



**Gemeente
Amsterdam**



Bouwenvelop
Kavel 10A2 Sluisbuurt

Colofon

In deze bouwenvelop worden de ambities en randvoorwaarden beschreven die de gemeente Amsterdam stelt aan de inrichting van kavel 10A2, onderdeel van de Sluisbuurt. Deze bouwenvelop vormt het toetsingskader voor het Schets Ontwerp (SO), Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO).

Informatie: www.amsterdam.nl/projecten/sluisbuurt
Contactpersoon: Esther Moors, Projectmanager | (+31) 6 2957 1399 | e.moors@amsterdam.nl

Versie: 13 mei 2025

Inhoud

Inleiding	1
1 Gebiedscontext	3
1.1 Bestaande situatie	
1.2 Ontwikkelingen in de Sluisbuurt	
1.3 Landschappelijk kader	
1.4 Stedenbouwkundig kader	
1.5 Architectonisch kader	
1.6 Programmatisch kader	
1.7 Juridisch- Planologisch kader	
2 Ambities opgave	9
2.1 Ruimtelijke kwaliteit	
2.2 Duurzaamheid	
3 Kavelregels	11
3.1 Basisinformatie kavel	
3.2 Stedenbouw	
3.3 Programma	
3.4 Openbare ruimte en omgeving	
3.5 Duurzaamheid	
3.6 Techniek	
4 Uitvoering	23
Lijst van verwijzingen	25
Bijlagen	27



Afbeelding 1. Plankaart Sluisbuurt (2017) en de ligging van kavel 10A2 (in rood gemarkeerd)

Inleiding

Voor u ligt de bouwenvelop ten behoeve van de ontwikkeling van kavel 10A2 van de Sluisbuurt. De bouwenvelop formuleert de ruimtelijke context, ambities en randvoorwaarden en vormt als zodanig het toetsingskader voor de privaatrechtelijke toetsmomenten (VO, DO).

De Sluisbuurt staat in de eerste realisatiefase. Om met de behoeften van de tijd mee te gaan, is het plan opgedeeld in meerdere delen, kwadranten. In de eerste fase starten we met het zuidoostkwadrant, waarvan de realisatie is gestart in 2021 en de eerste opleveringen in 2024 plaatsvinden. In zuidwestkwadrant, de tweede fase, is de bouw in 2024 gestart. Kavel 10A2 is onderdeel van cluster 10, gelegen in het noordwestkwadrant van de Sluisbuurt (zie afbeelding 1). De bouw op kavel 10A2 zal naar verwachting in 2027 van start gaan.

Het plan voor de Sluisbuurt past in de lijn van de Omgevingsvisie 2050, Ontwikkelstrategie 2035 en van de ontwikkelstrategie Koers 2025 'Ruimte voor de Stad', waarbij ingezet werd op verdere verdichting met aantrekkelijke en diverse stedelijke milieus. De focus lag hierbij op de ringzone, en met name op plekken die een verbindende functie hebben naar achterliggende ontwikkelgebieden. De Sluisbuurt heeft zo'n functie, als schakel tussen IJburg/ Zeeburgereiland en de binnenstad. De Sluisbuurt is tevens één van de laatste grote woningbouwlocaties aan het IJ én nabij de binnenstad. De nabijheid van het stadscentrum biedt kansen om een hoogstedelijk woonwerkmilieu te creëren met veel voorzieningen en een laag autogebruik.

De ruimtelijke opgave voor de Sluisbuurt is om specifieke kwaliteiten te bieden in een toekomstgericht plan, aansluitend bij de veranderende wensen van de Amsterdamse bevolking en nieuwe typen werknemers. De bijzondere potentie van de locatie en de behoefte aan een nieuw type woonmilieu in de stad zijn aanleiding om de Sluisbuurt te ontwikkelen. Een buurt met circa 5.500 woningen (max. 5.640). Naast woningen kan ook nog maximaal 87.900 m² bvo aan niet-wonen worden ontwikkeld, zodat naast het wonen ook bijbehorende voorzieningen worden toegevoegd aan de stad.

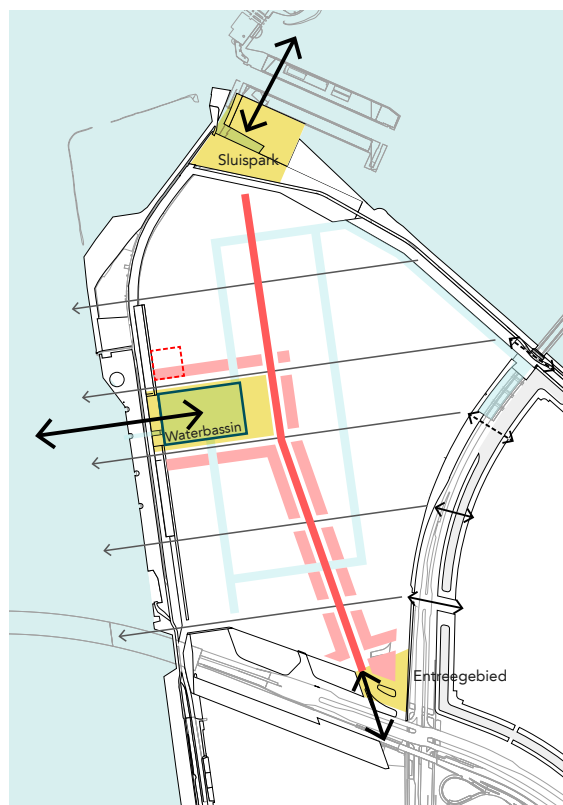
Deze bouwenvelop geeft richting aan de ontwikkeling van kavel 10A2, waarvan het programma bestaat uit maximaal 100 woningen, minimaal 70 middeldure huur- en maximaal 30 vrije sectorwoningen en maximaal 900 m² bvo niet-woonprogramma.

Kavel 10A2 wordt gekenmerkt door een toren van maximaal 40 meter en zijn ligging aan de dijk en het Waterplein. Voor deze kavel ligt de nadruk op circulair en biobased bouwen, ruimtelijke en woonkwaliteit en de relatie van het gebouw met zijn directe omgeving.

Afbeelding 2.
Ruimtelijk principe
hoofdstructuur
Sluisbuurt met
kavel 10A2 in rood
weergegeven



a. Harde en zachte randen (resp. infra en groen)



b. Stedelijke plekken en straten



c. Clusters verbonden door waternetwerk



d. Plantsoenen, scholen en informele routes

1 Gebiedscontext

1.1 Bestaande situatie

De Sluisbuurt ligt in het noordwestelijk deel van het Zeeburgereiland. De plek biedt uitzicht over het IJ en de binnenstad. Het ligt ten zuiden van de industriële sfeer van de Oranjesluizen. Ook ligt de plek dichtbij het druk bevaren knooppunt van het Amsterdam-Rijnkanaal, binnen- en buiten-IJ, met een bunkerschip langs de westelijke oever. Het is niet moeilijk om bij de Oranjesluizen een metropolitane plek voor te stellen, aan het Waterfront van Amsterdam.

Aan de zuidkant van de Sluisbuurt halteert tram 26, vlak nadat deze uit de Piet Heintunnel is gekomen. Een belangrijke autoverbinding tussen de binnenstad en de ring A10 komt uit dezelfde tunnel en takt aan op de IJburglaan.

Fietsroutes vanaf IJburg, Oostelijk Havengebied, Waterland en de Diemerzeedijk komen in de Sluisbuurt bij elkaar. Zo loopt een belangrijke fietsroute tussen IJburg en de stad over het Zeeburgereiland. De Sluisbuurt is het scharnierpunt tussen de binnenstad, IJburg, Waterland en IJmeer.

1.2 Ontwikkelingen in de Sluisbuurt

▪ De randen

De Sluisbuurt ligt aan twee kanten aan het water en aan twee kanten aan de hoofdinfrastructuur. De Zuiderzeeweg doorsnijdt het Zeeburgereiland in verticale richting en scheidt de Sluisbuurt van de naastliggende Sportheldenbuurt. De kruising van de Zuiderzeeweg met de IJburglaan is een drukke, centrale plek op het Zeeburgereiland. Alle buurten komen hier bij elkaar, rondom de IJtram- en bushalte.

▪ Drie plekken

Drie bijzondere plekken, met ieder een eigen karakter, staan aan de basis van het plan: het Entreegebied, het Waterplein en het Sluispark (zie afbeelding 2b). Deze drie plekken hebben een stedelijke functie en uitstraling. Zij liggen alle drie langs de Hoofdstraat en verbinden de buurt met de omgeving; visueel en door de aanlanding van hoofdroutes.

▪ Dwarsstraten

Door de relatief hoge bebouwing langs de smalle straten ontstaat intimiteit en een hoogstedelijke sfeer. De dwarsstraten hebben een oost-west oriëntatie en volgen de richting van het Oostelijk Havengebied. Hiermee wordt de oriëntatie van het gebied op het centrum van de stad versterkt. Alle dwarsstraten komen uit op de dijk aan de westrand. Het water van het IJ is op deze manier ook voelbaar in de woonstraten binnen het gebied.

▪ Waternetwerk

Het systeem van Waterbassin en watergangen kent geen doodlopende uiteinden, wat essentieel is voor de doorstroming en waterkwaliteit van de Sluisbuurt. De watergangen zijn opgenomen in de blokken. Langs het binnenwater zullen voornamelijk verticale, stedelijke kades voorkomen, maar het profiel kan op verschillende wijzen worden ontwikkeld, variërend van blok tot blok. Hier en daar kan een groene oever gevormd worden, bijvoorbeeld door plaatsing van een plantsoen aan het water.

▪ Plantsoenen

In elk cluster (ruimtelijke eenheid in de Sluisbuurt, zie afbeelding 2c) wordt een openbaar plantsoen van formaat aangelegd. Zie afbeelding 2d. Grotere groene plekken zijn essentieel in een stedelijk milieu. De plantsoenen met geclusterde voorzieningen (o.a. scholen en buurtcentra) zijn aan elkaar gekoppeld door een secundair voetgangersnetwerk, dat via kades, tussenstraten, stegen en poorten aan het hoofdraamwerk verbonden is.

De huishoudens zijn aangewezen op voorzieningen, waaronder plantsoenen en speelplekken, in de buurt. De plantsoenen dragen bij aan een prettige, gezonde woon- en leefomgeving.

Ontwikkelingen rondom kavel 10A2

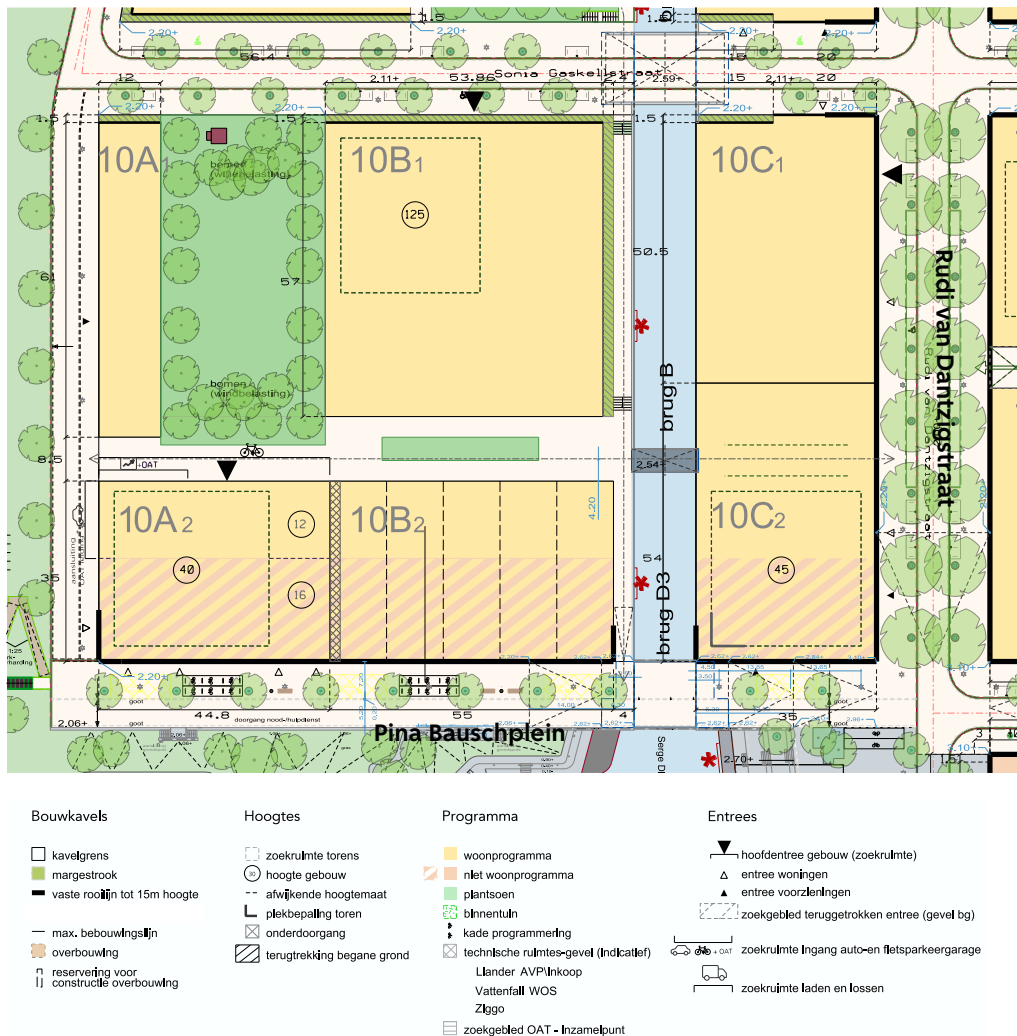
Kavel 10A2 ligt op de hoek van de Zuider IJdijk en de noordrand van het Waterplein. De dijk is onderdeel van een groene recreatieve route richting de Oranje sluizen, met zicht op de stad en het weidse water van het IJ. De buitenhelling van de dijk, langs het Amsterdam-Rijnkanaal is een ecologische verbindingszone (onderdeel van Natuur Netwerk Nederland). De aanlanding van de (tijdelijke) pont aan de buitenkant van de dijk ligt op een afstand van circa 50m van de kavel. Vanaf de pont worden fietsers en voetgangers geleid langs de noord- of zuidoever van het Waterplein.

Het Waterplein is het hart van de Sluisbuurt, met de stedelijke voorziening de Hogeschool InHolland, autovrije oevers en mogelijkheden voor waterrecreatie. Plinten van gebouwen rondom het Waterplein hebben publieke functies, bijvoorbeeld horeca, bedrijven en maatschappelijke functies. Kavel 10A2 is de eerste te ontwikkelen kavel aan de noordrand van het Waterplein. Verlaagde groene oevers en houten steigers rondom het beschutte deel van het water liggen direct voor deze kavel. Hier wordt het grootste deel van de waterrecreatie van de Sluisbuurt verwacht.

