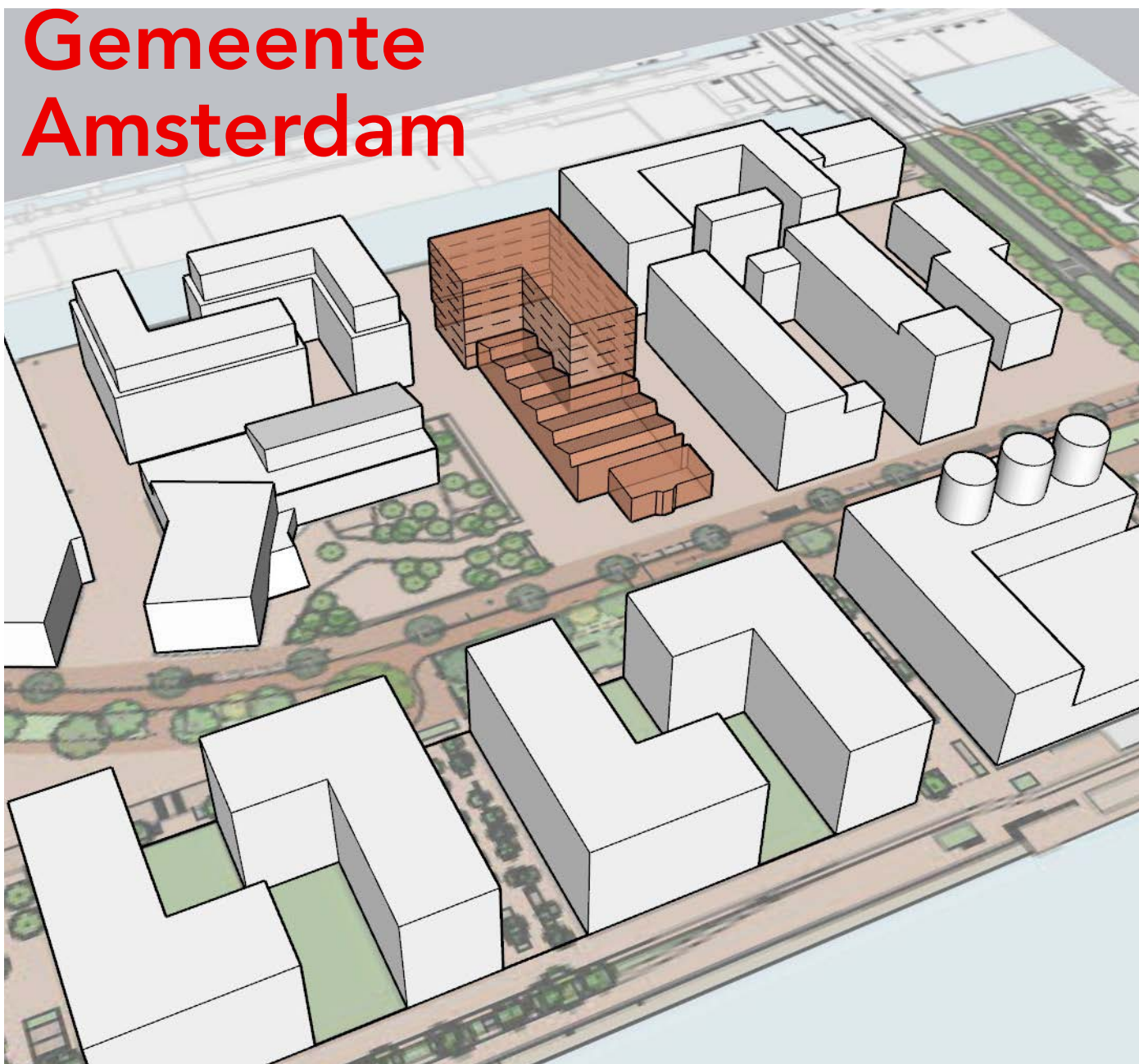




**Gemeente
Amsterdam**



Concept Bouwenvelop

Deelgebied 8A, Drentkavel

Cruquius werkgebied

Colofon

In deze bouwvelop worden de ambities en randvoorwaarden beschreven die de gemeente Amsterdam stelt aan de inrichting van Deelgebied 8A, onderdeel van het Cruquius werkgebied. Deze bouwvelop vormt het toetsingskader voor het Schets Ontwerp (SO), Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO).

Informatie: www.amsterdam.nl/projecten/cruquiusgebied/
Contactpersoon: Natascha van Bennekom, projectmanager, tel: 06 46014886 | n.van.bennekom@amsterdam.nl

Versie: 19 maart 2025

Inhoud

Inleiding	5
1 Gebiedscontext	7
1.1 Bestaande situatie	
1.2 Ontwikkelingen in de omgeving	
1.3 Landschappelijk kader	
1.4 Stedenbouwkundig kader	
1.5 Architectonisch kader	
1.6 Kader Duurzaamheid	
1.7 Programmatisch kader	
1.8 Juridisch-planologisch kader	
2 Ambities opgave	13
2.1 Ruimtelijke kwaliteit	
2.2 Duurzaamheid	
2.3 Programma	
3 Kavelregels	17
3.1 Basisinformatie kavel	
3.2 Stedenbouw	
3.3 Programma	
3.4 Bestemmingsplan	
3.5 Openbare ruimte en omgeving	
3.6 Techniek	
3.7 Duurzaamheid	
3.8 Omgang met de fabriekshal	
4 Uitvoering	26
5 IJkpunten	27
Bijlagen	28
A Beeldkwaliteit: inspiratie en suggesties	
B Oorspronkelijke bouwtekening Drenthal	
C Coördinatentekening	
D DO herinrichting openbare ruimte	
E Opname elementen met bouwhistorische waarde "Drenthal"	
F Puntensysteem natuurinclusief bouwen	
G Klimplantengids	
H Programma van Eisen Drenthal	

Lijst van verwijzingen



Afbeelding 1a: Luchtfoto deelgebied 8

Inleiding

De transformatie van het Cruquius werkgebied is in volle gang. Het gebied verandert van een weinig dynamisch en verouderd industriegebied in een gewilde en bruisende wijk binnen de stad. Een plek met een vernieuwde identiteit gevormd door de unieke ligging, sfeer, historie én nieuwe functies. Een mix van wonen, werken en verblijven. Cruquius wordt als schiereiland omringd door water, wat niet alleen zorgt voor een dynamisch en weids uitzicht, maar dat water wordt ook gebruikt voor recreatie.

De meeste kavels van het Cruquius werkgebied zijn inmiddels ontwikkeld. Kavel 8A, de Drenthekavel, en de naastgelegen kavel 8B, de Werfkavel, zijn in eigendom van de gemeente. Er wordt daarom voor deze kavel een tender uitgeschreven voor de ontwikkeling ervan. In deze bouwenvelop worden de ruimtelijke en programmatische ambities en randvoorwaarden hiervoor beschreven.

