewekt.

De afstemming tussen de eigen binnenhuisinstallatie en de warmtepomp luistert nauw. Er zijn zodoende nog meer specifieke (installatietechnische) aspecten waar u rekening mee dient te houden. Ook zal de WKO-exploitant specifieke eisen stellen aan de opstelplaats van de warmtepomp in de huis.

Aanmelding voor de WKO

U kunt zich aanmelden voor een aansluiting op de WKO via: www.mijnneteck.nl/centrumeiland. U komt dan in contact met Eteck. Eteck zal u dan verder informeren over specifieke zaken die met de aansluiting te maken hebben. Ook ontvangt u dan het totale pakket van eisen, de plaatsings- en aansluitvoorwaarden en een leveringsovereenkomst. U kunt ook contact opnemen via email: klantzaken@etecck.nl of bellen naar 085-0218000.

Om de woningen geschikt te maken voor aansluiting op het WKO-systeem, raden we u wel aan bij het ontwerpen van de woningen rekening te houden met een aantal uitgangspunten. Zo zal het WKO-systeem beter functioneren in de huis en voorkomt u een hoge energierekening. Met name een goede isolatie van de woningen, goede luchtdichte afdichting van de woningen en het toepassen van balansventilatie zijn belangrijk voor het goed functioneren van het systeem. Ook als u op dit moment nog niet wilt aansluiten op de WKO raden we u aan om de woningen wel geschikt te maken voor aansluiting op het WKO-systeem in de toekomst.

Hoe krijg ik een warmte en koude aansluiting en wat kost het?
Als u aansluit op WKO, wordt de warmtepomp (eventuele

afleverset) geleverd en geïnstalleerd door Eteck. U krijgt daarvoor een plaatsings- en aansluitovereenkomst van Eteck. Het beheer en onderhoud wordt door Eteck gedaan. De kosten hiervoor zijn in het warmtetarief inbegrepen en worden dus niet apart in rekening gebracht. Net als bij stadswarmte krijgt u een leveringsovereenkomst. Hierin vindt u onder andere de prestatie, kosten en de procedures bij storingen en onderhoud. Die prestatie gaat om de geleverde minimum en maximum temperatuur voor koelen, verwarmen en warm tapwater. De kosten gaan over de tarieven en betalingen, looptijd en opzeggingen en de compensatie in het geval van ernstige storingen. Het eigendom en het beheer van de warmtepomp(installaties) en afleversets wordt ondergebracht bij Eteck, zodat u als bewoner daar geen omkijken naar heeft. Wel dient u rekening te houden met bezoek van monteurs, in geval van beheer en onderhoud. Dit alles staat omschreven in de leveringsovereenkomst.

De kosten voor de aansluiting op de WKO bestaan uit drie onderdelen: eenmalige aansluitkosten, jaarlijkse vastrechtkosten en variabele gebruikskosten. Om te borgen dat u niet te veel betaalt, zijn de maximale warmtetarieven wettelijk vastgesteld op basis van het zogenaamde Niet Meer Dan Anders-principe. Dit betreft het uitgangspunt dat een tarief wordt gevraagd voor de warmte, zodanig dat het gemiddeld niet meer kost dan een vergelijkbare situatie met een aardgas gestookte HR-ketel. Het tarievenoverzicht is te verkrijgen via www.mijneteck.nl/centrumeiland.