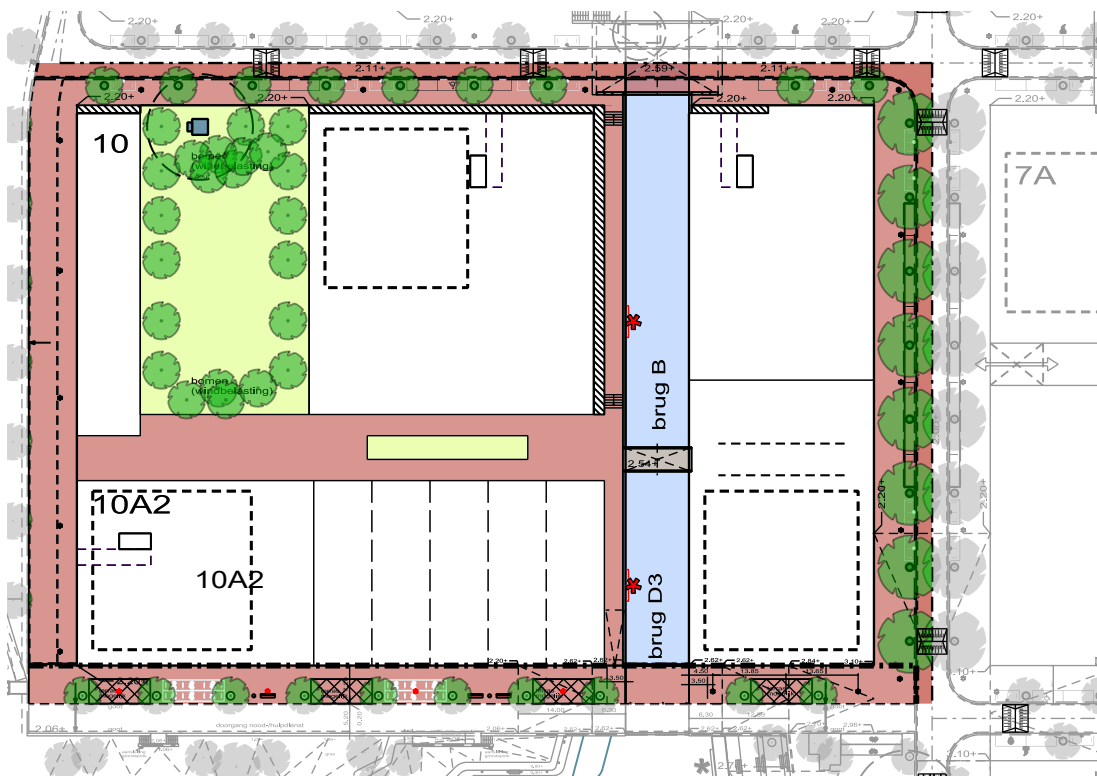
Andere kavels langs de noordrand van het Waterplein zullen in een latere fase ontwikkeld worden. Ontwerp voor kades, steigers en autovrije openbare ruimte is gereed en de uitvoering begint in 2026.

Ten noorden van de kavel 10A2 is een van de

Afbeelding 3.
Clusterkaart
Noordwestkwa-
drant, uitsnede
cluster 10



Afbeelding 4.
Plankaart VO
openbare ruimte
Sluisbuurt oktober
2022, uitsnede
cluster 10



*De informatie op deze kaarten irt kavel 10A2 is indicatief, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. Voor volledige kavelregels zie het kavelpaspoort op pagina 10 en hoofdstuk 3 Kavelregels.

plantsoenen gepland. Aan weersijden van het plantsoen is woningbouw gepland: aan de westkant een lage strook van circa 15 meter hoog en aan de oostkant een blok met de hoogste toren van het eiland (maximaal 125 meter hoog). Het plantsoen heeft een groene inrichting als rustige plek tussen intensief bebouwde kavels.

De hoofdstraat met concentratie van winkels, bedrijfsruimtes en horeca ligt in het verlengde van de oostrand van het Waterplein op circa 250 meter afstand van de kavel 10A2. De route naar de IJtramhalte in de IJburglaan leidt langs de hoofdstraat of langs de groene dijk. Loopafstand tot de halte is circa 750m. Een bushalte (tijdelijke locatie, kan mogelijk nog iets meer noordwaarts schuiven) biedt mogelijkheid voor gebruik van de buslijn 37, en bevindt zich op net wat kortere afstand van circa 700m.

1.3 Landschappelijk kader

De westoever van de Sluisbuurt is onderdeel van het Nationaal Natuur Netwerk (NNN). De ecologische waarde van de dijk ligt vooral aan de buitenkant van de dijk, dus van de kruin tot in het buitenwater. Het NNN is onderdeel van het planconcept Sluisbuurt.

Openbare ruimte

In het Inrichtingsplan Hoofdstructuur Openbare Ruimte is het ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte voor de Sluisbuurt op het Zeeburgereiland vastgelegd. Als leidraad voor de inrichting geldt de Puccinimethode. De bestrating van trottoirs en straten wordt uitgevoerd met gebakken klinkers in lingeformaat en betonnen banden. Afgestemd op de fasering van de bouwplannen wordt er per cluster een Definitief Ontwerp (DO) gemaakt, op basis van de uitgangspunten uit het inrichtingsplan. Zie bijlage 1.04.

1.4 Stedenbouwkundig kader

Het Stedenbouwkundig Plan (SP) Sluisbuurt is vastgesteld door de gemeenteraad in september 2017. Dit plan bevat een programma van circa 5.500 woningen (max. 5.640) in verschillende prijsclassen/segmenten, maximaal 87.900 m² bvo aan onderwijs, werken en overige voorzieningen, en circa tien hectare openbaar groen, sport en spelruimte. Voor de Sluisbuurt zijn minimale ruimtelijke randvoorwaarden vastgelegd om de gewenste kwaliteit te waarborgen, maar tegelijkertijd voldoende ruimte te bieden voor de exacte invulling hiervan: een flexibele, ruimtelijke opzet die sturing geeft aan de realisatie van de ambities voor de Sluisbuurt.

De bebouwing kenmerkt zich door een stedelijke basis (max. 20m hoog) aan levendige straten met daar bovenop hoogbouw als integraal onderdeel van het woonmilieu. Speciale aandacht wordt besteed aan de overgang naar de openbare ruimte (plintzone). Bij de positionering van de torens is zorgvuldig gekeken naar o.a. bezonning, uitzicht, transparantie en

aanwezigheid in het straatbeeld.

Het plan bestaat uit tien clusters (bouwvelden). Elk cluster heeft twee tot drie bouwblokken die uit meerdere uitgeefbare kavels bestaan. Gezien de hoge bebouwingsdichtheid is een groene inrichting van groot belang voor het woonklimaat. Kansen worden met name gezocht in dak- en geveltuinen, groene gevels en groene openbare ruimtes, waar bomen en planten het verblijfsklimaat en de biodiversiteit kunnen verbeteren en ook bijdragen aan de verlaagde waterafdracht van kavels (Amsterdam Rainproof).

1.5 Architectonisch kader

Het Beeldkwaliteitsplan voor de Sluisbuurt is een nadere uitwerking van de uitgangspunten uit het SP, waarmee de architectonische en ruimtelijke kwaliteit van het gebied worden gestuurd.

Centraal staat de balans tussen samenhang en diversiteit, de belangrijkste kwaliteit van het gebied. Het Beeldkwaliteitsplan stuurt op de beoogde kwaliteit, de gewenste sfeer, en bevat géén voorschriften over materialen, kleuren of stijlen. De beeldkwaliteitseisen zijn als leidraad gebruikt bij de verdere uitwerking van deze bouwenvolop. Aanvullende onderdelen van kwaliteitsborging zijn supervisie en COK (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit). Het welstandskader van de Sluisbuurt is de Welstandsnota (De Schoonheid van Amsterdam, Ruimtelijke Systeem 9c 'Stedelijk Waterfront').

1.6 Programmatisch kader

De Sluisbuurt

Het woonprogramma van de Sluisbuurt omvat ongeveer 40% sociale huurwoningen (waarvan een deel studenten-/jongerenwoningen) en 35% woningen in het middeldure segment en 25% vrije sector woningen. Naast woningen wordt ook niet-woonprogramma ontwikkeld zoals buurtvoorzieningen, werkruimten en commerciële functies, maar ook grote voorzieningen op stedelijk niveau, zoals een middelbare school en Hogeschool Inholland.

De ontwikkeling van de Sluisbuurt is gericht op een autoluwe omgeving. Er wordt een relatief lage parkeernorm aangehouden van gemiddeld 0,3 parkeerplaats per woning, vergelijkbaar met het centrum van de stad. Alle straten in de Sluisbuurt vallen onder het 30 km/uur regime en zijn ingericht voor fietsers en voetgangers. Voor de Sluisbuurt geldt een betaald parkeerregime.

Programmatische opzet rondom kavel 10A2

Gebouwen in cluster 10 langs de noordrand van het Waterplein hebben een vergelijkbare invulling van de plint. Deze plinten zullen verschillende functies huisvesten, zoals horeca, detailhandel, etc, wat bijdraagt aan een levendige sfeer in een van de belangrijkste openbare ruimtes van de Sluisbuurt.



Afbeelding 5. Visualisaties van de Sluisbuurt fase 1 (juni 2024) en eindbeeld (verwacht 2035)

*De opzet van kavels in de nabijheid van kavel 10A2 is indicatief, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Aan de andere kant zal er een CPO (10A1) worden gebouwd naast het plantsoen, dat zich aan de noordkant van de kavel 10a2 bevindt.

1.7 Juridisch-planologisch kader

Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 wordt de Sluisbuurt aangemerkt als te ontwikkelen 'hoogstedelijke buurt', met een publiekstrekkende 'groen-blauwe hotspot' bij de sluizen. De Sluisbuurt moet zich ontwikkelen tot een buurt met een 'fijnmazige menging van wonen en werken'. De omgevingsvisie beoogt een hoogwaardige ov-ontsluiting in oost-west-richting en in noord-zuid-richting. Samen met fietsverbindingen wordt hiermee de bereikbaarheid van deze autoluwe buurt in hoge dichtheid gewaarborgd. De ten zuiden van de Sluisbuurt gelegen Baaibuurten kunnen volgens de omgevingsvisie verkleuren naar gemengde stadsbuurten, waarmee het Zeeburgereiland uiteindelijk een vrijwel volledig stedelijk karakter krijgt.

Van de vijf strategische keuzes draagt de Sluisbuurt het meest bij aan de keuzes 'groeien binnen grenzen' en 'duurzaam en gezond bewegen'. Het is de opgave om kavelontwikkelingen ook zoveel mogelijk te laten bijdragen aan twee andere strategische keuzes: 'rigoreus vergroenen' en 'samen stadmaken'. Op kavelniveau betekent dat gevel- en/of dakgroen en andere vormen van kleinschalig groen. Ook valt te denken aan materialenkeuzes zoals houtbouw. 'Samen stadmaken' komt neer op burgerbetrokkenheid en veel verschillende ontwikkelvormen met verschillende soorten partijen.

Omgevingsplan Sluisbuurt

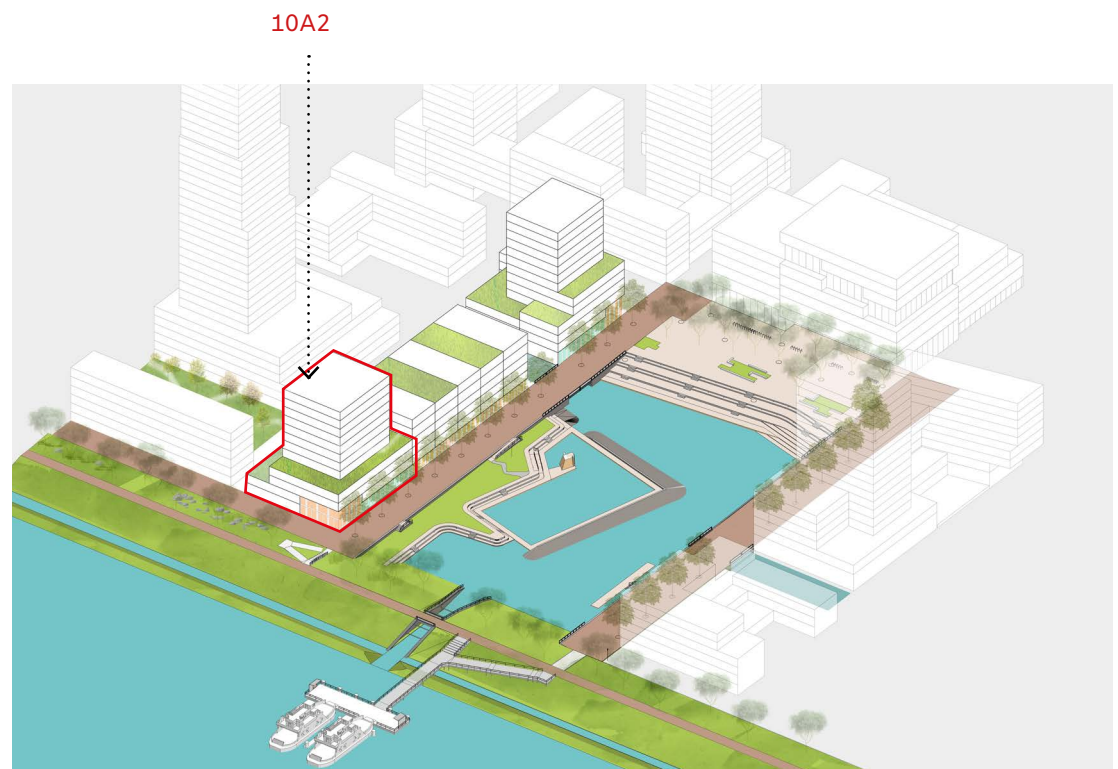
Het bestemmingsplan (omgevingsplan) is door de gemeenteraad op 28 november 2018 vastgesteld en inmiddels in november 2019 onherroepelijk. Het omgevingsplan geeft regels voor volumes en functies in het gebied; basisprincipes voor een blokkenstad tot 20 meter en torens. Het ruimtelijk ontwerp van het SP is vertaald naar bestemmingsvlakken en regels voor hoogtes en rooilijnen.

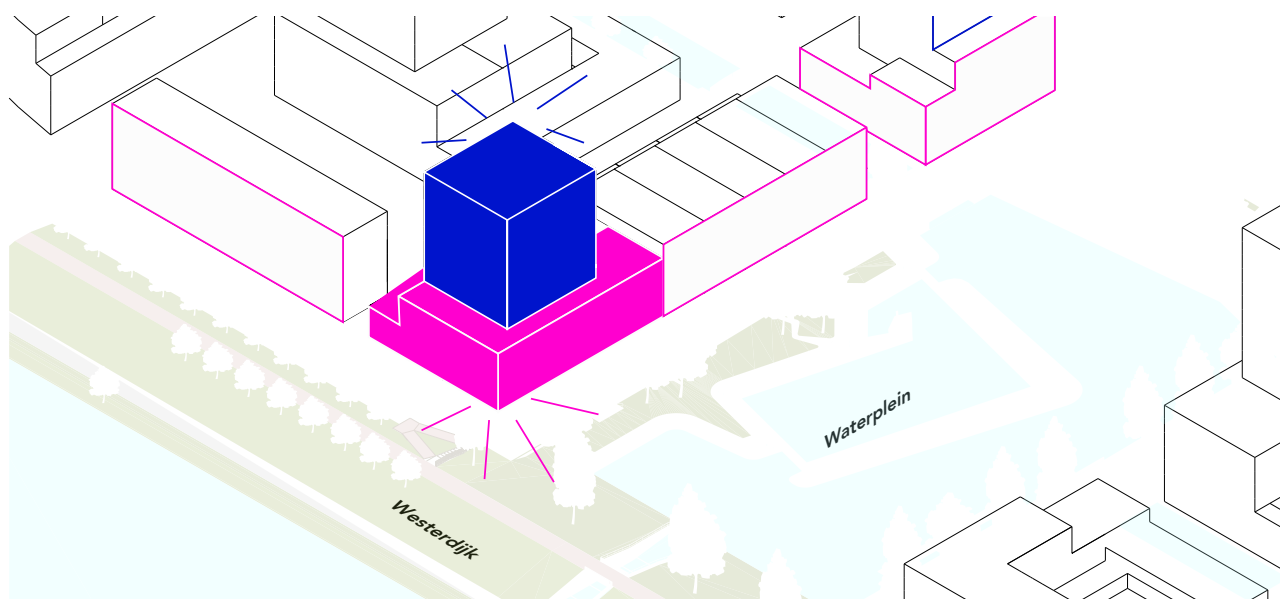
Mobiliteitsplan Zeeburgereiland en IJburg

Om de bereikbaarheid op orde te houden voor, tijdens en na de gebiedsontwikkeling is het programma bereikbaarheid Zeeburgereiland en IJburg opgericht. Dit heeft geleid tot het opstellen van een mobiliteitsplan. Het plan richt zich op het verbeteren van de bereikbaarheid van Zeeburgereiland en IJburg met stad en regio met openbaar vervoer (OV), fiets en auto. De uitwerking van de verschillende maatregelen vindt nu plaats tot 2043. Er volgen nog definitieve keuzes over (infrastructuur) maatregelen. Deze worden in de afzonderlijke projecten gemaakt. Eén van de maatregelen is een tijdelijke pontverbinding, voor een periode van 7 jaar vanaf 2023, tussen de Sluisbuurt en het Oostelijk Havengebied. De pont landt buitendijks op Sluisbuurt aan ter hoogte van het Waterplein. Hiermee wordt een belangrijke fiets/voetverbinding gerealiseerd met het centrum van de stad. Er wordt ingezet om de pont definitief te maken.