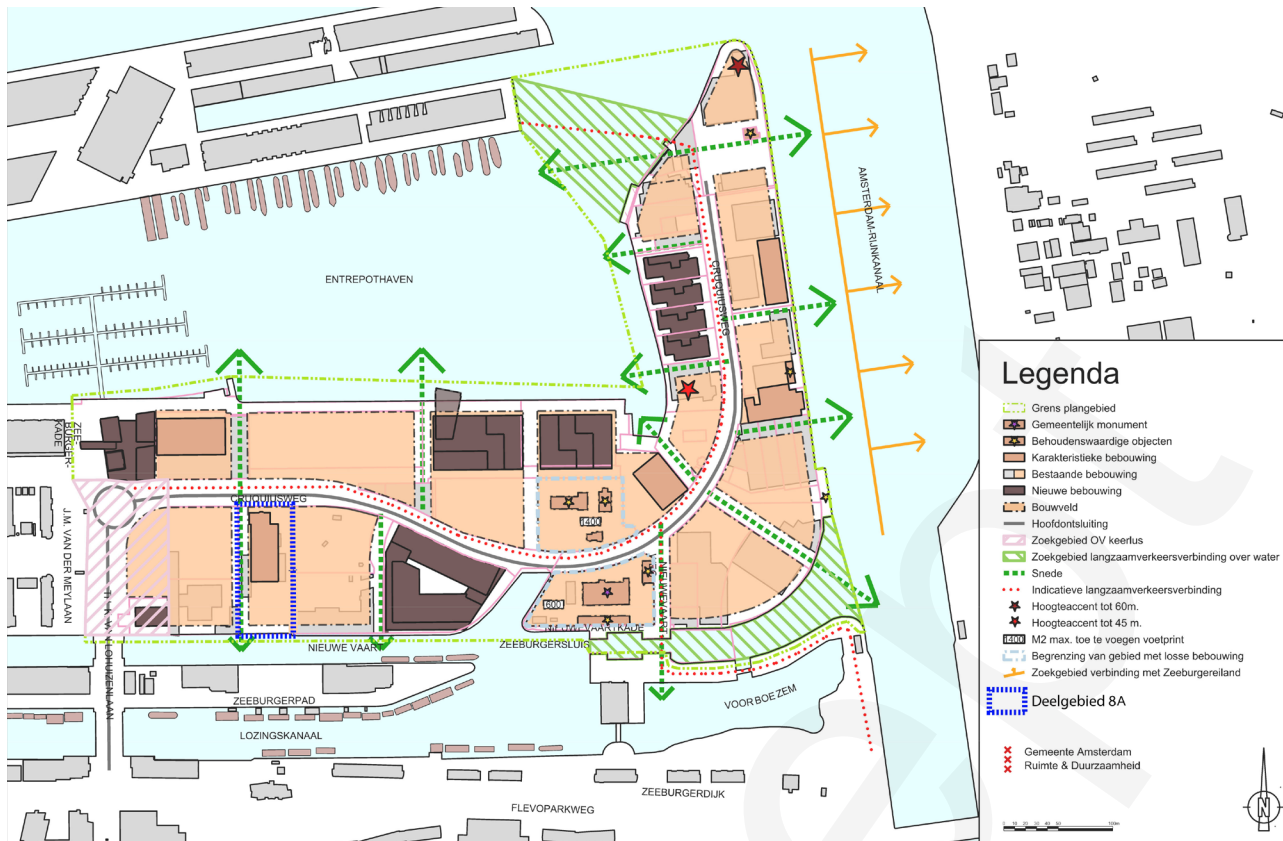
Het is de ambitie van de gemeente om van het Cruquius werkgebied een levendig woon- en werkgebied te maken. De Spelregelkaart, zie pagina 6, is in 2012 door het bestuur vastgesteld. Het doel was de woningbouw op gang te houden tijdens de crisisperiode na 2008. Door met de spelregels slechts op hoofdlijnen te sturen zorgt dit voor veel vrijheid bij de ontwikkeling, zodat het maximum aan creativiteit uit de markt gehaald kan worden. De kaart met bijbehorende spelregels geeft een aantal randvoorwaarden aan. Zo staan de bouwvelden aangegeven, hoogteaccenten en verbindingen. Op de kaart is ook een aantal gebouwen aangemerkt als 'behoudenswaardig' of 'karakteristiek'. Deze gebouwen verwijzen naar het nautische en industriële verleden van het gebied. De Drenthal op kavel 8A is er daar één van.

De Spelregelkaart en het Raamwerk Openbare Ruimte zijn samen met de stakeholders gecreëerd en borgen de hoofdlijnen voor de stedenbouwkundige opzet en de inrichting van de openbare ruimte. De laatste jaren hebben de ambities om meer groen toe te voegen en de unieke ligging aan het water beter te benutten extra nadruk gekregen.

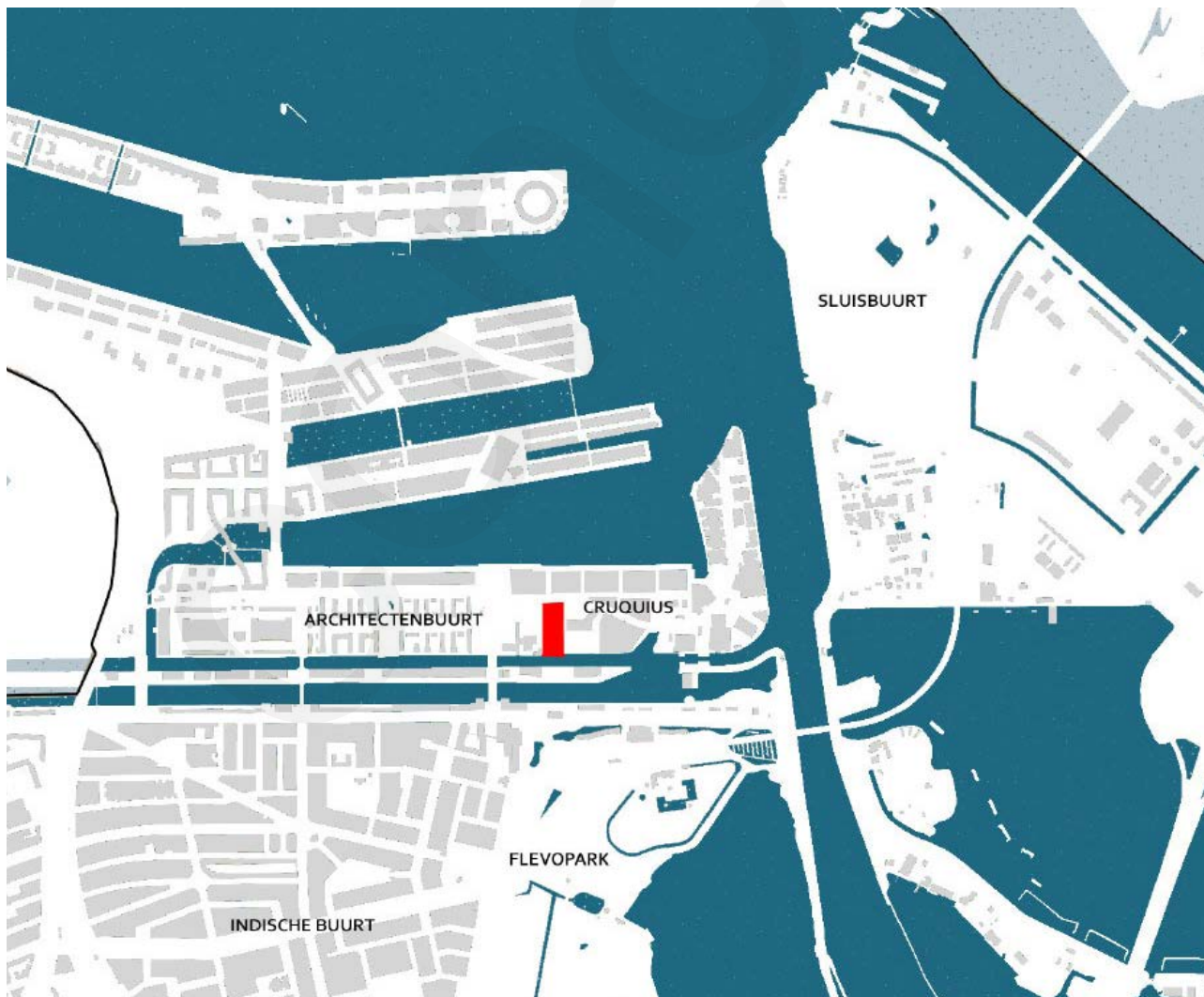
De functionele doelstelling voor deelgebied 8A is de Drenthal te ontwikkelen tot een centrum voor culturele en maatschappelijke voorzieningen, kleine bedrijven, ateliers en broedplaatsruimtes, met ondergeschikte horeca. Tegen de hal aan komen middensegment huurwoningen.

Wij dagen ontwikkelaars uit om een integraal ontwerp voor deze kavel te maken. Een ontwerp dat goed aansluit op zijn omgeving, ruimtelijke kwaliteit biedt en dat duurzaam is. Een energiezuinig en natuurinclusief ontwerp. Bio-based materiaalgebruik en een circulair gebouwde omgeving staan daarbij centraal.

Deze bouwenvelop is het toetsdocument bij de beoordeling van de tenderuitvraag voor ontwikkelaars en tevens toetsdocument in de bouwplanfase (SO/VO/DO) voor deelgebied 8A.



Afbeelding 1b: Spelregelkaart



Afbeelding 1c: Ligging deelgebied 8 in zijn context

1 Gebiedscontext

1.1 Bestaande situatie

Het schiereiland Cruquius was ooit onontgonnen rietland ten oosten van Amsterdam.

In 1876 werd het Noordzeekanaal voltooid en even later het Amsterdam-Rijnkanaal. De Amsterdamse haven werd daarmee bereikbaar voor grote stoomschepen. Dit resulteerde in een uitbreiding van kades en spoorlijnen. Eind 19e eeuw werd de Entrepothaven aangelegd (het water ten noorden van Cruquius). Op dat moment ontstond min of meer de huidige vorm van het schiereiland.

Het Cruquius werkgebied heeft sindsdien dienstgedaan als rangeerterrein, abattoir, veemarkt, pakhuizen-kade en bedrijventerrein (o.a. olie- en verfindustrie, emailleproductie, metaalverwerking en motorenfabricage).