Alternatieven voor WKO

Niet alle alternatieven zijn beschikbaar op Centrumeiland. Een gasaansluiting is niet mogelijk. Ook de stadsverwarming van Nuon is niet beschikbaar voor bewoners op Centrumeiland. De gemeente heeft Centrumeiland aangewezen als interferentiegebied, om te voorkomen dat er interferentie plaatsvindt met het collectieve WKO-systeem. Uiteraard staat het zelfbouwers vrij om alternatieve energievoorzieningen toe te passen op Centrumeiland, zolang deze passen binnen wettelijke kaders. Een mogelijkheid is bijvoorbeeld een lucht-waterwarmtepomp. In de regel is deze – op jaarbasis – echter minder energie-efficiënt dan de WKO. Voor alle mogelijke alternatieven geldt dat alle investeringen, onderhoudskosten, reparaties, vervangingskosten en risico's volledig bij de eigenaar liggen. Dit in tegenstelling tot aansluiting op het WKO-systeem, waarbij naast de gebruikelijke tarieven geen extra kosten in rekening worden gebracht.

bijlage d - Afwateringsdetail**Uitwerking**

Bijgaand een uitwerking voor een standaard infiltratieput voor de hemelwaterafvoer van de woningen. Woningen die aan de buitenzijde van het kavel met toestemming vertraagd water afvoeren van uitkragingen naar de strook rond het kavel, dienen infiltratieputten aan te brengen om dit water te infiltreren.

Gekozen is voor een standaard element, dat past in de geveltuin die mogelijk is langs de huizen. De eigendomsgrens ligt op de gevellijn. Conform eisen van Waternet ligt de infiltratieput binnen 0,50m buiten de eigendomsgrens en is daarmee conform NTR 3216 als voorziening onderdeel van de gebouwriolering en in beheer bij de erfpachter. De put is nagelvast bevestigd aan de fundering door middel van een beugel. De hemelwaterafvoer heeft een steekmof waarmee hoogteverschillen met de instroombak, bijvoorbeeld als gevolg van verzakkingen, kunnen worden opgevangen. Dit om een uitstekende buis te voorkomen, die kan afbreken. De put is voorzien van een deksel die later op de hoogte van het definitieve straatwerk kan worden aangepast. De put wordt geleverd door het project en wordt door de erfpachter geplaatst. De technische eisen worden meegegeven aan de erfpachters. Bij het aanbrengen van de definitieve bestrating wordt de putdeksel door het project op hoogte gesteld.

Berekening

Uitgaande van een uitkraging met een oppervlak van 20 m² en een extreme bui van 60 L/m² in één uur. Daarnaast wordt conform regels van het bestemmingsplan vanaf de uitkraging vertraagd afgevoerd met maximaal 1 l/m²/uur. Daarmee kom je op $1 * 20 = 20$ l/uur, oftewel 0,02 m³ /uur.

Aanbrengen van de infiltratieput

Bij het aanbrengen van de infiltratieput dient rekening gehouden te worden met de kabels en leidingen. Deze liggen enkele tientallen centimeters van de gevel vandaan. De afstand kan echter van punt tot punt sterk verschillen. Het is noodzakelijk de infiltratieput met de hand in te graven om schade aan de kabels en leidingen te voorkomen. Ontstaat er toch schade aan de kabels en leidingen, dan wordt dit op de veroorzaker verhaald.

Productkenmerken infiltratieput

- Diameter 315mm
- Sleufbreedte 2mm
- Lengte 100cm
- Inhoud 70 liter per minuut
- Kleur Grijs (geotextiel en groene buis, RAL 6024)
- Aansluiting 125mm

Infiltratieput 315mm

De infiltratieput heeft een doorsnede van 315mm. De infiltratieput heeft aan de zijkant een aansluiting met een doorsnede van 125mm, hiermee kan een overstort worden gemaakt of regenwater worden aangevoerd. U kunt op de zij aansluiting een afvoerbuys met een diameter van 125mm aansluiten.

In de wand van de infiltratieput zitten diverse sleuven waar het hemelwater door naar buiten kan gaan om te worden opgenomen in de grond. De sleufbreedte van 2mm zorgt voor een minimale doorlating van eventueel vuil. Aan de buitenzijde is de infiltratieput omwikkeld met geotextiel. Geotextiel is waterdoorlatend en voorkomt dat er gronddelen van de omliggende grond in de infiltratieput terecht komen en zo een verstopping veroorzaken. Aan de onderzijde is de infiltratieput afgesloten met een slagvaste bodem.