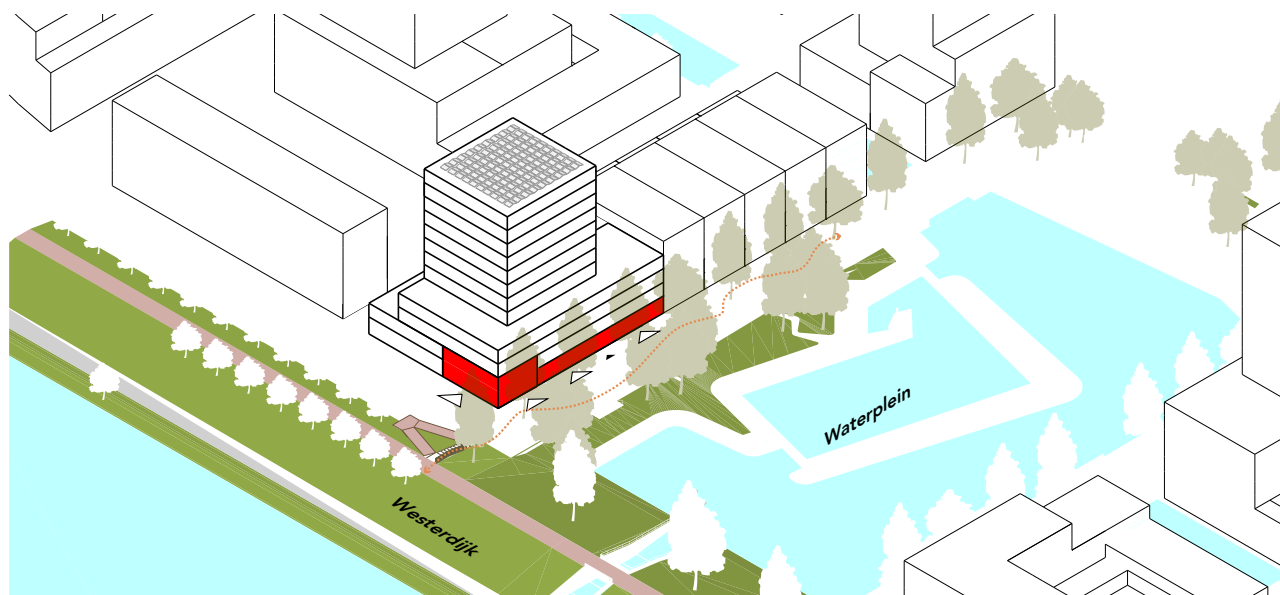
Het mobiliteitsplan en andere maatregelen en updates zijn [hier](#) te vinden.

Afbeelding 6. Voorbeelduitwerking 3D visualisatie van kavel 10A2 in relatie tot andere kavels aan het Waterplein. (De opzet van kavels in de nabijheid van kavel 10A2 is indicatief, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.)





Uitstraling van de toren



Aansluiting van de plint op het Waterplein

*Op de bovenstaande afbeeldingen is de opzet van kavel 1A2 een 3D voorbeelduitwerking

2 Ambities opgave

2.1 Ruimtelijke kwaliteit

Kavel 10A2 wordt ontwikkeld als innovatietender biobased bouwen. De gemeente heeft daarnaast het MRA Convenant Houtbouw ondertekend en streeft ernaar van deze innovatietender een voorbeeldstellend project te maken. Inschrijvers worden gestimuleerd om hier binnen dit project actief invulling aan te geven. Er heeft in voorbereiding op deze tender een verkenning plaatsgevonden door het programmteam Houtbouw MRA waarbij er een workshop is georganiseerd met vastgoedpartijen, architecten en adviseurs. Deze verkenning was met name gericht op houtbouw.

Tegelijkertijd kwamen steeds vaker plannen met houtbouw als winnaar uit tenders naar voren; ook wanneer niet specifiek op houtbouw werd uitgedaagd. Dit heeft doen besluiten de koers voor dit specifieke kavel te verleggen en te verbreden. Van een focus op houtbouw naar de focus op biobased bouwen.

Uitstraling van de toren

De ambitie voor deze kavel is om een woongebouw te realiseren dat op de beste manier gebruik maakt van de bijzondere locatie aan de dijk met het riante uitzicht op het water van het IJ en van het Waterplein. Het toekomstige gebouw zal beeldbepalend zijn voor het aanzicht van de Sluisbuurt vanaf het Amsterdam Rijnkanaal en het Oostelijk Havengebied, maar ook vanuit de buurt. In de beoordeling van de inschrijvingen worden daarom de alzijdigheid en een open uitstraling van de toren het meest gewaardeerd. Openheid van de toren komt tot uiting in de oppervlakte van ramen en glazen balkondeuren. Denk bijvoorbeeld aan een open-dicht verhouding van 45%.

Er wordt hier uitgedaagd op de mate waarin de toren zich, met zijn vormgeving en openheid, voegt bij de familie van torens in de Sluisbuurt.

Aansluiting van de plint op het Waterplein

De locatie aan de centrale openbare ruimte van de buurt vraagt om een transparante publieke plint die de levendigheid ondersteunen. Er wordt uitgedaagd op de mate waarin de plint van het gebouw door middel van ontwerp de gewenste stedelijke kwaliteit van het Waterplein mede bepaalt. Extra aandacht wordt gevraagd voor de vormgeving van de dubbele hoge plint op de hoek.

Integratie duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit

Gemeente Amsterdam streeft naar het ontwikkelen van gebouwen met een goede balans tussen de opgaven voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Aandacht wordt gevraagd voor de integraliteit van duurzaamheid en architectuur, waarin wordt aangetoond hoe duurzaamheid onderdeel is van het architectonisch ontwerp. Hoe creëer je een

slimme combinatie van de beschreven onderdelen bij duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit tot een architectonische identiteit voor deze specifieke locatie?

Er wordt hier beoordeeld op de volgende vraagstukken:

- Woonkwaliteit en duurzaamheid: Er is aandacht voor flexibele woningplattengronden en goede bezonning bijv. tweezijdige oriëntatie van de woningen. Hoe verhouden de gekozen biobased bouwen principes en het gekozen energieconcept zich tot woonkwaliteit?
- Architectonische uitstraling: Op welke wijze dragen de duurzame maatregelen op het gebied van biobased bouwen en het energieconcept bij aan de architectonische uitstraling passend bij het Beeldkwaliteitsplan Sluisbuurt en de plek aan de groene dijk?

2.2 Duurzaamheid

Biobased bouwen

De Gemeente Amsterdam streeft naar een gebouw dat een toonbeeld is voor de toekomst van circulair en biobased ontwerpen.

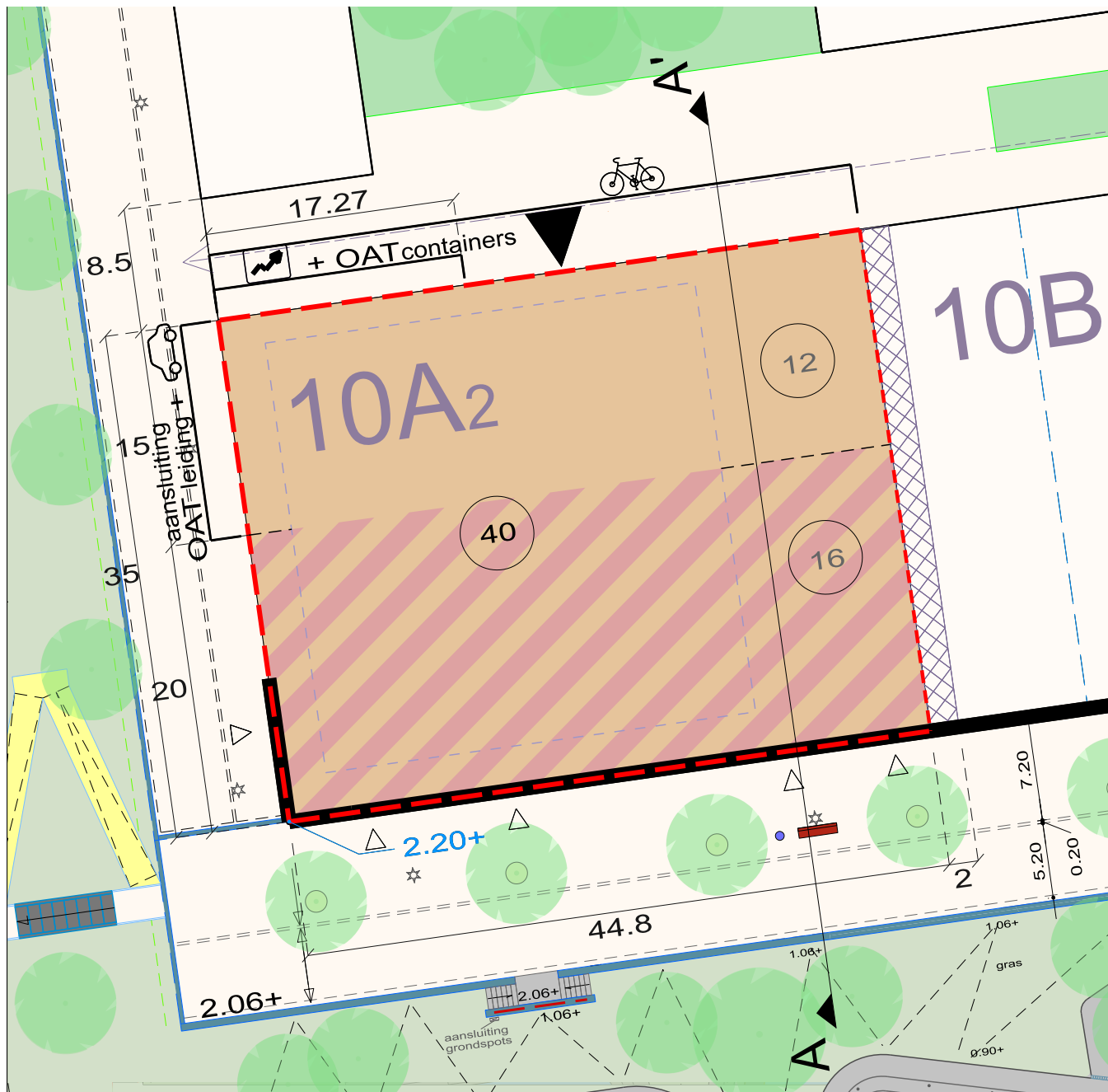
De gemeente Amsterdam hanteert hier Het Nieuwe Normaal Gebouw als richtlijn voor de uitvraag naar duurzame en circulaire materialen. Voor kavel 10A2 wordt specifiek gekeken naar de indicator materiaalgebonden CO₂-uitstoot, berekend conform het rekenprotocol Paris Proof Materiaalgebonden Emissies. Hierdoor komt de focus te liggen op een zo laag mogelijk CO₂-uitstoot tijdens de productie- en bouwfase.

Daarnaast biedt de indicator herkomst materialen uit Het Nieuwe Normaal ruimte om invulling te geven aan het streven naar houtbouw zoals gedefinieerd in het MRA Convenant Houtbouw.

Samenhang energie en biobased

Gemeente Amsterdam streeft naar een gebouw dat een voorbeeld is van hoe biobased bouwen en energiezuinige energieconcepten samen komen, met slimme (installatiearme) interventies die hittestress voorkomen, thermisch comfort bieden en een gezond binnenklimaat bevorderen.

Afbeelding 7. Kavelpaspoort



LEGENDA

- | | |
|---|--|
| vaste rooilijn tot 15m hoogte | zoekruimte entree auto parkeren en OAT aansluiting |
| kavelgrens 10A2 | zoekruimte hoofdentree fietsparkeervoorziening |
| bouwvlak | zoekgebied technische ruimte en OAT containers |
| wonen op de begane grond uitgesloten | maatvoering |
| flexibele kavelgrens | maaiveldhoogte t.o.v. NAP |
| flexibele kavelgrens zone | aanduidingen voor doorsneden |
| openbare ruimte | maximale bouwhoogte |
| indicatieve locatie hoofdentree woningen | hoogte scheidingslijn |
| indicatieve locatie individuele entrees niet-woonfuncties | |

3 Kavelregels

3.1 Basisinformatie kavel

- **Type ontwikkeling:** woningbouw in middensegment en vrije sector
- **Kavelgrootte:** 1.568 m²
- **Woonprogramma:** maximaal 100 woningen
- **Niet-woonfuncties:** maximaal 900m² BVO (exclusief flexibele kavelgrens zone) waarvan minimaal 200 m² en maximaal 400 m² BVO horeca, maximaal 600 m²BVO voorzieningen bestaande uit detailhandel, dienstverlening, bedrijf en/of maatschappelijke voorzieningen
- **Flexibele kavelgrens zone:** maximaal 2 meter breder uitsluitend t.b.v. stramien bouwsysteem houtbouw

Onderstaande kavelregels staan grotendeels verwoord in de eerder omschreven kaders en het innovatietender daarnast aangescherpt voor de specifieke locatie.

Zie het kavelpaspoort (afbeelding 7) voor een visualisatie van de kavelregels die gelden voor kavel 10A2.

3.2 Stedenbouw

Onderbouw

- Maximale bouwhoogte verschilt per bouwdeel. Zie hiervoor het kavelpaspoort (afbeelding 7).
- Onderbouw is in warme kleuren en materialen (zie Beeldkwaliteitsplan).

Toren

- De toren is maximaal 40 meter hoog, gemeten vanaf het maaiveld (2.20+NAP).
- De toren heeft een maximale footprint van 600 m² BVO per bouwlaag.
- Lichte alzijdige open uitstraling door een groot aandeel ramen in de gevel.

Plinten

- De eerste, volledig bovengrondse, bouwlaag heeft een minimale bruto bouwhoogte van 4 meter, over een diepte van 20 meter aan de Waterplein kant. De resterende ruimte op de eerste bouwlaag dient een minimale bruto bouwhoogte van 3,5 meter te hebben toevoegen (zie afbeelding8).
- Het is verplicht om in de rooilijn (daar waar aangeduid wordt op het kavelpaspoort) te bouwen, tot tenminste 15 meter hoog.
- Daar waar geen rooilijn is, is een terugliggende gevel toegestaan.
- Aan het Waterplein moet de plint grotendeels transparant zijn en met publieke functies.
- Op de hoek van het Waterplein en de Zuider IJdijk kent de plint een dubbele hoogte.

Balkons en uitkragende bouwdelen

- Bij de toren zijn balkons en erkers maximaal 2 meter diep en bij voorkeur niet op de hoeken.
- Bij de onderbouw zijn uitkragingen aan het Waterplein tot een diepte van 0,5 meter vanaf 6,5 meter hoogte toegestaan.
- Bij de onderbouw zijn balkons aan de zuider IJdijk en aan plantsoen tot een diepte van 2 meter vanaf de gevellijn uitsteken en vanaf 6,5 meter hoogte toegestaan (zie afbeelding 8).

Daken en dakterrassen

- Eventuele dakopbouwen dienen uit het zicht onttrokken te worden (zie het Beeldkwaliteitsplan en het Omgevingsplan Sluisbuurt).

Souterrains en kelders tbv het parkeren en service ruimtes

- Wanneer kelders meer dan 0,5 meter boven maaiveld uitsteken, wordt de oppervlakte meegerekend bij het aantal bovengrondse vierkante meters BVO, waarvoor een maximum is aangegeven.
- Kelders die boven maaiveld uitsteken, liggen minimaal circa 5 meter terug uit de rooilijn aan het Waterplein.