Aan de westzijde van het Cruquius werkgebied werden in 1899-1903 langs de Zeeburgerkade de toen zeer moderne pakhuizen Maandag t/m Zondag gebouwd.

Recente ontwikkelingen aan de oostzijde van de stad hebben ervoor gezorgd dat het Cruquius werkgebied een steeds centralere positie binnen de stad inneemt. Het is het meest zuidelijke schiereiland van het Oostelijk havengebied en ligt ten zuiden van Borneo-Sporenburg.

Tot circa 2012 fungeerde het nog louter als werkgebied. Sindsdien is het ontwikkeld tot woon-werkgebied, dat voor een aanzienlijk deel voltooid is. De industriële sfeer is echter nog wel voelbaar.

Op deelgebied 8A ligt de Drenthal, een oude emaillefabriek uit 1917. Deze hal is op de Spelregelkaart aangegeven als karakteristieke bebouwing. De hal zal echter gesloopt worden vanwege de slechte staat waarin die verkeert. De gemeentewerf, die zich op het naastgelegen deelgebied 8B bevindt, zal verhuizen naar een andere locatie. De bebouwing zal worden afgebroken, zodat de kavel vrijkomt voor woningbouw.

1.2 Ontwikkelingen in de omgeving

Op het Cruquius werkgebied hebben al veel ontwikkelingen plaatsgevonden. Het gaat voornamelijk om woningbouw in het duurdere segment.

Direct naast deelgebied 8A is basisschool De Kleine Kapitein gerealiseerd met daarbij een sporthal en kinderdagverblijf.

Deelgebied 10 en 11 liggen direct ten westen van deelgebied 8A en zijn nog niet ontwikkeld.

1.3 Landschappelijk kader

Voor de openbare ruimte heeft bureau Lubbers in 2016 het Raamwerk Openbare Ruimte opgesteld. Dit raamwerk is vastgesteld en wordt als basis voor de

inrichting van de openbare ruimte gebruikt.

De openbare ruimte op het Cruquius werkgebied is ingericht volgens de Puccinimethode van de gemeente.

Deelgebied 8A wordt ontsloten door de Cruquiusweg, die de ruggengraat vormt van het schiereiland en op de plek ligt van de vroegere spoorlijn. De weg heeft een profiel van 21 meter breed. Dwars daarop liggen de 'snedes', straten die uitzicht bieden op het water en autotoegankelijk zijn. De overige openbare ruimte is alleen toegankelijk voor langzaam verkeer.

De Cruquiusweg zal nog definitief ingericht worden met een bomenrij en groenvakken aan de noordzijde (en na de bocht aan de westzijde) en parkeervakken aan de zuidzijde (na de bocht aan de oostzijde).

Het is de bedoeling dat de kades van het schiereiland in zijn geheel toegankelijk zullen worden voor voetgangers, een aantrekkelijke ruimte om rond het schiereiland te wandelen, langs het water.

De openbare ruimte op het Cruquius werkgebied is nu niet erg groen, daarom is het de bedoeling om de buitenruimte op deelgebied 8A zo groen mogelijk in te richten.

1.4 Stedenbouwkundig kader

De tenderinzendingen moeten voldoen aan de Spelregelkaart met bijbehorende spelregels voor het Cruquius werkgebied. In 2012 is deze Spelregelkaart vastgesteld. Op de kaart zijn de bouwvelden aangegeven, de Cruquiusweg en de snedes. Zie afbeelding 1b. Ook geeft de kaart te behouden bebouwing aan en enkele karakteristieke gebouwen, waarvan het de wens is die te behouden. Een bijbehorende set spelregels geeft aan hoe hoog er gebouwd mag worden, wat de dichtheid (in FSI) moet zijn en wat de regels voor het programma zijn. De kavelregels van deze Bouwvelop vallen binnen de regels van de Spelregelkaart. Enige uitzondering is de bouwhoogte. Door gewijzigde inzichten en gewenste hogere plinten wordt er afgeweken van de maximale bouwhoogtes uit de spelregels.

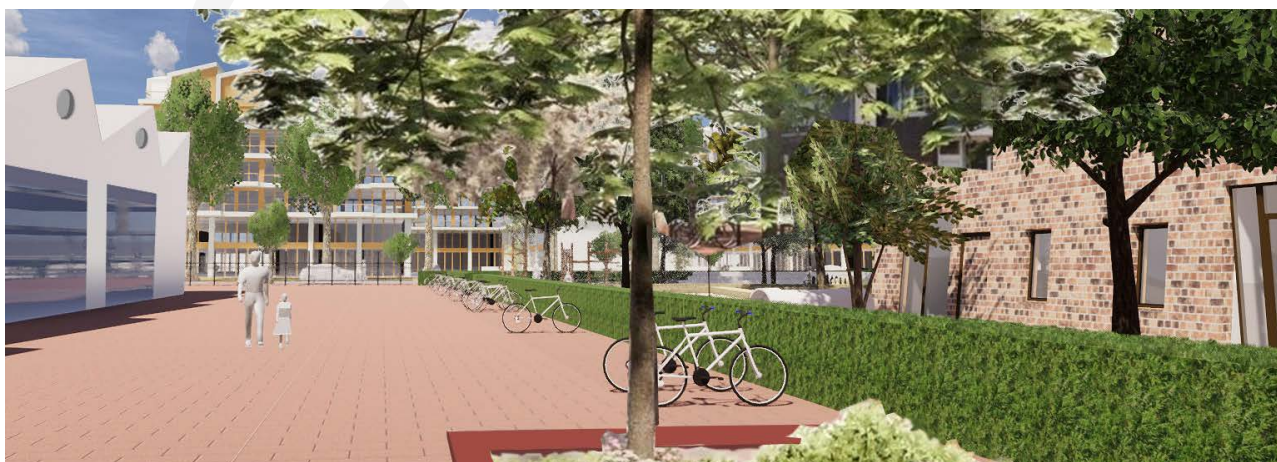
De Spelregelkaart biedt een grote mate van vrijheid, veel wordt overgelaten aan de markt om zo een maximum aan creativiteit te stimuleren. Zo zijn de nieuwe ontwikkelingen op het Cruquius werkgebied welstandsvrij.

Door in te zetten op het behoud van karakteristieke bebouwing en nieuwe toevoegingen toe te staan wordt de identiteit en diversiteit versterkt. De ongedwongen sfeer van het schiereiland blijft behouden en de bebouwing vormt een stoer front met wisselende hoogtes aan de kades.

Op het scharnierpunt van de Cruquiusweg, nabij de oude insteekhaven, is een aantal vrijstaande oude industriële gebouwen gecombineerd met een aantal nieuwe paviljoens. De oude industriële gebouwen



Afbeelding 1d: Ligging deelgebied 8A met ernaast deelgebied 8B



Afbeelding 1e: Foto's naastgelegen school aan de Cruquiusweg (boven) en impressie van de aansluiting hal - school (onder)

vormen de identiteitsdragers van het gebied. De losse setting van karakteristieke panden, zoals de voormalige Sigmafabriek, en nieuwe toevoegingen bieden licht, ruimte en uitzicht. Aan beide kanten van het schiereiland is het omringende water te zien. De kop / het einde van het schiereiland zal nog ontwikkeld worden.

Een nieuwe langzaamverkeersverbinding inclusief een brug ter hoogte van de Nieuwevaartweg zal Cruquius verbinden met de Flevoparkweg en het gebied ten zuiden daarvan. De bij het Flevopark gelegen tram- en bushaltes zullen ervoor zorgen dat Cruquius in de toekomst beter ontsloten wordt met het openbaar vervoer. Ook zal waarschijnlijk een busverbinding op het schiereiland worden gerealiseerd.

Stedenbouwkundig moet deelgebied 8A aansluiten op de al ontwikkelde deelgebieden er rond omheen. Qua hoogte, dichtheid en vorm van de bebouwing wordt daarom in deze bouwvelop aangehaakt op de omliggende, reeds ontwikkelde kavels. Naast deelgebied 8A ligt deelgebied 8B, zie afbeelding 1d. 8A is de Drentkavel met de Drenthal, 8B is de Werfkavel, waar nu nog het gebouw van de gemeentewerf staat. 8B zal ontwikkeld worden voor woningbouw.

1.5 Architectonisch kader

Het Cruquius werkgebied is welstandsvrij. Er is tot nu toe een hoge ruimtelijke kwaliteit bereikt. De combinatie van hoogwaardige nieuwbouw met karakteristieke historische bebouwing zorgt voor een sfeervol, karakteristiek woon-werkgebied. Hierin zijn verschillende verwijzingen naar het industriële verleden te vinden, bijvoorbeeld de drie silo's op een dak en een kapafwerking van woongebouwen in de vorm van sheddaken. Ook op deelgebied 8A moet de architectuur van hoogwaardige kwaliteit zijn. Bijlage A biedt inspiratie en suggesties voor de beeldkwaliteit van de nieuwe gebouwen in woord en beeld.