Met de infiltratieput is het eenvoudig om lokaal regenwater af te voeren. Door de gladde binnenwand is de infiltratieput goed te inspecteren en reinigen.

Capaciteit infiltratieput

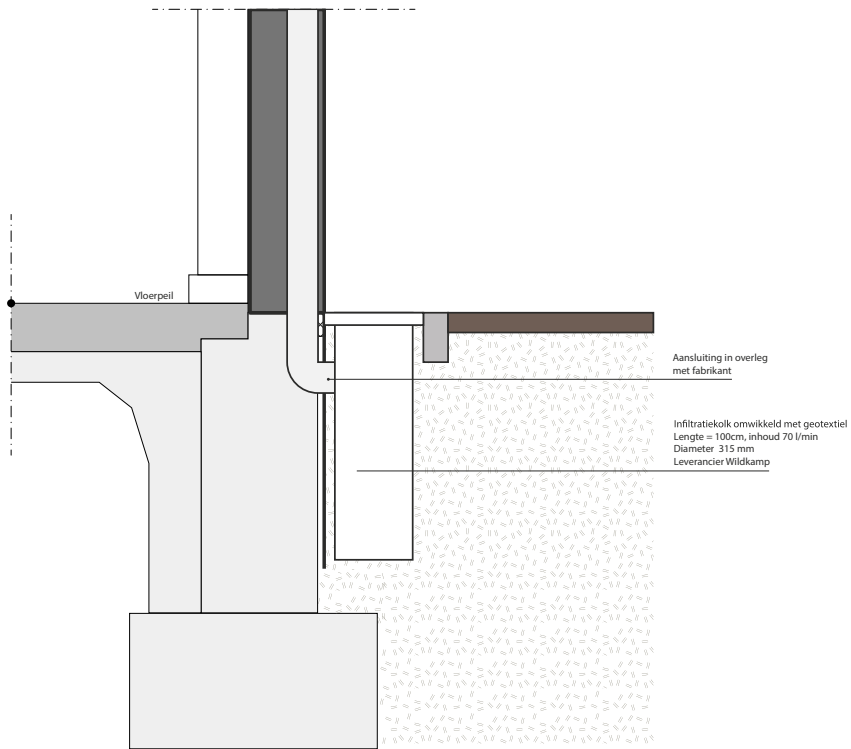
Het aantal infiltratieputten dient in verhouding te staan tot het aangekoppelde oppervlak. De erfpachter berekent aan de hand van het aangesloten oppervlak en de capaciteit per infiltratieput, hoeveel putten nodig zijn. Centrumeiland is aangelegd met goed doorlatend zand, wel zal de infiltratiecapaciteit afnemen met de tijd.

Eigendom en beheer

De gemeente levert de infiltratieput aan de zelfbouwer, waarna de zelfbouwer de put zelf plaatst. De infiltratieput maakt onderdeel uit van het hemelwater afvoersysteem van het woongebouw. De zelfbouwer (woningeigenaar) wordt eigenaar van de put en heeft een beheer- en onderhoudsplicht. Belangrijk is dat de put goed blijft functioneren en regelmatig wordt schoon gemaakt zodat deze niet dichtslibt.

De putten worden door de gemeente eenmalig ter beschikking gesteld. Functioneel onderhoud, beheer en vervanging is voor rekening van de zelfbouwer (woningeigenaar).

In de Hemelwaterverordening Amsterdam (zie Zoeken | Lokale wet- en regelgeving (overheid.nl)) staan de in Amsterdam geldende regels t.a.v. het afvoeren van hemelwater op de kavels.