3.3 Programma

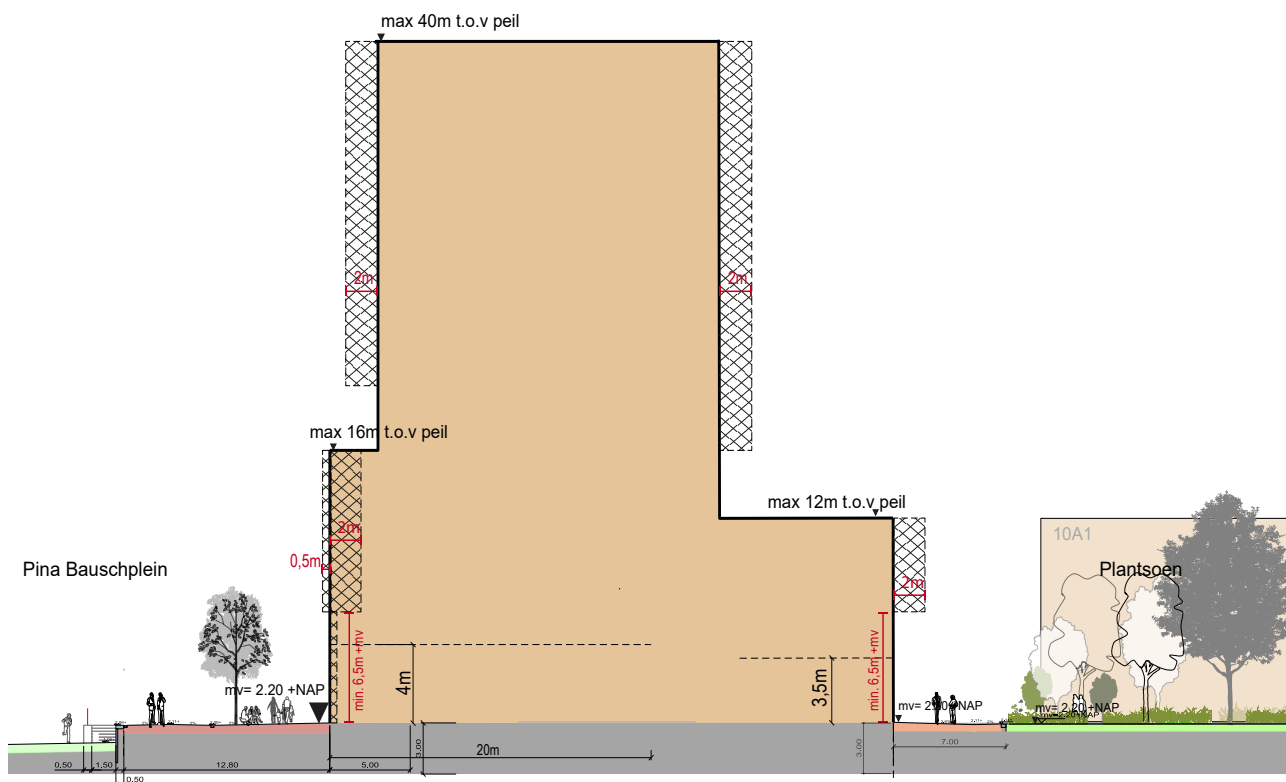
Wonen

- Maximaal 100 woningen, bestaande uit minimaal 70 middeldure huurwoningen en maximaal 30 vrije sectorwoningen (koop en/of huur).
- De middeldure huurwoningen dienen minimaal 40 m² GO en minimaal gemiddeld 60 m² GO groot te zijn.

Niet-wonen

- Aan het Waterplein zijn woningen op begane grond over een diepte van 20 meter niet toegestaan. De ruimte is gereserveerd voor niet-woonfuncties (zie omgevingsplan).
- Maximaal 900m² BVO niet-woonfuncties.
- minimaal 200 m² en maximaal 400 m² BVO horeca, maximaal 600 m²BVO voorzieningen bestaande uit detailhandel, dienstverlening, bedrijf en/of maatschappelijke voorzieningen.
- Voor bedrijf en dienstverlening geldt een vestigingsgrootte van maximaal 250 m² bvo per vestiging (binnenplanse afwijking naar max. 500 m² bvo per vestiging mogelijk, zie artikel 5.6 in het Omgevingsplan Sluisbuurt)

Uitsluitend indien het omgevingsplan geen ruimte biedt voor realisatie van minimaal 200 m² en maximaal 400 m² BVO horeca, dient dit metrage ingevuld worden met detailhandel, dienstverlening, bedrijf en/of maatschappelijke voorzieningen. Voor bedrijf en dienstverlening geldt ook dan een maximale



Afbeelding 8. Doorsnede AA'

vestigingsgrootte.

Indien bij indiening van het DO blijkt dat het omgevingsplan geen ruimte biedt voor realisatie van minimaal 200 m² en maximaal 400 m² BVO horeca, dient dit metrage ingevuld worden met detailhandel, dienstverlening, bedrijf en/of maatschappelijke voorzieningen. Voor bedrijf en dienstverlening geldt ook dan de publiekrechtelijke maximale vestigingsgrootte.

Parkeren fiets en scooter

- Ruimte voor het parkeren van fietsen en scooters moet inpandig worden gerealiseerd. Op het kavelpaspoort (afbeelding 7) wordt de zoekruimte voor ingang naar fietsenstalling aangeduid.
- Voor het parkeren van fietsen en scooters gelden de gemeentelijke normen. Zie [Nota Parkeernormen Fiets en Scooter 2018](#)

Parkeren auto's

- Ruimte voor het parkeren van (deel-)auto's moet inpandig worden gerealiseerd.
- De parkeernorm van een middeldure huurwoning is voor woningen >70 m² GO maximaal 0,6 parkeerplek per woning en voor woningen <70 m² GO maximaal 0,3 parkeerplek per woning. De parkeernorm van een vrije sectorwoning is maximaal 0,6 parkeerplek per woning.
- Er worden geen parkeervergunningen verleend aan de bewoners voor parkeren in de openbare ruimte.
- Voor de niet-woonfuncties gelden de gemeentelijke normen (zie hiervoor de [Nota Parkeernorm Auto](#)).
- Het bouwen van een parkeergarage is zowel ondergronds als half verdiept of bovengronds mogelijk. Mocht er gekozen worden voor een bovengrondse- of half verdiepte parkeergarage, dan ligt deze uit het zicht minimaal circa 5 meter terug uit de rooilijn aan het Waterplein.
- Op het kavelpaspoort wordt een zoekruimte voor de entree van de parkeerruimte voor auto's aangeduid.

3.4 Openbare ruimte en omgeving

De situering van de bomen op straat is bepalend voor de ligging van de entree van een parkeergarage. De bomen zijn aangegeven op de openbare ruimtekaart en in de profielen (bijlage 1.03 en 1.04). Laden en lossen voor de horeca mag niet vanaf het Waterplein plaatsvinden.

Geluid

Er wordt in de Sluisbuurt in hoge dichtheid gebouwd. Bij de uitwerking van het programma wordt rekening gehouden met het type functies en de onderlinge relaties. Hierbij kunnen ruimtelijke ingrepen gebruikt worden om galmen en overlast te voorkomen. Denk aan geluidreducerende gevels, toepassen van groen op de kavel, etc.

Het scheepvaartlawaai dient betrokken te worden in geluids berekeningen in het kader van goede ruimtelijke ordening. Waar nodig dient vanwege scheepvaartlawaai extra gevelisolatie aangebracht te worden, zodat het binnenniveau van 33/35 dB bereikt wordt. Voor de stille zijde wordt geadviseerd een geluidbelasting op de gevel toe te staan van maximaal 50dB.

Wind

In de Sluisbuurt, een woonmilieu met hoogbouw aan het waterfront van het IJ, wordt extra aandacht besteed aan een prettig verblijfsklimaat op maaiveld. Daarom zijn de zoekgebieden voor de torens zodanig gesitueerd dat de torens minimaal drie meter terugliggen ten opzichte van de gevellijn, onder andere om windhinder op straat te voorkomen.

Een windhinderstudie moet tijdens voorlopig ontwerp (VO) worden uitgevoerd.

Uitgangspunt is geen wezenlijke verslechtering van het windklimaat ten opzichte van het stedenbouwkundig plan (zoals verwerkt in het Peutz windklimaatonderzoek, zie bijlage 1.18), waarbij het effect van additionele terreininrichting buiten beschouwing wordt gelaten. Rondom het gehele gebouw is het streven voor een zo goed mogelijk windklimaat. Bij windgevoelige functies als gebouwentrees of gebieden met een verblijfsfunctie dient er extra aandacht besteed te worden aan windafschermende maatregelen. Voorbeelden hiervan zijn het plaatsen van schermen of een in de gevel terugliggende situering van gebouwentrees. Op basis van de bepalingen in het omgevingsplan Sluisbuurt kan het College van B&W nadere eisen stellen aan bouwplannen, voor wat betreft plaatsing en vormgeving.

3.5 Duurzaamheid

De gemeente Amsterdam heeft Duurzaamheid onderverdeeld in [6 thema's](#). Via de link hiervoor zijn ook de "koppelingen" naar de actuele beleidsdocumenten te vinden.

Duurzame energie en aardgasvrij

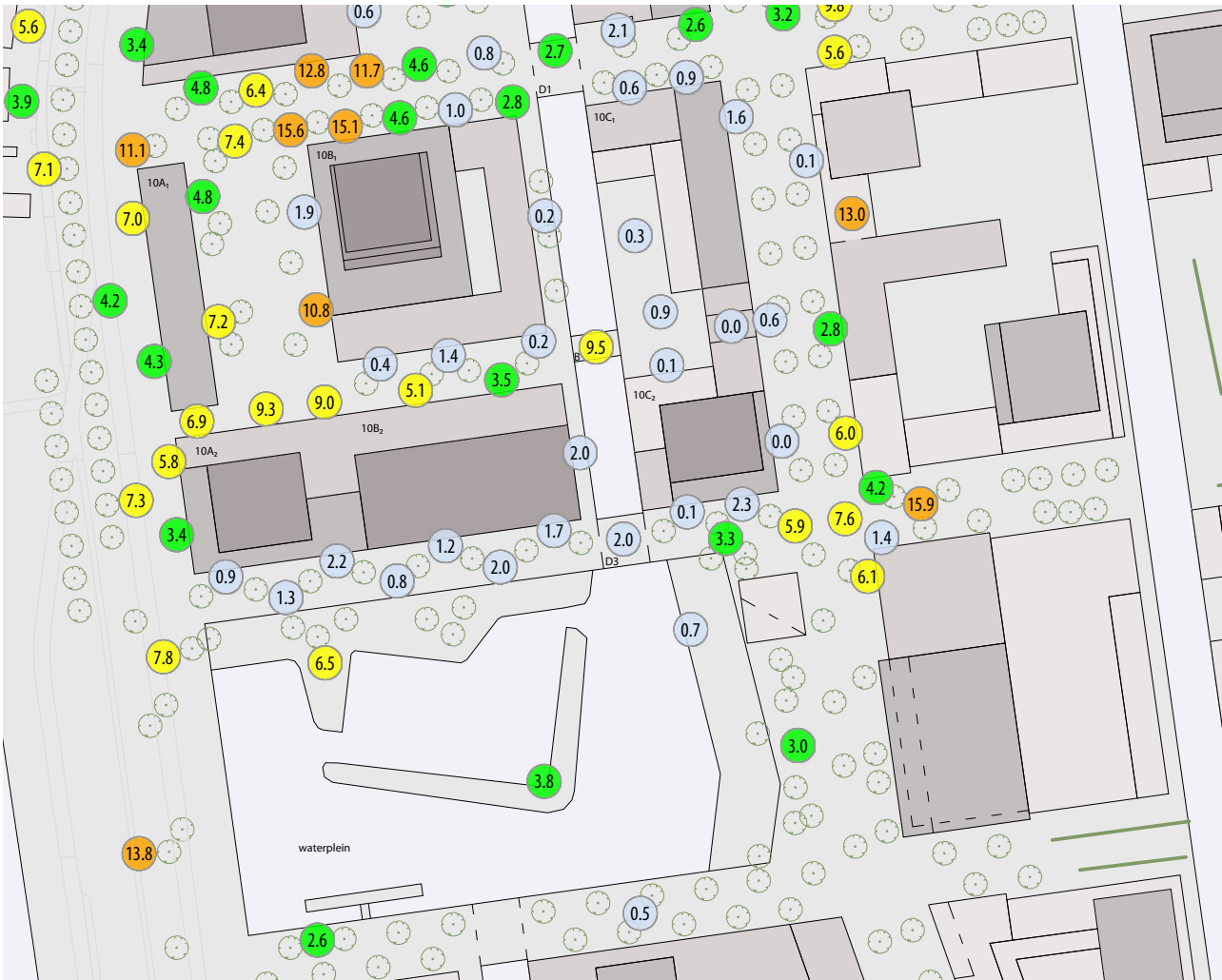
Er komt geen aansluiting op het aardgasnet. De gemeente is van zins in het omgevingsplan een energieprestatie op te nemen. Voor actuele informatie zie [website duurzaam ontwikkelen van Amsterdam](#).

Warmteplan

Kavel 10A2 valt buiten het gebied waarvoor het Warmteplan Sluisbuurt Noord geldt. Er is geen aansluitplicht op grond van het Warmteplan Sluisbuurt Noord.

Voor de rest van het noordelijke deel van de Sluisbuurt (de clusters 7 t/m 10, m.u.v. kavel 10A2) loopt een concessieaanbesteding voor een collectief warmte en koudenet. Ten behoeve van dit distributienetwerk is het "Warmteplan Sluisbuurt

Afbeelding 9. Uitsnede uit windhinderonderzoek (Peutz, 2022)



kans	klasse	doorlopen	slenteren	zitten
0 - 2.5	A	goed	goed	goed
2.5 - 5	B	goed	goed	matig
5 - 10	C	goed	matig	slecht
10 - 20	D	matig	slecht	slecht
≥ 20	E	slecht	slecht	slecht

Noord” (hierna: “Warmteplan”) (zie bijlage 1.16) door de gemeenteraad van de gemeente Amsterdam op 29 mei 2024 vastgesteld. Dit Warmteplan is gepubliceerd in het Gemeenteblad van de gemeente Amsterdam. U kunt het Warmteplan raadplegen via www.officielebekendmakingen.nl. Het Warmteplan treedt in werking op een nader bij besluit van het college van B&W te bepalen tijdstip. De ontwikkelende partij van kavel 10A2 mag zelf een systeem kiezen om te voorzien in warmte en koude. Dit systeem moet geheel binnen de kavelgrenzen liggen en mag de energiesystemen buiten de kavelgrenzen niet negatief beïnvloeden.

Bodemenergieplan

Om de bodemenergie doelmatig te benutten in het gebied is de Sluisbuurt aangewezen als Interferentiegebied. De gemeenteraad heeft hiertoe de Verordening interferentiegebieden bodemenergiesystemen 2014 gewijzigd. Tevens zijn door de gemeente ordeningsregels voor de plaatsing van warmte- en koudebronnen vastgelegd in een Bodemenergieplan voor een zo effectief mogelijke benutting van de energie in de bodem. Het bevoegd gezag gebruikt het vastgestelde Bodemenergieplan als toetsingskader voor het beoordelen van vergunningsaanvragen voor bronnen. De wijziging van de Verordening interferentiegebieden bodemenergiesystemen 2014 alsmede het Bodemenergieplan Sluisbuurt Amsterdam zijn gepubliceerd in het [Gemeenteblad](#) (Zie [bodemenergieplan](#)).

Gelet op bovengenoemde documenten lijken alternatieve warmtesystemen die gebruik maken van open bronnen binnen de Sluisbuurt niet mogelijk.

Klimaatadaptatie

In Amsterdam is een [hemelwaterverordening](#) van kracht (21 april 2021). Hierin worden eisen gesteld aan de berging van regenwater bij gebouwen. Informatie is beschikbaar op de [website duurzaam](#)

[ontwikkelen](#) van Amsterdam.

Bouw bij voorkeur hitte- en droogtebestendig. Door steeds warmere en drogere zomers is het belangrijk om bij het ontwerp van gebouw en buitenruimtes te anticiperen op droogte en hitte. Voorkom opwarming van binnenruimtes door passieve maatregelen zoals overstekken, zonwering en/of vloerverkoeling. Voorkom opwarming van de omgevingstemperaturen door groene gevels en/of gevelmaterialen die warmte zo min mogelijk absorberen of reflecteren. Voorkom uitdrogen van beplanting door bijv. voldoende wortelruimte en substraat en/of combineer waterberging met langdurige opslag van regenwater voor besproeiing.