1.6 Kader Duurzaamheid

Samen met bouwpartners wil de Gemeente Amsterdam verantwoordelijkheid nemen voor de leefbaarheid in de stad en de gezondheid van haar inwoners. Dit wordt bewerkstelligd door te bouwen binnen de planetaire grenzen. Gemeente Amsterdam hanteert hiervoor de volgende duurzaamheidsthema's: circulair bouwen, duurzame energie, klimaatadaptatie, uitstootvrije mobiliteit, natuurinclusief bouwen en de gezonde stad. Meer informatie over de 6 duurzaamheidsthema's voor de gebiedsontwikkeling, inclusief het meest actuele beleid, zijn te vinden op de [website duurzaam ontwikkelen](#).

1.7 Programmatisch kader

De Spelregelkaart geeft aan dat het programma grotendeels vrij is. De enige regel: in de plint moet 50% van het vloeroppervlak bedrijfsruimte bevatten om een dynamisch woon- en werkgebied te creëren. Tot nu toe is op Cruquius een aanzienlijke hoeveelheid woningbouw toegevoegd en dat zal nog meer worden

(in totaal zullen er zo'n 2000 woningen op Cruquius staan). Er is nu sociale huur (een klein percentage), middensegment huur en vrije sector huur gerealiseerd, met daarnaast ook een flink aantal koopwoningen. Ook is in 2018 aan de Van Lohuizenlaan voor tenminste 10 jaar (tijdelijke) huisvesting gerealiseerd voor ca. 80 statushouders en starters op de woningmarkt. Op de plek van het afvalpunt, naast deelgebied 8, is een nieuwe basisschool gebouwd. Zie afbeeldingen 1e.

Op een aantal bijzondere plekken in het gebied is hoogwaardige horeca gerealiseerd.

De Drentkavel zal nu ontwikkeld worden tot woon-werkgebied. De gemeente neemt de nieuwe Drenthal af ten behoeve van Kunst & Cultuur en bedrijfsruimte. De bedrijfsruimte wordt daarmee in de hal geconcentreerd. De plint in de overige bebouwing op deelgebied 8A (én 8B) hoeft daarom geen bedrijfsruimte te bevatten.

Op deelgebied 8A moeten middensegment huurwoningen een plek krijgen.

Autoparkeren

Op het Cruquius werkgebied gelden de gemeentelijke parkeernormen zoals beschreven in de Nota Parkeernormen 2017. Het Cruquius werkgebied is volgens deze nota een B-locatie. In de openbare ruimte wordt conform stedelijk beleid rekening gehouden met 0,1 parkeerplaats per woning voor bezoekers en gebruikers van voorzieningen. Voor de bewoners geldt een parkeernorm tussen 0 en 1 plek per woning. Door de ontwikkelaars van de kavels dient een voorstel te worden gedaan voor het eventuele bewonersparkeren op eigen terrein. Daarbij zijn ook innovatieve oplossingen zoals deelauto's denkbaar. De entrees van de eventuele garages moeten aan de snedes gesitueerd worden.

De mensen die werken in de Drenthal kunnen in de parkeergarage aan de overzijde van de Cruquiusweg parkeren.

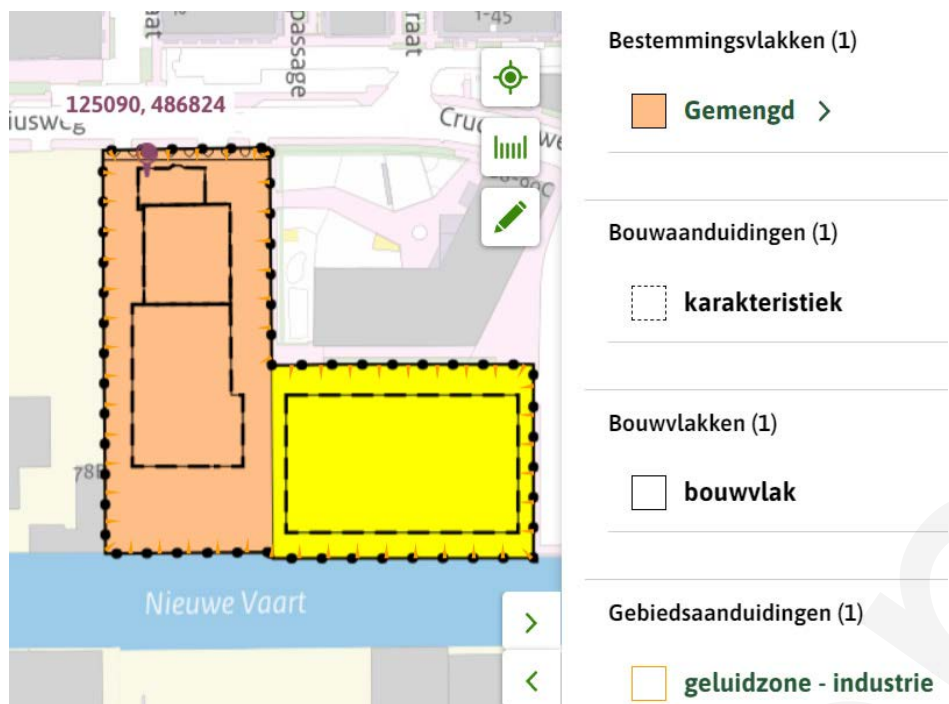
Fietsparkeren

Voor het fietsparkeren wordt verwezen naar het Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving) en de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter 2018.

Het Bbl schrijft een afsluitbare fietsenberging bij nieuwbouw van woningen voor. Het is belangrijk dat de fietsenberging gebruiksvriendelijk is en makkelijk bereikbaar vanaf de openbare weg en vanaf de woningen.

Parkeervoorzieningen voor fietsen en scooters bij niet-woonfuncties komen altijd op eigen terrein, al dan niet in pandig.

Fietsparkeren voor bezoekers van zowel de woon- als de niet-woonfuncties is mogelijk in de openbare ruimte. Hier wordt rekening mee gehouden bij de aanleg van de openbare ruimte door de gemeente.



Afbeelding 1f: Verbeelding ontwerp bestemmingsplan Cruquius deelgebied 8, Drenth- en Werfkavel

1.8 Juridisch-planologisch kader

Zie afbeelding 1f.

Het op ontwikkeling gerichte bestemmingsplan voor deelgebied 8 (voor zowel 8A als 8B) is niet voor het in werking treden van de Omgevingswet (01-01-2024) vastgesteld. Wel is een ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage gelegd voor 01-01-2024. Ook is een ontwerp besluit Hogere waarden Wet geluidhinder voor 01-01-2024 ter inzage gelegd. Dit betekent dat op het bestemmingsplan het overgangsrecht van de Omgevingswet van toepassing is. En dat betekent dat, nadat het bestemmingsplan na 01-01-2024 is vastgesteld en in werking is getreden, het bestemmingsplan onderdeel is van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam. Een eventueel ingesteld beroep kan dit anders maken. Dit alles geldt ook voor het vastgestelde hogere waarde besluit Wet geluidhinder.

In het bestemmingsplan staat hoe de gronden en gebouwen mogen worden gebruikt en in welke omvang. Voorts staan in het bestemmingsplan de bouwregels over wat en waar mag worden gebouwd. Dit betreft onder meer regels over de kapvorm. Ook Geluid-gereleerde voorwaardelijke verplichte bouwregels zijn een onderdeel. Dit geldt ook voor parkeren waarvoor geldt dat in de parkeerregels verwezen wordt naar parkeernormen in vastgesteld gemeentelijk beleid. Op moment van opstellen van het bestemmingsplan is dat de Nota Parkeernormen Auto en de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter. Ook is in het bestemmingsplan bepaald dat ondergronds bouwen niet is toegestaan, maar dat hiervan onder voorwaarden wel kan worden afgeweken. Dit met het oog op het voorkomen van negatieve effecten op de geohydrologie. De beoordeling daarvan vindt plaats aan de hand van het vastgestelde gemeentelijk beleid Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam. De hier genoemde geluid-, parkeer- en geohydrologiegerelateerde regels betekenen onderzoeksverplichtingen voor de aanvrager van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken.

De bouwvelop is opgesteld binnen de regels van het bestemmingsplan. De bouwvelop moet in het kader van aanbesteding gelezen worden als een aanvulling op de regels van het bestemmingsplan.