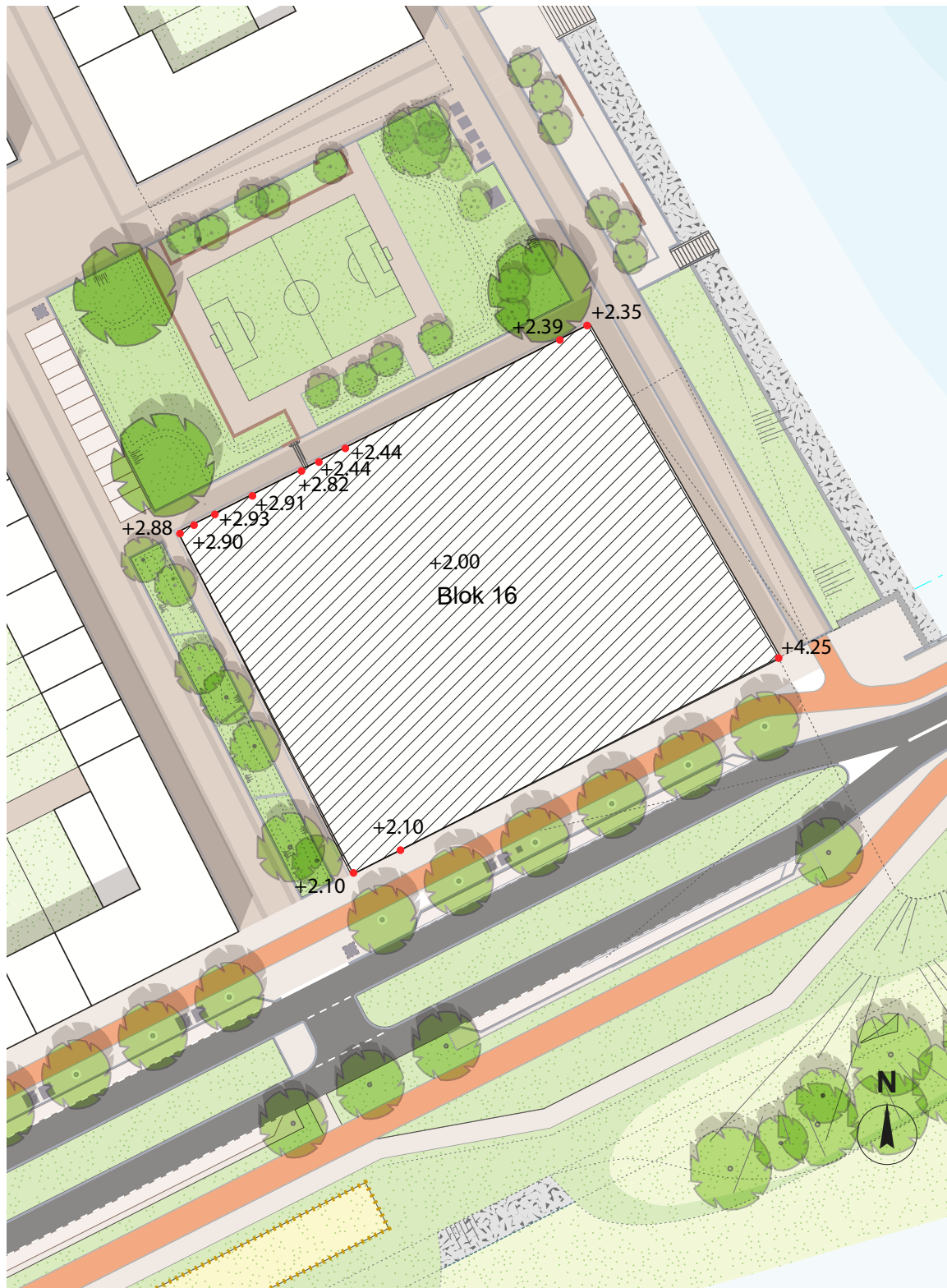
principe doorsnede



bijlage e - Coördinatentekening



bijlage f - Maaiveldhoogtekaart



bijlage g - Verlichtingsplan