Natuurinclusief bouwen

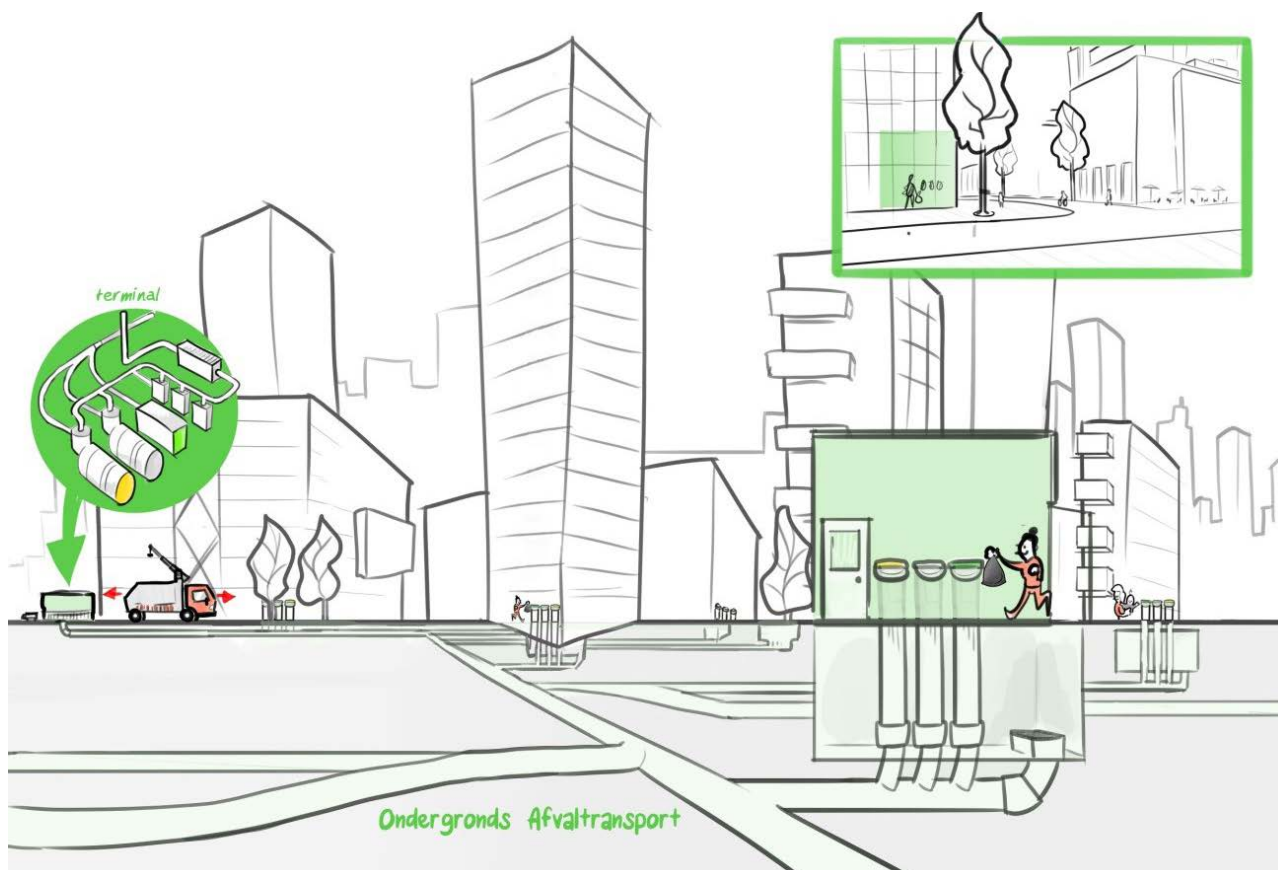
Er dienen natuurinclusieve maatregelen genomen te worden. De kansen voor natuurinclusief bouwen in de openbare ruimte zijn weergegeven in de kanskaart en de doorsnede Natuurinclusief bouwen Sluisbuurt. Zie ook in bijlage 1.11.

De huismus en gewone dwergvleermuis komen voor op het Zeeburgereiland en zijn beschermd middels de Wet Natuurbescherming. Om de Sluisbuurt te kunnen ontwikkelen zullen er maatregelen moeten worden getroffen, zodat rekenschap kan worden gehouden met deze twee beschermde soorten. Deze maatregelen zijn opgenomen in de onderbouwingen voor het verkrijgen van de ontheffingen Wet Natuurbescherming, zodat de Sluisbuurt kan worden ontwikkeld en de bescherming van de huismus en gewone dwergvleermuis optimaal is gegarandeerd. De eisen zijn per doelsoort en kavel geformuleerd in onderstaande tabel.

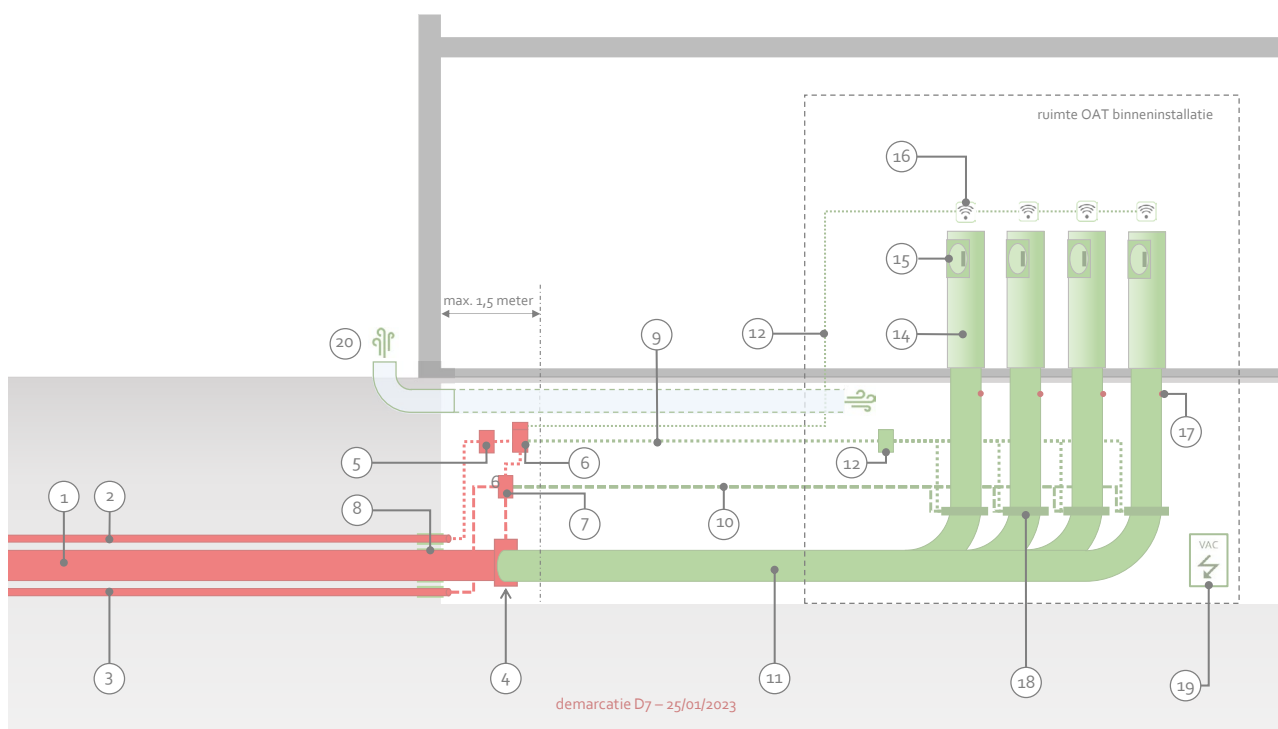
De locatie van dit kavel tussen de NNN en de ecologische oever kan een meerwaarde bieden voor verblijfplaatsen voor diverse vogelsoorten en vleermuizen. Het daklandschap en de westelijke gevel kunnen bijdragen aan de verbinding tussen de NNN

Doelsoort NiB	Onderbouwing (NiB)	Maatregelen NiB	Minimale hoeveelheid per kavel
Huismus	Wet/ eis	Integreren van kunstmatige ingebouwde nestplekken in gevels en daken georiënteerd op het noorden of oosten of welke op het heetst van de dag in de schaduw van een ander object of gebouw vallen.	6
Gewone dwergvleermuis	Wet/ eis	Integreren van kunstmatige ingebouwde verblijfplaatsen voor één tot enkele vleermuizen in gevels (alle windrichtingen, maar met voorkeur) georiënteerd op het zuiden middels inbouwstenen voor vleermuizen.	5
		Integreren van kunstmatige ingebouwde kraamverblijfplaats in een op het zuiden georiënteerde gevel.	1

Afbeelding 10. Tabel Eisen Natuurinclusief bouwen (NiB) per kavel in de Sluisbuurt



Afbeelding 11. Principetekening ondergronds afvaltransport



Afbeelding 12. Tekening zakenrechtelijke demarcatie D7 2023-01-25

en het ecologische plantsoen waarmee het gebouw onderdeel wordt van de groenstructuur.

3.6 Techniek

Gebouwgebonden voorzieningen

Alle gebouwgebonden voorzieningen dienen binnen de kavelgrenzen te worden gesitueerd. Naast technische installaties vallen hieronder ook zaken als: vetafscheiders, olieafscheiders, ontlastputten voor HWA, hellingbanen, trappen, etc.

Technische ruimtes en ondergrondse infra

Alle nuts- en energievoorzieningen, zoals elektriciteit, telecommunicatie, drinkwater, hemelwaterafvoer, afvalwaterafvoer en stadsverwarming die nodig zijn voor de kavel dienen te worden aangesloten op de distributienetten in de openbare ruimte. In blok 10A2 moeten als “wijkgebonden technische ruimte” worden opgenomen:

- 1x AVP [trafo]
- 1x Ziggo ruimte, blokvoorziening voor blok 10 [percelen 10A1,10B1,10C1, 10A2,10B2,10C2]
- 1x KPN ruimte, blokvoorziening voor blok 10

De blokvoorzieningen zijn noodzakelijk in het eerste kavel die in een blok gebouwd wordt.

Zowel de wijk- als gebouwgebonden technische ruimtes moeten inpandig worden geïntegreerd. De eisen waaraan technische ruimtes dienen te voldoen is beschreven in bijlage 1.08, PvE Technische ruimtes en ondergrondse infrastructuur.

De posities en de afmetingen van de technische ruimtes moeten in een zo vroeg mogelijk stadium worden afgestemd met kabel- en leidingbeheerders en gemeente, om deze integraal onderdeel van het ontwerp van het gebouw te maken en passend te krijgen binnen het ontwerp van de openbare ruimte en kabel en leidingen tracés. Daarbij moet o.a. rekening gehouden worden met de bomen in de straten; het ontwerp voor de openbare ruimte is leidend. De gemeente Amsterdam coördineert de ligging van de tracés in de openbare ruimte. De afstemming van de technische ruimtes en de huisaansluitingen dient plaats te vinden in de periodieke nutsoverleggen Sluisbuurt.

AVP's

Rondom AVP's kunnen in meer of mindere mate magnetische velden ontstaan, waarvoor de GGD Amsterdam op dit moment het uitgangspunt hanteert “te streven naar een situatie waarbij kinderen tot 15 jaar niet langdurig verblijven in een magnetisch veld boven 0,4 microTesla (μT), onafhankelijk van de bron van het veld (hoogspanningslijnen, maar ook transformatorhuisjes of andere stroomverdeelstations). Met langdurig verblijf bedoelen we een verblijftijd die past bij woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen”, aldus GGD gemeente Amsterdam.

Bij Liander kunt u meer informatie verkrijgen en

bespreken welke eventueel aanvullende maatregelen u wenselijk vindt en u voor uw rekening en risico kunt toepassen in het kader van uw bouwplan in relatie tot de transformatorruimte.

Ondergrondse afvalinzameling en containers

Algemeen

Landelijk en in Amsterdam geldt de doelstelling om vanaf 2020 minimaal 65% van het huishoudelijk afval te scheiden. De gemeente kiest voor het makkelijk maken van afval scheiden door de fracties, die nuttig hergebruikt kunnen worden, dicht bij de woningen in te zamelen. Het behalen van de doelstelling begint bij de bron, de gebruiker, die het afval weggooit. Wanneer in de keuken van de bewoners rekening gehouden wordt met scheiden van afval kunnen de verschillende fracties eenvoudiger hergebruikt worden (zie ook bijlage 1.17f ter informatie “Rapport optimaliseren gebruik integraal afvalsysteem Sluisbuurt”).

Vanwege de beoogde hoge dichtheden in de Sluisbuurt is er gekozen voor een Ondergronds Afval Transportsysteem (OAT). Het OAT-systeem bestaat uit een stelsel van ondergrondse buizen waardoor afval wordt getransporteerd vanuit inpandige inwerpopeningen. Het afval gaat vervolgens naar een inzamellocatie, de terminal.

Dit systeem verlicht de druk op de openbare ruimte die daardoor meer kwaliteit krijgt, vermindert het aantal vervoersbewegingen en zorgt voor een hoger scheidingspercentage. Dit komt de leefbaarheid en veiligheid in de Sluisbuurt ten goede.

De gebruikers van de gebouwen maken gebruik van inpandige inzamelpunten. Voor de gescheiden inzameling van het afval wordt er gebruik gemaakt van een combinatie van OAT Systeem en rolcontainers. Dit betekent dat op een inzamelpunt zowel ‘inlets’ (inwerpopeningen) van het OAT Systeem als de rolcontainers aanwezig zullen zijn. De inlets en rolcontainers bevinden zich in één ruimte. Dit ter bevordering van het gebruik.

Het OAT is alleen geschikt voor de fracties OPK (oud papier en klein karton), GFE (groente, fruit en etensresten) en restafval. PMD (plastic, metalen en drinkpakken) worden gezamenlijk met restafval ingezameld (nascheiding). Voor het inzamelen van de fracties glas, groot karton en overig dienen inpandig gemeentelijke rolcontainers te worden gebruikt. In de erfpachtvoorwaarden zijn in verband hiermee gedoogbepalingen opgenomen.

De gemeente draagt zorg voor de aanleg van de terminal (gelegen nabij de Piet Heintunnel) en de hoofdleidingen. De inpandige aansluitingen in het gebouw, bestaande uit de inpandige installaties zoals op de (demarcatie)tekening d.d. 25-01-2023 schetsmatig in groene kleur weergegeven (hierna gezamenlijk te noemen: Inpandige Aansluiting) dienen door de ontwikkelaar van het betreffende gebouw te worden gerealiseerd conform de daarvoor

	restafval	GFE	papier
≤ 80 woningen	■ ■	■	■
80-160 woningen	■ ■ ■	■	■
160-240 woningen	■ ■ ■ ■	■	■
> 240 woningen	Bij een hoger aantal woningen wordt aanbevolen meerdere of een groter inzamelpunt(en) te realiseren.		
voorzieningen	Afhankelijk van het aanwezige aantal en soort (niet)commerciële voorzieningen dient het aantal inlets hierop nader afgestemd te worden. Indien een automatische vulinstallatie (bijv. shredder of screwfeeder) gebruikt wordt, wordt nadrukkelijk aanbevolen om tenminste één (aparte) inlet beschikbaar te houden voor het handmatig aanbieden van de afval (van de betreffende fractie).		
GFE = groente, fruit en etensresten			

Afbeelding 13. Aantal inlets

	aantal (plaats)	Karton	Glas	overig
≤ 80 woningen	3	■	■	■
80-160 woningen	5	■ ■	■	■ ■
160-240 woningen	7	■ ■ ■	■	■ ■ ■
> 240 woningen	bij een hoger aantal woningen wordt aanbevolen meerdere of een grotere containerruimte(n) te realiseren.			
voorzieningen	afhankelijk van het aanwezige aantal en soort (niet)commerciële voorzieningen dient het aantal containers hierop nader afgestemd te worden.			
Tenzij anders aangegeven wordt er uitgegaan van vierwielige rolcontainers (660 liter) conform EN 840-2.				