Afbeelding 2a: Huidige Drenthal



Afbeelding 2b: Referentie Werkspoorkathedraal Utrecht - beeldbepalend pand met transparante plint



Afbeelding 2c: Impressie uitwerking deelgebied 8A

2 Ambities opgave

Dit hoofdstuk beschrijft de ambities voor de te ontwikkelen kavel. De ambities zijn onderverdeeld in ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en programma en corresponderen met de selectiecriteria uit het selectiedocument.

2.1 Ruimtelijke kwaliteit

Ambitie 1: Nieuwe Drenthal als beeldbepalend pand bij entree van de wijk

De Drenthal zal worden gesloopt en op de plek van de huidige fabriekshal komt een nieuwe multifunctionele hal. Zie 3.8 Omgang met de fabriekshal. De eigentijdse hal, op een prominente plek bij de entree van het Cruquius werkgebied, zal door zijn stoer industriële karakter met sheddaken duidelijk maken dat Cruquius een voormalig industrieel gebied is. De gemeente daagt ontwikkelaars uit om hier een bijzonder gebouw te ontwerpen dat verwijst naar de oude (emaille)fabriek uit 1917. De architectuur van het gebouw zal het levendige, interactieve karakter van het gemengde programma ondersteunen.

Ambitie 2: Cultuurhistorisch waardevolle elementen komen terug in nieuwe hal

Een aantal waardevolle cultuurhistorische elementen uit de Drenthal en het voorgebouw zullen bij de sloop bewaard worden. Ontwikkelaars worden uitgedaagd zoveel mogelijk van deze elementen her te gebruiken in de nieuwe hal en voorgebouw.

Ambitie 3: Goede plinten als overgang tussen bebouwing en buitenruimte

De plint is een belangrijk bindmiddel tussen straat en gebouw en speelt een grote rol in de beleving van de buurt op ooghoogte. Een goed ontworpen plint levert een bijdrage aan de leefbaarheid van gebouwen en omgeving. De ambitie is dat de Drenthal levendige en open plinten krijgt, zodat een relatie ontstaat met de omringende openbare ruimte. Alle begane grondwoningen hebben een plint die goed aansluit op de aanliggende openbare ruimte. Afhankelijk van de geluidssituatie zijn aan de zuidzijde van het gebouw entrees mogelijk met een integraal mee-ontworpen margestrook (als overgang tussen privé en openbaar) of verglaasde buitenruimtes. De bebouwing kent geen achterkanten en geen achtertuinen. Ter inspiratie voor een goed ontwerp van de plint wordt verwezen naar de [website van Stipo](#).

2.2 Duurzaamheid

Ambitie 1: Circulair bouwen

Gemeente Amsterdam streeft naar een gebouwde omgeving die zoveel mogelijk is gebouwd met duurzame materialen met een lage milieuimpact.

[Het Nieuwe Normaal Nieuwbouw](#) is een nieuwe, eenduidige taal op circulair bouwen, onderverdeeld in 9 indicatoren. Iedere indicator heeft een circulair ontwerp- en bouwprincipe. Naast de wettelijke eisen voor MPG wordt de ontwikkelende partij gevraagd om een materialenpaspoort aan te maken voor alle bouwwerken en deze over te dragen aan de eigenaar of beheerder, zodat er in de beheerfase duurzaam en circulair onderhoud gepleegd kan worden. Voor deze ontwikkeling legt de Gemeente Amsterdam in het bijzonder nadruk op de indicator [Materiaalgebonden CO2-uitstoot](#), waarmee de focus komt te liggen op een zo laag mogelijke CO2-uitstoot tijdens de productie- en bouwfase.

Gemeente Amsterdam heeft het [MRA convenant houtbouw](#) ondertekend samen met andere overheden, marktpartijen en kennisinstellingen waarin gedragen doelstellingen worden beschreven met betrekking tot houtbouw. Daar staan de volgende zaken beschreven: ieder afzonderlijk woongebouw voldoet aan de gewenste criteria en telt daarmee mee voor het cumulatieve percentage van 20% houtbouw in de hele MRA indien het volume van de draagconstructie (excl. fundering):

- voor grondgebonden woningen minimaal 80% van het volume biobased is,
- voor gestapelde woningbouw onder 10 lagen minimaal 65% biobased is,
- voor gestapelde woningbouw vanaf 10 lagen minimaal 50% biobased is.

Het hout voor de draagconstructie komt bij voorkeur uit Europa, het gebouw is in Europa geassembleerd (maar bij voorkeur in Nederland) en is voor minimaal een “70% FSC mix” en/of “70% PEFC” gecertificeerd.

Ambitie 2: Duurzame energie

Gemeente Amsterdam streeft naar energieneutrale gebouwen, waarbij opgewekte energie gelijk is aan het verbruik voor verwarming, koeling en dagelijks gebruik van bewoners en/of gebruikers. Dit wordt kwantitatief uitgevraagd aan de hand van de BENG methodiek en kwalitatief via een toelichting.

Benader de energieopgave ook integraal met de ambities voor circulair bouwen en pas bij voorkeur biobased isolatiematerialen toe. Daarnaast ziet de gemeente Amsterdam kansen voor passieve gebouwen die een focus hebben op uitstekende isolatie, luchtdichtheid, slimme oriëntaties en ontwerpkeuzes (bijvoorbeeld diepe neggen en externe zonwering) en die minimale technische systemen vereisen voor verwarming en koeling. Dit resulteert in een aanzienlijk lagere energiebehoefte en een verminderde ecologische voetafdruk, zonder afbreuk te doen aan het comfort van de gebruikers.



Afbeelding 2d: Referentie circulair kantoor Alliander, Westpoort Amsterdam van De Zwarte Hond



Afbeelding 2e: Referentie Energiehub 050: integratie energieneutraal en circulair, van De Unie Architecten



Afbeelding 2f: ambitie - ruime huurappartementen

2.3 Programma

Ambitie: Woonkwaliteit

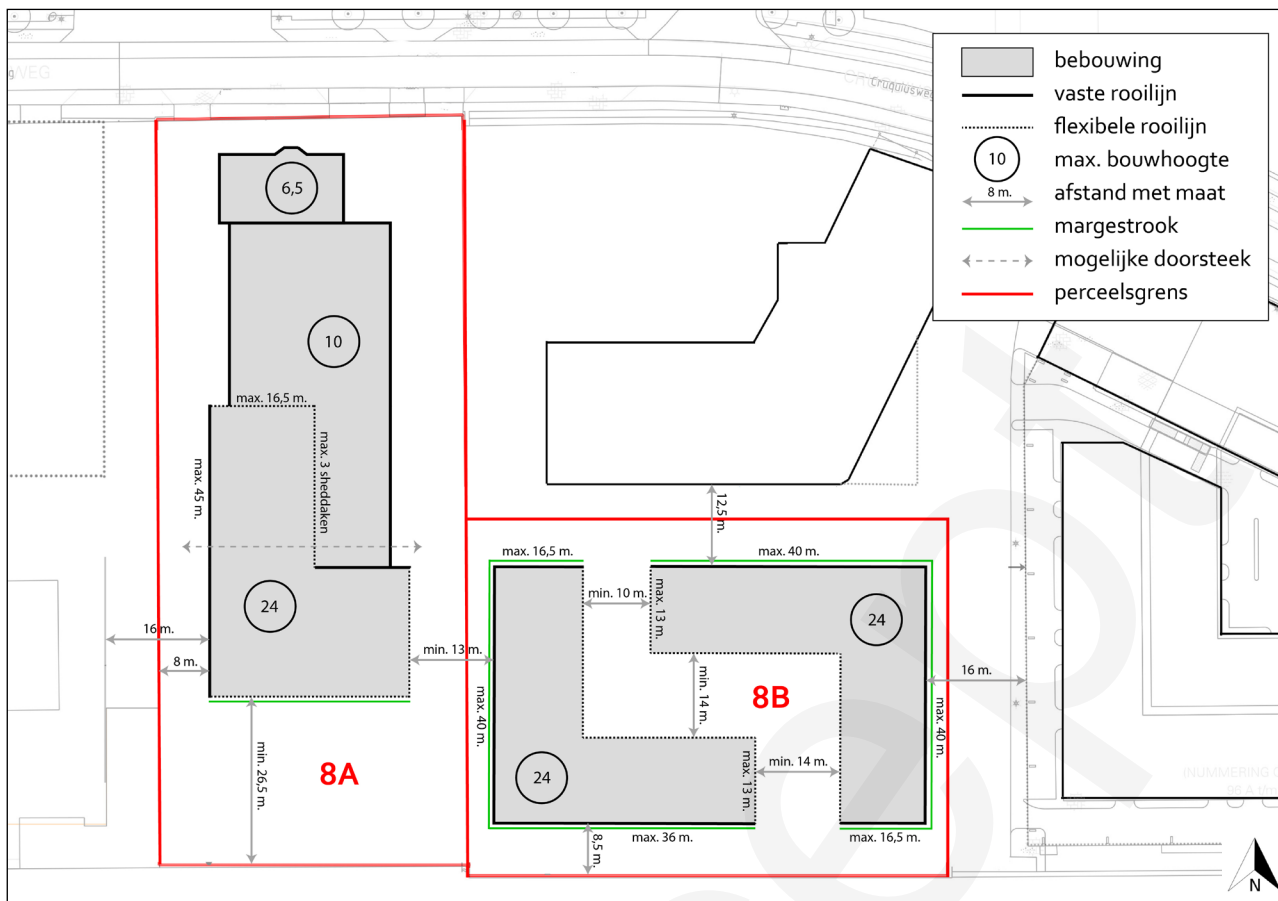
De Drenthal leent zich bij uitstek voor bedrijvigheid, maar op het zuidelijk deel van de kavel liggen kansen om een substantiële hoeveelheid woonprogramma toe te voegen.