Afbeelding 14. Aantal rolcontainers

vastgelegde specificaties van de door de gemeente te selecteren OAT-exploitant ("OAT-exploitant"). De op de (demarcatie)tekening (afbeelding 12) schetsmatig in rode kleur aangegeven systeemonderdelen (hierna gezamenlijk te noemen: Gemeentelijke Eigendom) worden in opdracht van de gemeente aangelegd en beheerd en blijven volle eigendom van de gemeente Amsterdam.

De (appartementen)gerechtigde(n) is (zijn) zelf verantwoordelijk en aansprakelijk voor de aanleg en beheer van de Inpandige Aansluiting. Naast de wettelijke aansprakelijkheden wordt de verhouding tussen de (appartementen)gerechtigde(n) en de OAT-exploitant bepaald door de aansluitovereenkomst die tussen deze partijen wordt gesloten waar de gemeente geen partij bij is.

Eisen OAT-inzamelpunt

De op te richten bebouwing dient in verband met de aansluiting op het OAT-systeem te voldoen aan de volgende eisen:

a. De ontwikkelaar is verplicht om een inpandige ruimte te realiseren ten behoeve van:

- inworp van afval in het ter plaatse aanwezig OAT-systeem; en
- plaatsing en gebruik van containers ten behoeve van de inzameling door of vanwege de gemeente Amsterdam van afvalfracties die niet in de OAT mogen worden geworpen, hierna te noemen de "OAT-ruimte". Deze ruimte dient in omvang (hoogte, breedte, diepte) groot genoeg te zijn om te voldoen aan alle onderstaande eisen.

b. De ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor het bepalen van het passende aantal inlets in de OAT-ruimte op kavel 10A2 Sluisbuurt. Dit aantal wordt bepaald door het aantal woningen c.q. voorzieningen in het gebouw of kavel, alsmede het aantal woningen c.q. voorzieningen op het belendende kavel 10A1 dat mede gebruikt maakt van dit inzamelpunt. Conform onderstaande verdeling (reguliere inlets) zijn voor deze kavel ten minste nodig:

- 3 stuks inlet voor restafval;
- 1 stuks inlet voor groente, fruit en etensresten;
- 1 stuks inlet voor papier.

Op basis van het programma voor 10A2 (100 woningen en 900 m2 bvo bedrijfsruimte) en 10A1 (32 woningen).

c. De ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor het bepalen van het passende aantal rolcontainers in de OAT-ruimte op kavel 10A2 Sluisbuurt. Dit aantal wordt bepaald door het aantal woningen c.q. voorzieningen in het gebouw of kavel, alsmede het aantal woningen c.q. voorzieningen op het belendende kavel 10A1 dat mede gebruikt maakt van dit inzamelpunt. Conform onderstaande verdeling (reguliere inlets) zijn voor deze kavel ten minste nodig:

- 2 stuks container voor (oud) Karton (grootformaat);
- 1 stuks container voor (oud) Glas;
- 2 stuks container voor Overig;

Op basis van het programma voor 10A2 (100

woningen en 900 m2 bvo bedrijfsruimte) en 10A1 (32 woningen).

d. Voor het ophalen en legen van rolcontainers door de ophaaldienst is de OAT-ruimte door middel van een buitendeur toegankelijk.

- De toegangsdeur van de containerruimte heeft een door de ophaaldienst aan te leveren cilinderslot waarvoor de ophaaldienst over een eigen sleutel beschikt. Hiervoor dient de deur voorzien te zijn van een insteekslot voor twee onafhankelijk werkende cilinders. Een eventueel aanwezig toegangscontrolesysteem (met elektrisch slot/kaartlezer) belemmert het functioneren van het (mechanisch) slot niet.
- De toegangsdeur en route van/naar de OAT-ruimte heeft een vrije breedte van minimaal 1,2 meter. De route voor de containers binnen en buiten het gebouw en op het (eigen) terrein tot aan de openbare weg is gelijkvloers, drempelvrij en verhard uitgevoerd. De afstand vanaf de buitendeur van het gebouw tot de stopplaats van het inzamelvoertuig (rijbaan openbare weg) bedraagt maximaal 15 meter.

e. De loopafstand tot het OAT Inzamelpunt is gemaximeerd:

- De maximale inpandige loopafstand (voor bewoners c.q. gebruikers OAT in hetzelfde gebouw) bedraagt 40 meter, gemeten vanaf de liftdeur op de begane grond tot aan de toegangsdeur van het OAT Inzamelpunt.
- De maximale loopafstand voor bewoners (c.q. gebruikers OAT) in grondgebonden woningen op hetzelfde kavel is 75 meter, gemeten vanaf de voordeur van de woning(en) tot aan de toegang van het gebouw waarin het OAT Inzamelpunt zich bevindt.

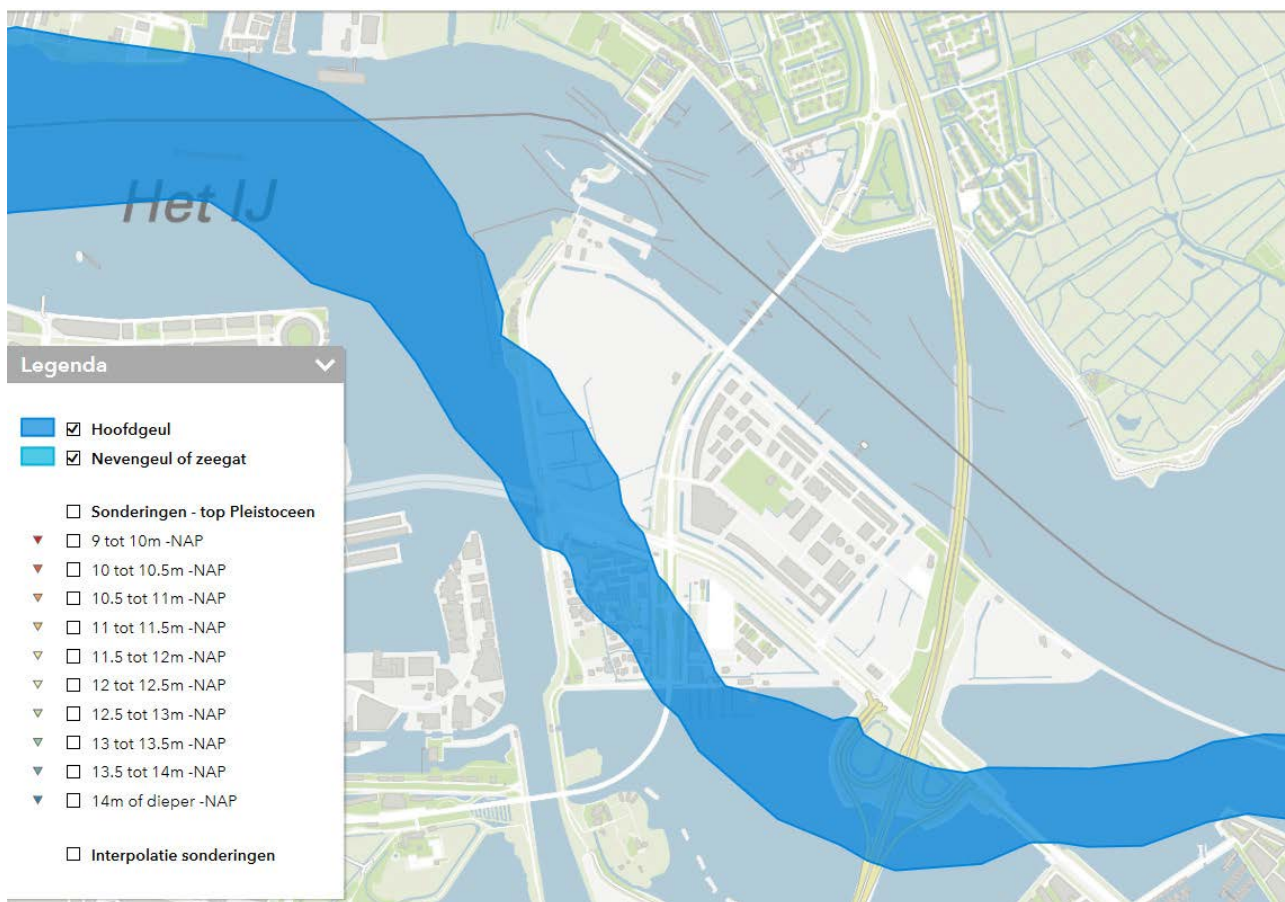
f. De OAT-ruimte is geschikt voor zelfstandig gebruik door personen met een fysieke functiebeperking. Dit betekent onder meer:

- Inletruimte: de vrije breedte vóór de inlets bedraagt ten minste 1,8 meter.
- Containerruimte: de vrije breedte toegankelijk voor personen bedraagt ten minste 1,8 meter.
- Deuren voorzien van deurautomaat.

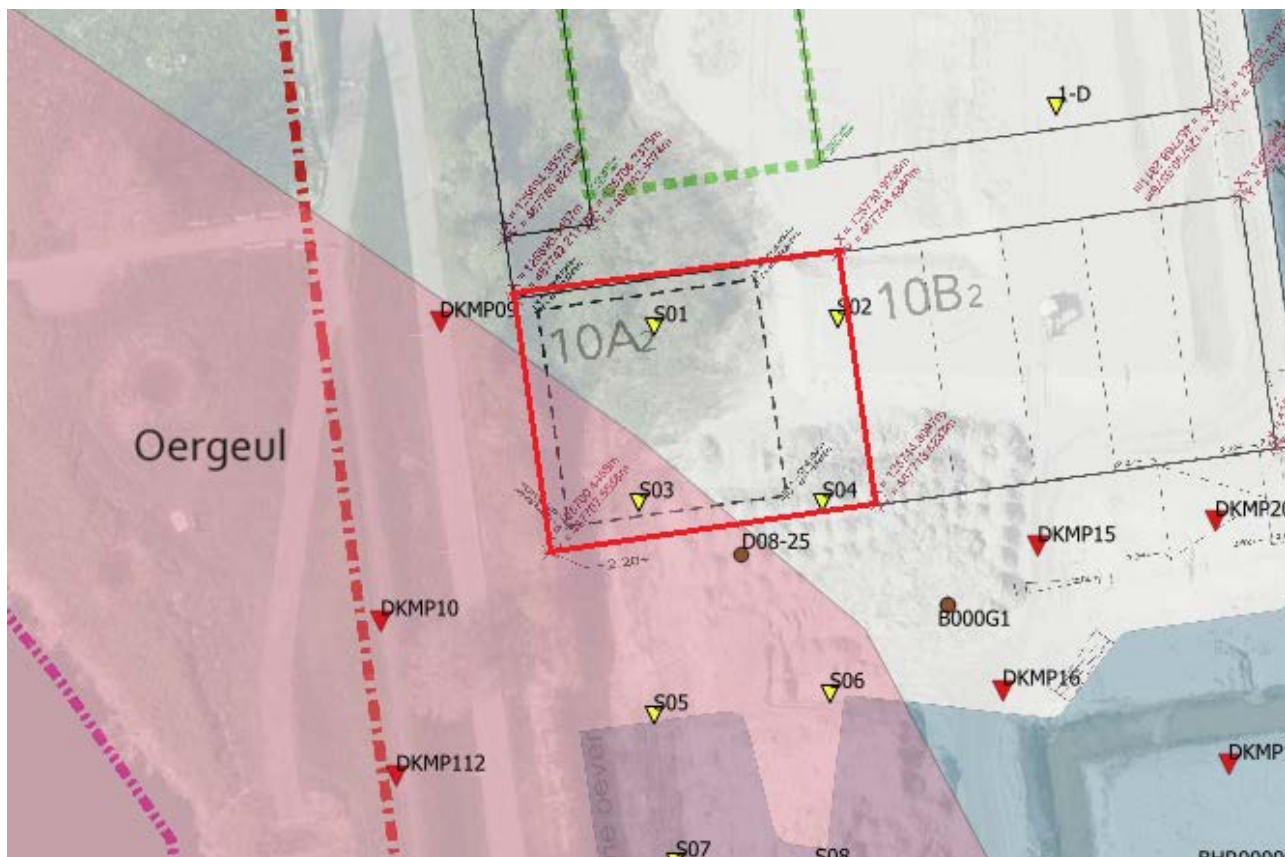
g. De ontwikkelaar dient de OAT-ruimte en de locatie(s) daarvan adequaat af te stemmen met de OAT-exploitant.

h. De ontwikkelaar is verplicht om een (technische) ruimte in de [kelder] te realiseren, geschikt voor en ten behoeve van technische voorzieningen voor de OAT. Deze technische ruimte bevindt zich grotendeels onder het OAT-systeem in de OAT-ruimte. De technische ruimte is gelijkvloers (vanuit aangrenzende kelderruimte) of via een trap (vanaf begane grondvloer) bereikbaar.

i. Het invoerpunt van de aansluitleiding t/m hoofdafsluiter bevindt zich in de zone zoals aangegeven in de bouwvelop-tekening in de



Afbeelding 15. Oergeul onder de Sluisbuurt (bron: amsterdam.nl)



Afbeelding 16. De contouren van de Oergeul (in rood)

bouwenvelop van kavel 10A2.

j. De OAT-ruimte is direct bij oplevering van het pand gereed voor gebruik door de bewoners.

k. De ontwikkelaar is verplicht het OAT Inzamelpunt zo in te richten dat de sociale veiligheid bevorderd wordt door middel van voorzieningen voor zichtbaarheid, eenduidigheid, toegankelijkheid en aantrekkelijkheid. Een en ander overeenkomstig de [Handleiding 2020 Nieuwbouw, hoofdstuk 'Eisen gebouw' van het Politiekeurmerk Veilig Wonen \(PKVW\)](#).

Bij de beoordeling van het Voorlopig en Definitief Ontwerp van het te realiseren bouwwerk zal de gemeente conform het bepaalde in de optieovereenkomst toetsen of wordt voldaan aan de hierboven opgenomen eisen. Slechts na toestemming van de gemeente mag van bovenstaande eisen worden afgeweken. De gemeente zal hierbij o.a. toetsen op ruimtebeslag, toegankelijkheid en functionaliteit van de afvalinzameling.

Aanvullende eisen containerruimte

Voor de inpassing en het gebruik van de rolcontainers gelden aanvullende eisen zoals beschreven in bijlage 1.17d *"Richtlijn containerruimte, v1.3.2, d.d. 30 mei 2023"*.

Aanvullende eisen OAT-exploitant

Voor de aansluiting op en het gebruik van het OAT-systeem zullen er tevens voorwaarden gaan gelden tussen de OAT-exploitant en de gerechtigde(n) tot het gebouw. Om u een indicatief beeld te geven van de mogelijke inhoud van deze voorwaarden zie bijlage 1.17. De gemeente is geen partij bij de tussen u en de OAT-exploitant te sluiten overeenkomst. U kunt jegens de gemeente geen rechten ontlenen aan de als hierboven genoemde bijlagen. U dient voor juiste afstemming in contact te treden met de OAT-exploitant.

Overige documenten ter informatie

Het document *"Rapport optimaliseren gebruik integraal afvalstelsel Sluisbuurt"* is ter informatie toegevoegd in bijlage 1.17f.

Let op: voornoemd document is niet bindend, u kunt hieraan geen enkel recht ontlenen en het kan derhalve geen afbreuk doen aan boven gestelde eisen.

Ondergrondse constructies en grondwater

Uitgangspunt dat wordt gehanteerd bij ondergrondse constructies is dat er grondwaterneutraal wordt gebouwd, met andere woorden er mag geen opstuwing of verhoging van het grondwaterpeil ontstaan. Bij ondergrondse constructies moet gedacht worden aan (parkeer)kelders, oeverconstructies en strookfunderingen.

Voor genoemde constructies zijn eisen en maatregelen geformuleerd waaraan het vastgoedontwerp dient te voldoen. Het PvE Ondergrondse constructies en grondwater is terug te vinden in bijlage 1.07. Het definitief ontwerp dient een zodanige diepgang te hebben dat deze eisen kunnen worden geverifieerd.

Tevens dienen ondergrondse constructies te voldoen aan het paraplu [omgevingsplan](#).

Omdat de Gemeente gebiedsbreed al maatregelen heeft getroffen die o.a. zijn vastgelegd in genoemde PvE, volstaat een vereenvoudigde versie van het vereiste geohydrologische rapport. De eisen die hieraan worden gesteld zijn vermeld in bijlage 1.15.

Oergeul

De Oergeul is een geul die lang geleden is ontstaan, door de eroderende werking van stromend water op de onderliggende grondlagen. Hierdoor is de bodem tot een bepaalde diepte geërodeerd en is een geul ontstaan. In de loop van de tijd is deze geul opgevuld met sedimenten zoals klei, zand, silt, veen en slib. Deze sedimenten hebben in het algemeen een slap karakter (samendrukbare sedimenten). Deze oergeul doorkruist de Sluisbuurt en heeft impact op o.a. het funderingsniveau van de bouwprojecten die gelegen zijn in deze oergeul (afbeelding 15). Het funderingsniveau is afhankelijk van een aantal zaken zoals de grootte van de paalbelasting, de afmetingen en de wijze van aanbrengen van de palen en natuurlijk de diepte van de draagkrachtige zandlaag (de funderingslaag).

Op basis van het beschikbare veldonderzoek ligt een groot deel van kavel 10A2 buiten de Oergeul. Alleen het zuidwestelijke deel bevindt zich in de Oergeul. De contouren van de Oergeul en kavel zijn in de afbeelding 16 weergegeven.

Kavel 10A2 kan op basis van het veldonderzoek worden opgedeeld in een noordoostelijk deel buiten de Oergeul en een zuidwestelijk deel binnen de Oergeul.

Voor het noordoostelijke deel (buiten de Oergeul) van kavel 10A2 geldt:

- De zandlaag begint op ongeveer NAP -12 meter;
- De zandlaag is heterogeen, met terugvallen in de conusweerstand tot een niveau van circa NAP -18 meter;
- Een redelijk goed ontwikkelde, homogene zandlaag begint op ongeveer NAP -18 meter;
- Een indicatieve funderingsdiepte ligt tussen NAP -19 meter en NAP -26 meter.

Voor het zuidwestelijke deel (binnen de Oergeul) van kavel 10A2 geldt:

- De zandlaag begint op ongeveer NAP -14 meter;
- De zandlaag is heterogeen, met terugvallen in de conusweerstand tot een niveau van circa NAP -18 meter;
- Een redelijk goed ontwikkelde, homogene zandlaag begint op ongeveer NAP -18 meter;
- Een indicatieve funderingsdiepte ligt tussen NAP -19 meter en NAP -24 meter.

Let op: Dit betreft indicatieve funderingsdieptes. De uiteindelijke dieptes zijn sterk afhankelijk van lokale omstandigheden, de constructie van de bovenbouw, paalbelastingen en het type en de afmetingen van de palen. Hierdoor kunnen de werkelijke funderingsdieptes afwijken van de opgegeven indicaties.



4 Uitvoering

Om alle ontwikkelingen met zo min mogelijk hinder, zo efficiënt mogelijk plaats te kunnen laten vinden zijn processen, overlegstructuren en procedures opgenomen in het “BLVC-kader gebiedsontwikkeling Zeeburgereiland”. Zie bijlage 1.13. Deze voorschriften die zijn beschreven zijn van toepassing op alle (rechts)personen en partijen die betrokken zijn bij de Sluisbuurt. De voorschriften zijn tijdgebonden en gekoppeld aan een aantal afstemmomenten met belanghebbende stakeholders.

Bouwlogistiek en fasering

Om de Sluisbuurt tijdens de bouwfase en gebruiksfase overzichtelijk en leefbaar te houden is het BLVC-kader gebiedsontwikkeling Zeeburgereiland opgesteld. BLVC staat voor: Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie. Het BLVC-kader heeft als doel dat gemeente en projectorganisatie de regie op de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid kunnen houden. Het BLVC-kader is voor de gebiedsontwikkelingen op het Zeeburgereiland opgesteld. De gebiedsontwikkeling Sluisbuurt valt daar onder. Middels het BLVC-kader worden aan uitvoerende partijen eisen meegegeven aan de uitvoering, fasering, het ruimte gebruik, de bouwrouting en de te doorlopen processen. Alle partijen die actief zijn in de Sluisbuurt dienen hieraan te voldoen.

Al tijdens het ontwerpproces dient aandacht te zijn voor de impact van de bouw van het vastgoed op de omliggende (openbare) ruimte. Het waarborgen van publieksveiligheid bij doorgaand gebruik van de omliggende infrastructuur kan impliciet randvoorwaarden aan de bouwmethode opleggen. Door hier reeds in de ontwerpfase rekening mee te houden, kunnen hoge kosten in de uitvoeringsfase worden voorkomen/ beperkt. Ook zijn te hanteren veiligheidszones rondom het bouwobject mede afhankelijk van de bouwwijze, die voor een groot deel wordt bepaald door het ontwerp. Het ontwerp van het vastgoed heeft daarmee invloed op de ruimte die uit gebruik moet worden genomen om een veilig bouwproces te kunnen waarborgen. De ontwikkelaar dient de gevolgen voor de omliggende (openbare) ruimte en de eventuele maatregelen om ongewenste stremmingen te voorkomen daarom in een zo vroeg mogelijk ontwerpstadium inzichtelijk te maken. De gemeente adviseert de ontwikkelende partij daarom om in het VO-stadium een analyse uit te (laten) voeren van de impact van de bouw op de omliggende (openbare) ruimte en (in gebruik zijnde) gebouwen. In het DO-is deze analyse verplicht. Deze “Analyse impact bouw op omgeving” dient minimaal inzicht te geven in:

- Kenmerken van het bouwwerk die invloed hebben op de te hanteren veiligheidszones rondom het bouwwerk zoals de hoogte van

het gebouw, hulpsteigers en grote hijsobjecten (denk hierbij behalve aan gebouwdelen ook aan hulpconstructies zoals tunnelbekisting);

- Eventuele begrenzingen van het hijsgebied;
- Mogelijke locaties voor (toren)kranen;
- Eventuele maatregelen tegen klein vallend materiaal

Mogelijke beperkingen ten aanzien van het werkterrein rondom het bouwwerk worden beschreven in deze bouwvelop onder het kopje “werkterrein” en het BLVC-kader. De eisen ten aanzien van bijv. parkeren, afval en heien zijn opgenomen in BLVC-kader. Ze zijn opgesteld om overlast te beperken, sociale veiligheid te garanderen. Ten behoeve van het Just in time delivery kan gebruik gemaakt worden van de ‘bufferzone Sluisbuurt’. Opgemerkt wordt dat alle publiekrechtelijke wet- en regelgeving van toepassing zijn. De voorschriften in het BLVC-kader zijn aanvullend. Tijdens de uitvoering dienen uitvoerende partijen aantoonbaar aan de eisen van het BLVC-kader te voldoen.

Werkterrein

De definitieve positie en omvang van het werkterrein dient in overleg met de uitvoeringscoördinator Sluisbuurt te worden afgestemd op overige ontwikkelingen en projecten van rondom het kavel.

Kabels en Leidingen

Zoals in andere contractstukken beschreven is, kunnen er kabels en leidingen liggen in het werkterrein buiten de kavelgrenzen. Deze kabels en leidingen kunnen beperkend zijn in de keuze van bouwmethodieken, zoals bijv. de posities van kranen en situering van bouwkuipen. Voor informatie over de ligging van deze kabels en leidingen dient de ontwikkelaar contact op te nemen met de gemeente. Rondom de kavel kunnen bestaande kabels en leidingen aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op het ontwerp en/of de bouwmethodiek. Randvoorwaarden voor de bouw dienen afgestemd te worden met de individuele nutspartijen.

Lijst van verwijzingen

Deze lijst bevat verwijzingen naar vigerende regelgeving of uitgangspunten die van belang zijn voor de plannen en realisatie van kavels in de Sluisbuurt.

- [Bestemmingsplan Sluisbuurt \(28 november 2018 vastgesteld, onherroepelijk\)](#)
- [“Partiele technische herziening Sluisbuurt”, 24-04-2024 vastgesteld](#)
- [Omgevingsvisie Amsterdam 2050](#)
- [Stedenbouwkundig Plan Sluisbuurt \(2017\), vastgesteld door de gemeenteraad](#)
- [Besluit hogere waarden Wet geluidhinder](#)

Architectuur

- [Beeldkwaliteitsplan Sluisbuurt \(2018\)](#)
- [Welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam, tweede herziening december 2019](#)

Duurzaamheid

- [Duurzaamheid aspecten gemeente Amsterdam](#)
- [Duurzaamheid energie en aardgasvrij](#)
- [Puntensysteem voor Natuurinclusief bouwen, juli 2021](#)
- [Natuurinclusief bouwen en ontwerpen in twintig ideeën](#)

Verkeer en parkeren

- [Nota Parkeernormen Auto, d.d. 8 juni 2017, met vastgestelde wijziging op 29 november 2017](#)
- [Nota Parkeernormen Fiets en Scooter, d.d. 19 maart 2018](#)
- [Mobiliteitsplan Zeeburgereiland en IJburg Integrale aanpak van de bereikbaarheid – 2018 tot 2038 \(vastgesteld in mei 2018; update vastgesteld in oktober 2019\)](#)

Technisch

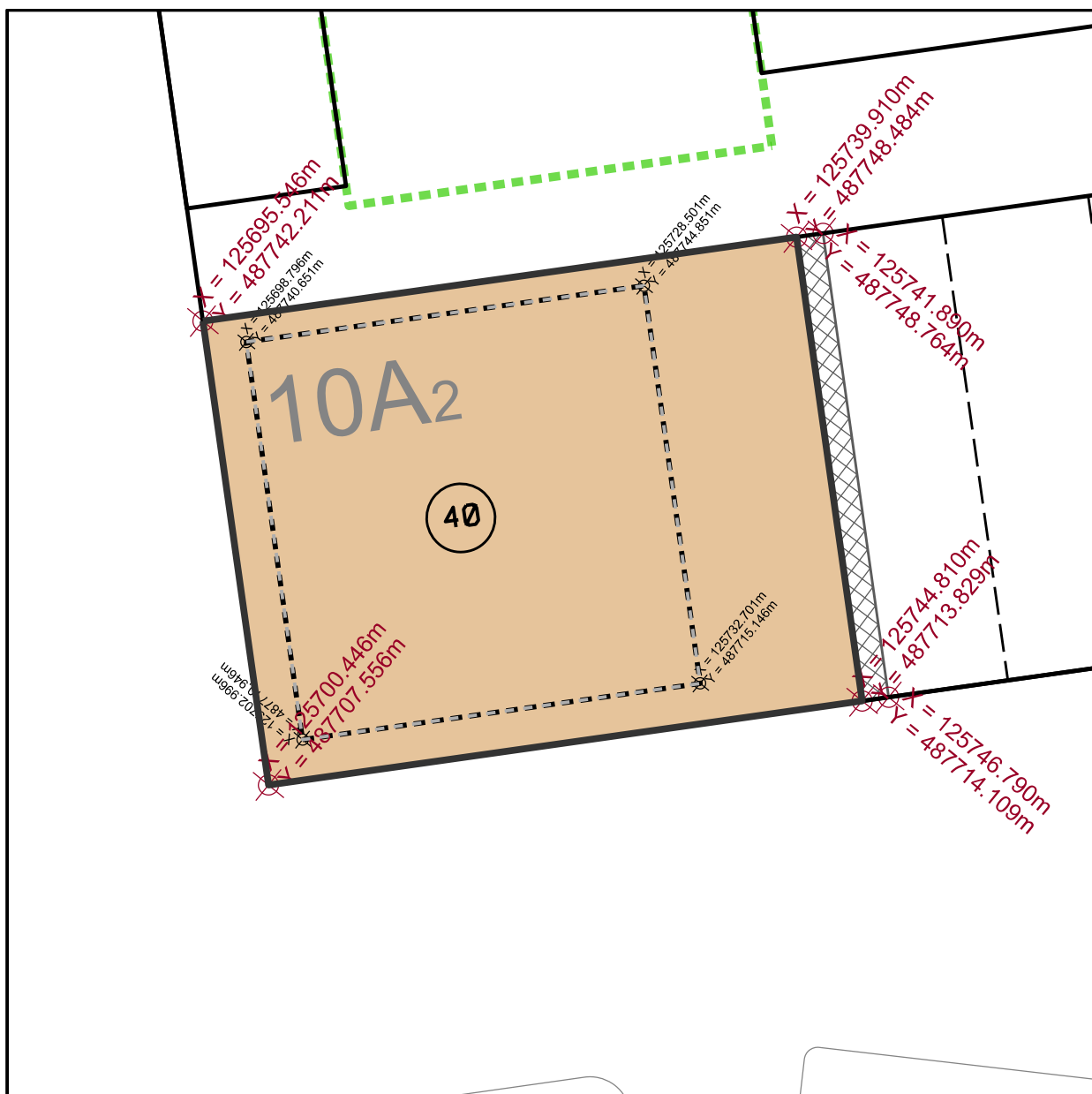
- [BP Grondwaterneutrale kelders](#)
- [Verordening interferentiegebieden bodemenergiesystemen 2014 | Lokale wet- en regelgeving](#)

BIJLAGEN

Lijst van bijlagen

- 1.01. Coördinatentekening kavel 10A2 (in bouwenvelop)
- 1.02. Bezonningsstudie kavel 10A2 (in bouwenvelop)
- 1.03. Profielen openbare ruimte en belendingen rondom kavel 10A2 (in bouwenvelop)
- 1.04. Openbare ruimte
 - a. Notitie inrichtingsplan hoofdstructuur
 - b. DO maaiveld, wijziging F
- 1.05. Informatielevering vastgoedontwikkeling Sluisbuurt
 - a. Notitie
 - b. Checklist
- 1.06. Bodemonderzoeken:
 - a. 211813 - rapport VO Zuider IJdijk Waterplein te Amsterdam, def 2.0
 - b. Vrijstelling bodemonderzoeksplicht
 - c. K83544-02
- 1.07. PvE ondergrondse constructies en grondwater, d.d. april 2024
- 1.08. Damwanden + Palen Cluster 10
- 1.09. PvE technische ruimtes en ondergrondse infrastructuur, d.d. september 2022
 - a. Notitie
 - b. Eisen
- 1.10. Protocol supervisie
- 1.11. Natuurinclusief bouwen
 - a. Natuurinclusief bouwen doorsnede
 - b. Kansenskaart Natuurinclusief bouwen
- 1.12. Voorschriften voor werken op de Sluisbuurt, februari 2020
- 1.13. BLVC-kader gebiedsontwikkeling Zeeburgereiland d.d. 26-07-2022
- 1.14. DTA - wijz. J
 - a. Totaaltekening nieuwe DTA
 - b. Dwarsprofielen
- 1.15. Randvoorwaarden geohydrologisch rapport Sluisbuurt
- 1.16. Warmteplan Sluisbuurt Noord
- 1.17. OAT-stukken
 - a. OAT Algemene Voorwaarden (v0.9, 01-04-2022)
 - b. Richtlijn OAT Inzamelpunt (v3.4.2, 30-05-2023)
 - c. Richtlijn informatie OAT (v1.3, 01-02-2023)
 - d. Richtlijn containerruimte (v1.3.2, 30-05-2023)
 - e. Demarcatietekening D7 2023-01-25
 - f. Definitief rapport optimaliseren gebruik integraal afvalstelsel Sluisbuurt versie2
- 1.18. Windhinderonderzoek Peutz, 2022
- 1.19. Richtlijn laadpunten in nieuw te bouwen parkeervoorzieningen