In de al uitgevoerde plannen op het Cruquius werkgebied ligt de nadruk bijna volledig op dure woningen.

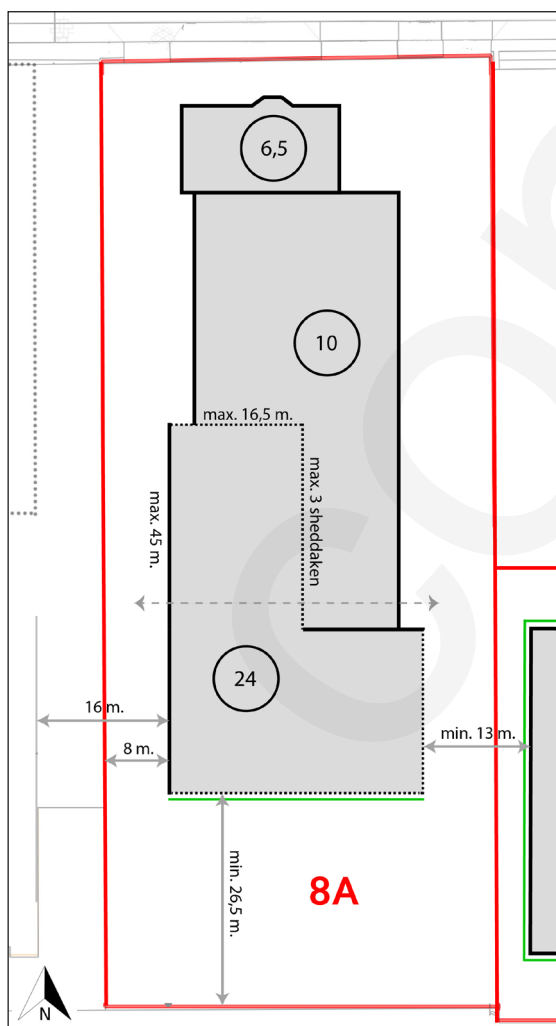
Deelgebied 8 biedt een van de laatste kansen om Cruquius een mate van sociale menging te geven. De ontwikkeling en verdichting van dit gebied kan dan ook ten goede komen aan betaalbaar wonen.

De gemeente Amsterdam vindt het belangrijk dat het aanbod huurwoningen variatie kent in woningomvang; er is grote behoefte aan iets ruimere huurwoningen.

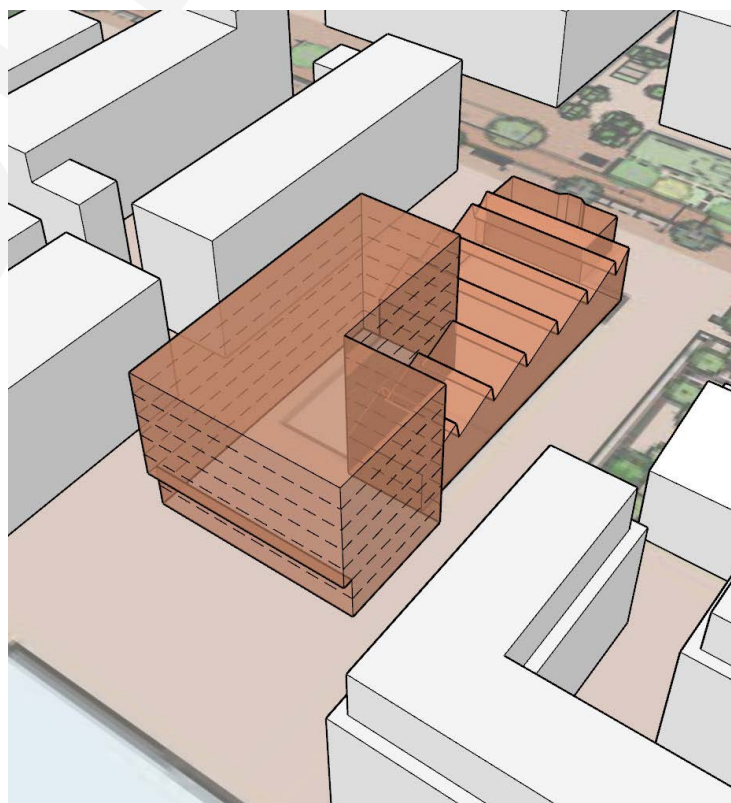
Daarom daagt de gemeente ontwikkelaars uit om zoveel mogelijk woningen van minimaal 70 m² bvo te realiseren. In de tender wordt geselecteerd op woninggrootte, op het percentage woningen dat 70 m² bvo of groter is.



Afbeelding 3a: Kavelregels voor kavel 8A en 8B



Afbeelding 3b: Kavelregels voor 8A (zoom afb. 3a)



Afbeelding 3c: Maximaal volume volgens kavelregels

3 Kavelregels

3.1 Basisinformatie kavel

- **Type ontwikkeling:** Gemengd stedelijk.
Woningbouw en niet-woonprogramma: hal voor culturele en maatschappelijke voorzieningen, kleine bedrijven, ondergeschikte horeca.
- **Kavelgrootte:** 5.637 m²
- **Footprint:** max. 2.270 m²

3.2 Stedenbouw

Bouwregels algemeen

Bouwvolumes

Zie afbeeldingen 3a en 3b.

De historische fabriekshal wordt vertaald naar een nieuwe hal met de oorspronkelijke hal als referentie. Het gebouw behoudt zijn originele contour met sheddaken en voorgebouw. De maximale hoogte van de hal en het voorgebouw is iets meer dan de bestaande hoogte, respectievelijk maximaal 10 m. en 6,5 m. De later aangebouwde zijbeuken komen niet terug in de nieuwbouw. Zie verdere toelichting hierover in 3.8 Omgang met de fabriekshal.

Op het zuidelijke deel van de kavel wordt in een L-vorm een nieuwbouwvolume voor woningen gerealiseerd, deels op en deels naast de hal (als een 'hap' uit de hal). Dit volume is max. 24 m. en 7 bouwlagen hoog. Zie afbeelding 3b voor het maximaal realiseerbare volume. De afbeeldingen 3c geven andere mogelijke volumes van de woningbouw binnen de bouwcontour aan.

Rooilijnen hal en voorgebouw

Zie afbeeldingen 3a en 3b.

De nieuwbouw van de hal en het voorgebouw liggen op dezelfde plek als de oorspronkelijke hal en voorgebouw.

Rooilijnen en gevellengtes woningbouw

Zie afbeeldingen 3a en 3b.

- Westzijde: 8,0 m tot de kavelgrens, met ruimte voor kleine verspringingen. De lengte van de gevel is max. 45 m.
- Oostzijde: min. 13,0 m tot de gevel van kavel 8B.
- Zuidzijde: min. 26,5 m tot de kade (huidige kavelgrens), met oog op een voldoende groot plein. Aan deze zijde is een getrapte gevelopbouw toegestaan.
- Noordzijde, westkant: de 'hap' die door de nieuwbouw uit de fabriekshal wordt genomen is maximaal de lengte van de drie zuidelijke sheddaken (de noordelijke vier sheddaken komen terug zoals in de oorspronkelijke hal). De diepte van het blok is max. 16,5 m.
- Noordzijde, oostkant: de rooilijn is uitgelijnd met de rooilijn van de nieuwbouwvolumes op kavel 8B (12,5 m. tot het schoolgebouw).

Bouwhoogtes

Zie afbeeldingen 3a en 3b.

- Voorgebouw: max. 6,5 m. vanaf peil.
- Hal: max. 10 m. vanaf peil (om een gedeeltelijke tweede bouwlaag mogelijk te maken).
- Woningbouw: max. 7 bouwlagen en max. 24 m. vanaf peil (in afwijking van de Spelregelkaart). De eerste twee lagen zijn min. 7,0 m vanaf peil i.v.m. een goede aansluiting op de hal.

Ontsluiting bebouwing

Zie afbeelding 3d.

- Rood: zoekgebied hoofdontsluiting woningen
- Blauw: zoekgebied bevoorrading hal en ingang eventuele parkeergarage.
- Geel-oranje: zoekgebied hoofdontsluiting hal voor bezoekers.
- Groen: zoekgebied hoofdontsluiting voorgebouw.
- Zwarte pijltjes: margestrook met entrees begane grondwoningen (niet noodzakelijk hoofdentrees van deze woningen).

Doorsteekmogelijkheid aan zuidzijde hal

Zie afbeelding 3e. Optioneel.

Er kan op de aangegeven plek in oost-westrichting een doorsteek door het gebouw gemaakt worden, om een route te creëren die de aan weerszijden gelegen routes verbindt.

Fiets- en scooterparkeren

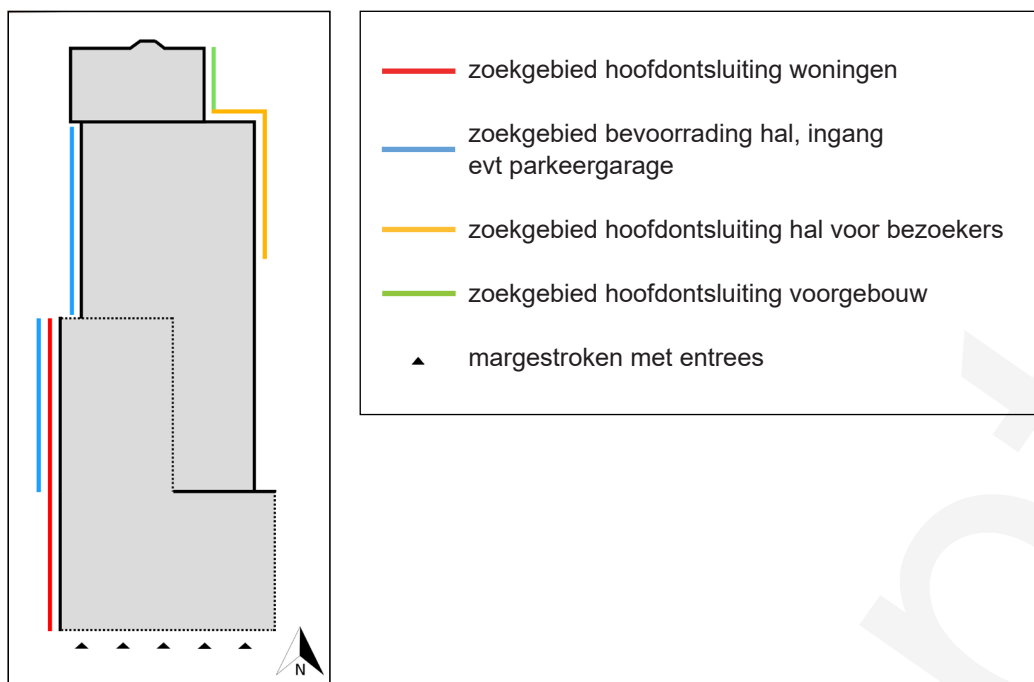
Een gemeenschappelijke, afsluitbare, inpandige fietsenberging voor de bewoners is verplicht en dient te voldoen aan de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter 2018. Deze fietsenberging is gelegen op de begane grond of is (half) verdiept.

Een fietsenberging op de begane grond wordt zodanig in het blok gesitueerd dat deze zo min mogelijk aan de plint gelegen is. Waar dit wel het geval is wordt deze plint vormgegeven met openingen naar de openbare ruimte toe, goed gedetailleerd en gematerialiseerd. Zie Plinten.

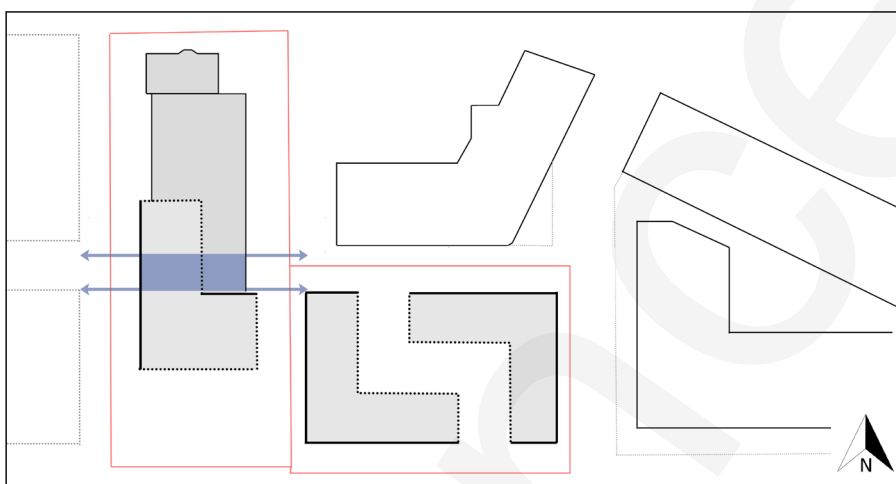
Autoparkeren

Alle woningen vallen in het middensegment en daarom geldt voor bewonersparkeren geen minimale parkeernorm. Wordt toch gekozen voor het faciliteren van parkeerplaatsen in het gebouw, dan vindt de ontsluiting plaats via de snede aan de westzijde van het gebouw. Zie blauwe zoekgebied op afbeelding 3e. Door de ontwikkelaars dient een voorstel te worden gedaan voor het eventuele bewonersparkeren op eigen terrein. Daarbij zijn ook innovatieve oplossingen zoals deelauto's denkbaar.

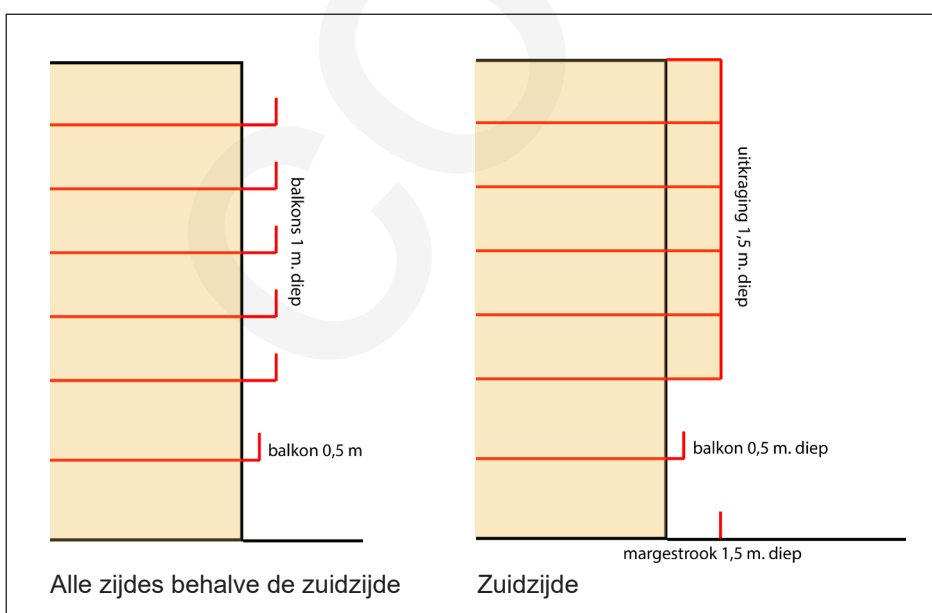
In de openbare ruimte wordt conform stedelijk beleid rekening gehouden met 0,1 parkeerplaats per woning voor bezoekers. Ook wordt voorzien in parkeerplaatsen voor bezoekers van de Drenthal. Mensen die werken in de Drenthal kunnen in de parkeergarage aan de overzijde van de Cruquiusweg parkeren.



Afbeelding 3d: Zoekgebieden ontsluitingen



Afbeelding 3e: Zoekgebied eventuele doorsteek door hal



Afbeelding 3f: Toegestane balkons, uitkraging en margestrook

Bouwregels woningbouw

Buitenruimtes en uitkraging

Zie afbeelding 3f.