1 Coördinatentekening

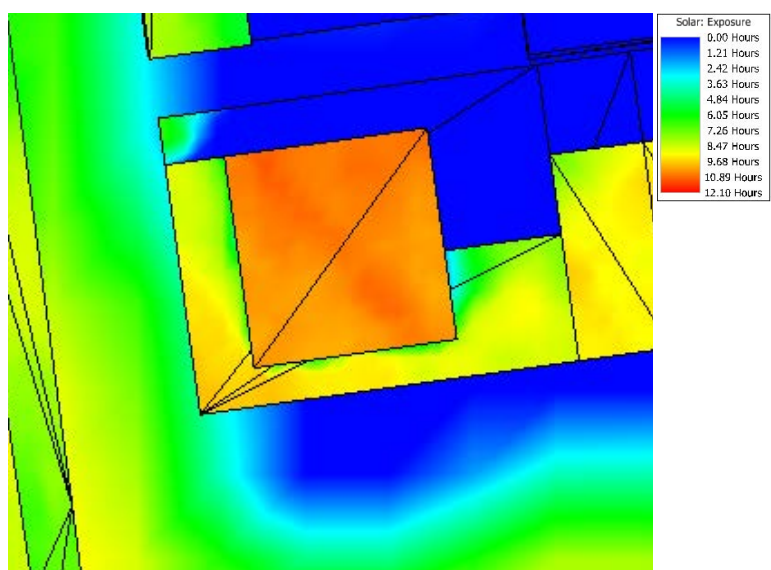
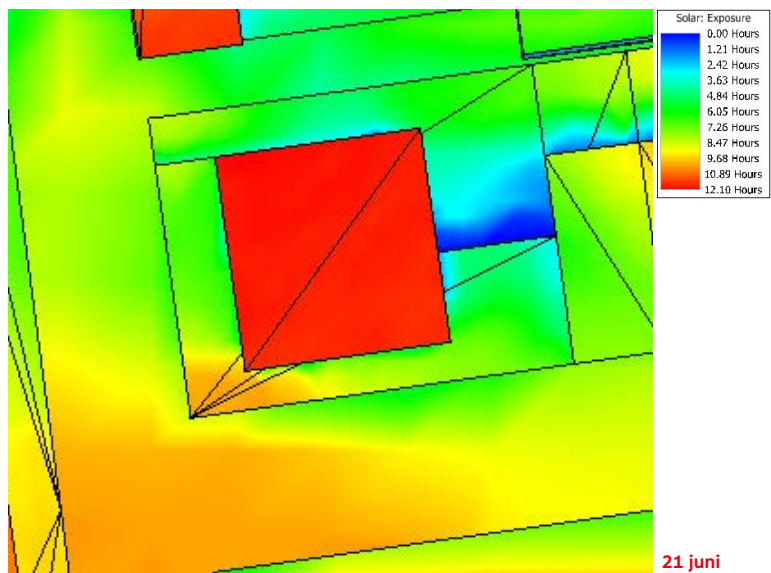
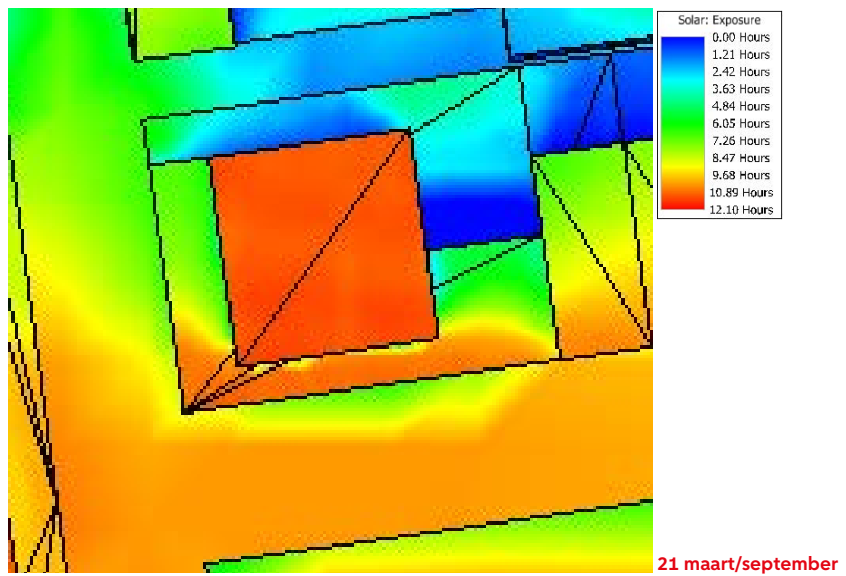


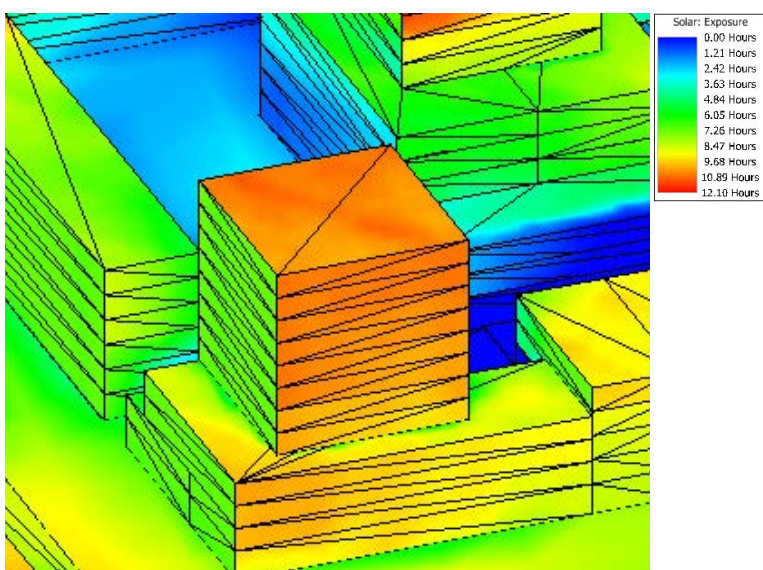
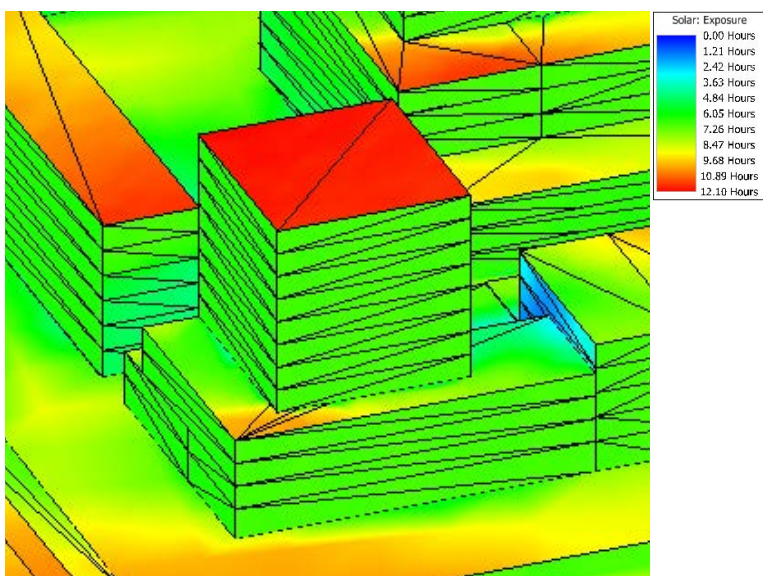
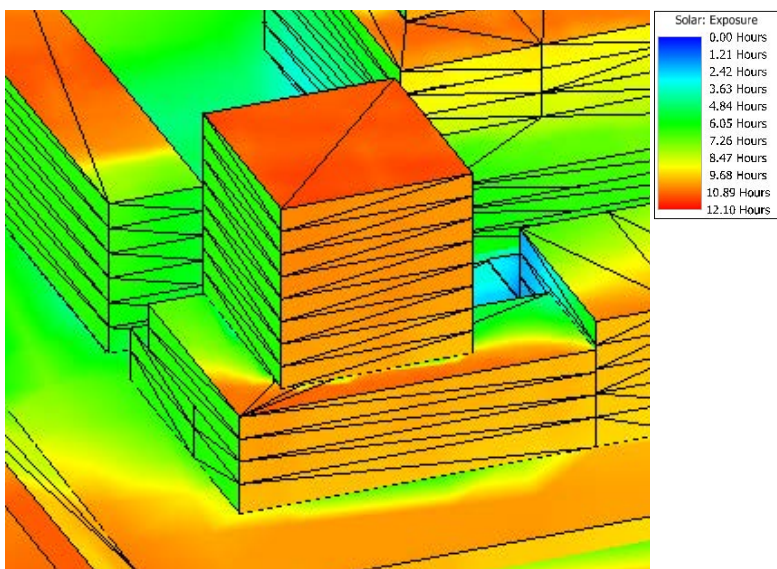
LEGENDA

-  kavelgrens
-  bebouwd oppervlakte 1568 m²
-  coördinaat
-  flexibele kavelgrens zone

2

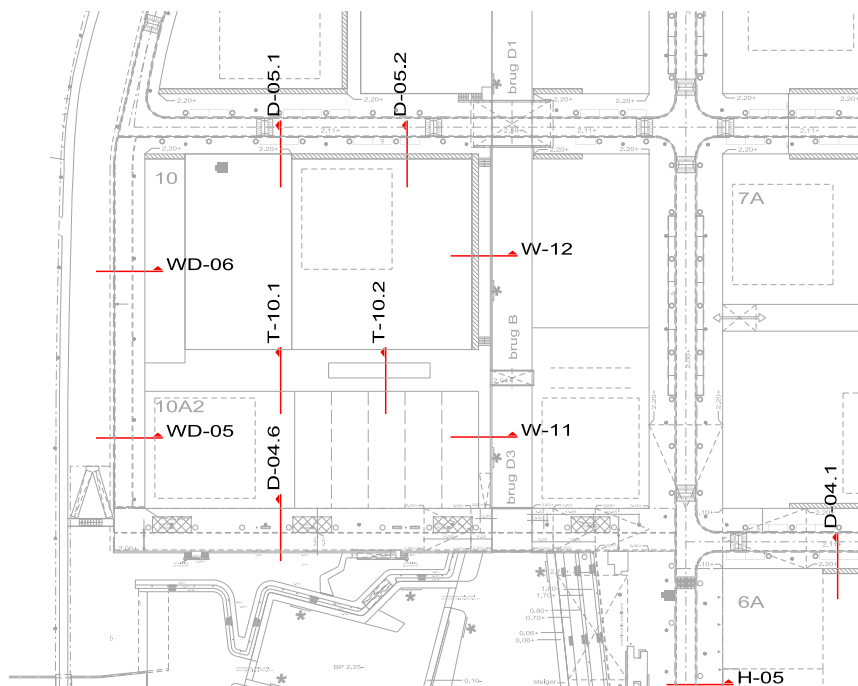
Bezonningsstudie



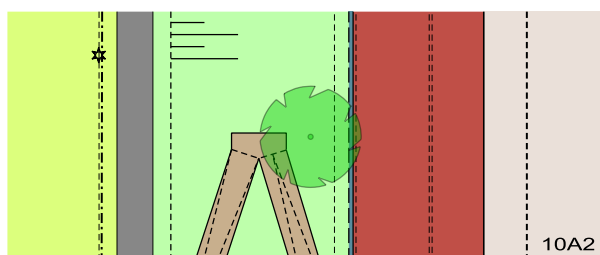
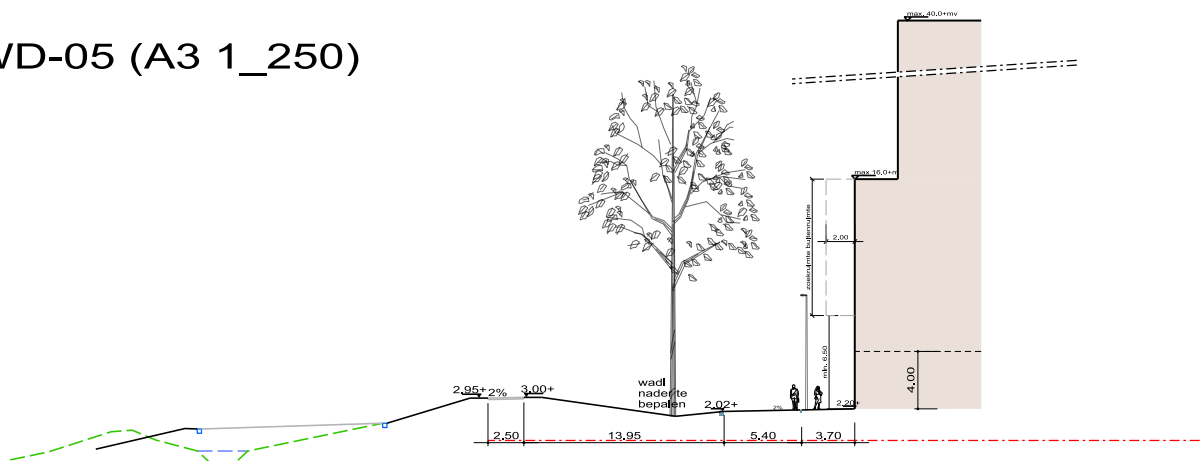


3

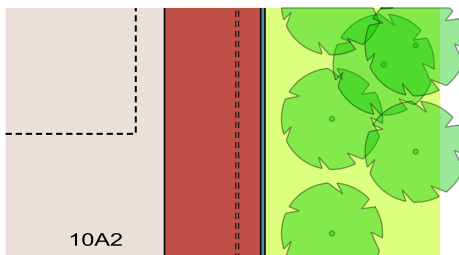
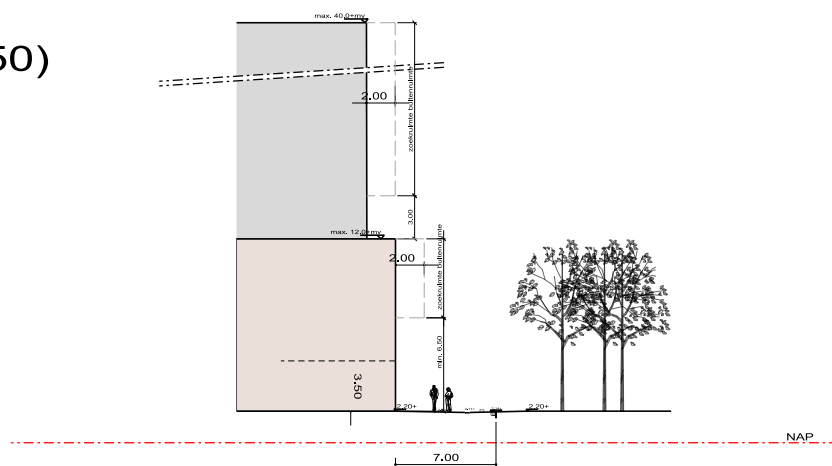
Openbare ruimte



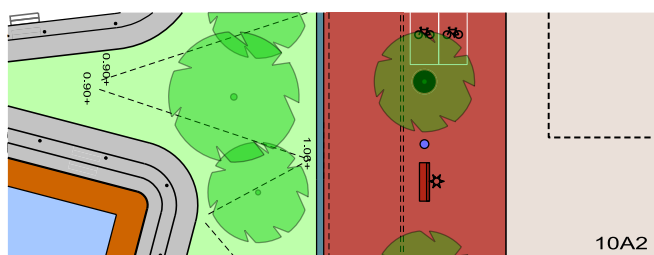
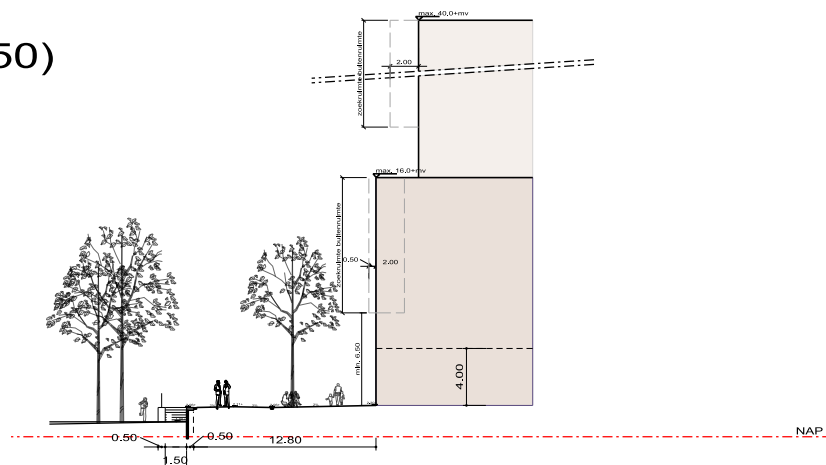
WD-05 (A3 1_250)



T10.1 (A3 1_250)



D04.6 (A3 1_250)





Gemeente Amsterdam