- Alle zijdes behalve de zuidzijde: bouwlaag 2: balkons met een diepte van max. 0,5 m. buiten het bouwvlak. Bouwlaag 3 t/m 7: balkons met een diepte van max. 1,0 m. buiten het bouwvlak.
- Zuidzijde: bouwlaag 2: balkons met een diepte van max. 0,5 m. buiten het bouwvlak. Bouwlaag 3 t/m 7: uitkraging van max. 1,5 m diep over de volledige gevelbreedte. De ruimte die deze uitkraging biedt is bedoeld om loggia's in te realiseren. Aan deze uitkraging mogen geen balkons of andere onder-schikte volumes uitsteken.

Vanwege de geluidsbelasting (zie: 3.5 onder het kopje 'geluid') kunnen de balkons verglaasd zijn. Indien de geluidssituatie margestroken niet mogelijk maakt, kunnen op de begane grond verglaasde buitenruimtes komen, waarvan de diepte hetzelfde is als de diepte van de balkons op de eerste verdieping, 0,5 meter buiten het bouwvlak.

Om ook voor de bewoners van kleinere woningen (<50 m² GO) meer zichtcontact met de omgeving mogelijk te maken, worden deze woningen voorzien van minimaal een frans balkon (indien de geluidssituatie dit toelaat).

Galerijen

Galerij-ontsluitingen hebben niet de voorkeur, maar zijn denkbaar op de plek waar de hal en de woningen aan elkaar grenzen.

Indien galerijen worden toegepast moeten deze voldoen aan de volgende regels:

- De galerijen lopen niet door tot aan de buitenhoeken van het bouwblok.
- Verlichting van de galerijen is niet prominent zichtbaar vanaf het maaiveld (denk aan plaats van bevestiging, gerichte armaturen, lichttemperatuur, etc). Ook dient de verlichting niet storend te zijn voor fauna.

Plinten

- Zuidzijde: de plint wordt gedomineerd door de woonfunctie, met hier hoofdzakelijk de verblijfsruimtes van de grondgebonden woningen. Indien geluidstechnisch mogelijk hebben de woningen entrees en een margestrook aan deze zijde (niet noodzakelijk de hoofdentrees). Indien de geluidssituatie margestroken niet mogelijk maakt, kunnen op de begane grond verglaasde buitenruimtes komen.
- Westzijde: hier zijn woonruimtes en de hoofdontsluiting van de woningen.
- Oostzijde: de plint wordt gedomineerd door de woonfunctie, met hier hoofdzakelijk de verblijfsruimtes van de grondgebonden woningen.

De aanwezigheid van technische ruimtes aan de plinten wordt geminimaliseerd, deze worden zo veel mogelijk naar binnen gebracht.

Zie 3.8 Omgang met de fabriekshal voor de plinten van de hal.

Margestrook

Indien geluidstechnisch mogelijk zijn aan de zuidzijde individuele entrees toegestaan. Met woningentrees is een margestrook voor de woningen mogelijk, tot 1,5 m diep. Deze strook is bedoeld als overgang privé-openbaar.

Beeldkwaliteit

Het Cruquius werkgebied is welstandsvrij, maar in deze bouwenvelop geven we een richting aan voor de beeldkwaliteit. Zie bijlage A: Beeldkwaliteit: inspiratie en suggesties.

Bouwregels nieuwe hal

Zie 3.8 Omgang met de fabriekshal.

3.3 Programma

Onderstaand programma is onder voorbehoud, het kan nog wijzigen.

Het programma wordt gemengd stedelijk, met zowel woon- als niet-woonprogramma. Het woonprogramma beslaat 60 - 90 middeldure huurwoningen. De minimale woninggrootte is 40 m² GO.

Het niet-woonprogramma in de hal zal bestaan uit culturele en maatschappelijke voorzieningen (o.a. buurtkamer), kleine bedrijven, ateliers en broedplaatsruimtes en ondergeschikte horeca. De hal moet casco-plus worden opgeleverd. Het oppervlak is circa 2450 - 2600 m² bvo. De hal zal door de gemeente afgenomen worden.

3.4 Bestemmingsplan - Omgevingsplan

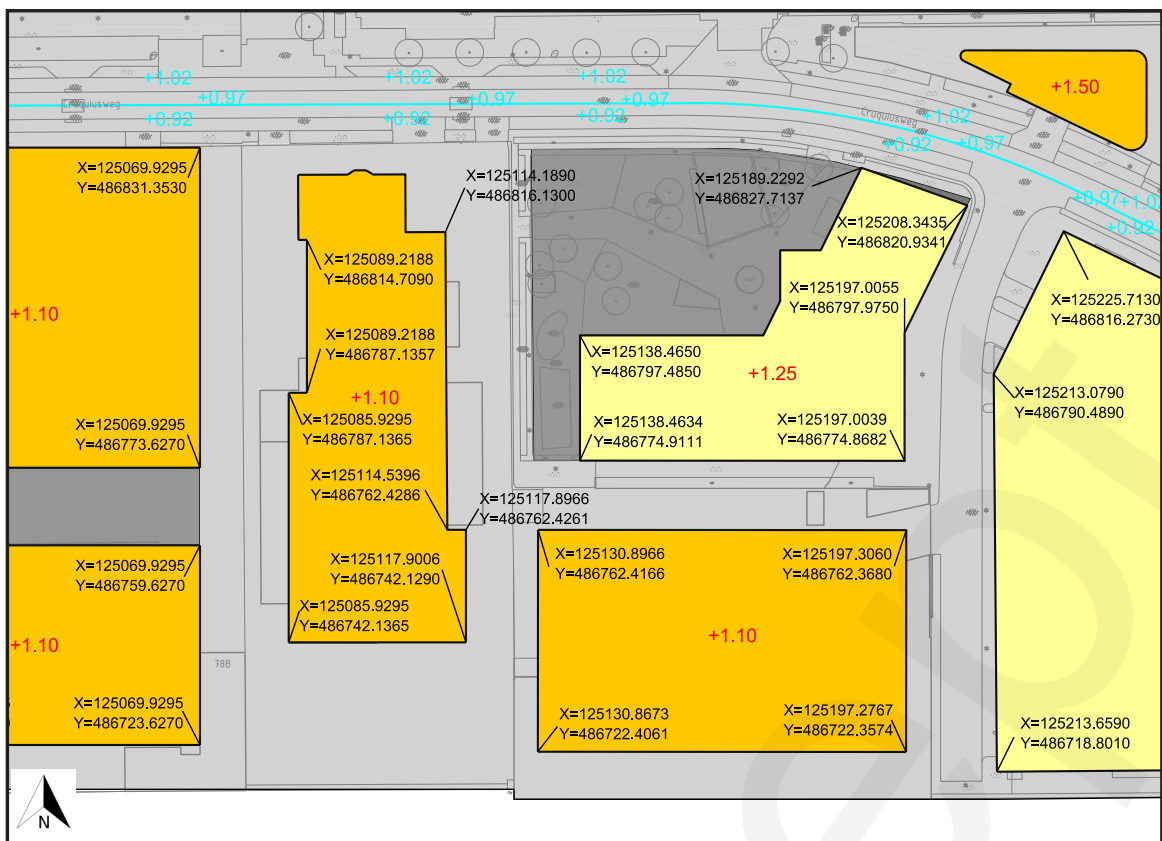
Het plan dient te voldoen aan de programmatische en ruimtelijke eisen van het bestemmingsplan dat een onderdeel is van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 1.7. Voor kavel A geldt de bestemming Gemengd (artikel 3). Het bouwvlak met de verschillende maximale bouwhoogtes geeft de positie en hoogte van de bebouwing aan. Ter plekke van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' is uitsluitend een sheddak als dakvorm toegestaan.

3.5 Openbare ruimte en omgeving

Al het niet-bebouwde oppervlak van kavel 8A wordt openbare ruimte, ontworpen, aangelegd en beheerd door de gemeente. Een uitzondering wordt gemaakt voor de eventuele margestrook bij de woningen. Die wordt in erfpacht uitgegeven en niet door de gemeente aangelegd en beheerd.

Het plein aan de zuidzijde van het gebouw en de openbare ruimte aan de oostzijde worden autovrij en voetgangersvriendelijk ingericht. De openbare ruimte krijgt hier een groene inrichting met veel zitmogelijkheden. Dit gebied is enkel autotoegankelijk voor nood- en hulpdiensten.

De ontsluiting van het gebouw voor autoverkeer ge-



Afbeelding 3g: Peil- en hoogtematen en coördinaten bouwvlakken



Afbeelding 3h: Bronlocaties wko

schiedt via de snede aan de westzijde. In het ontwerp van de openbare ruimte van deze snede worden autoparkeerplekken voor bezoekers van de woningen en de Drenthal opgenomen. De hoogte-/peilmaten van de gebouwen zijn 1,10 m + peil, aansluitend op de peilhoogtes van de omliggende openbare ruimte. Zie afbeelding 3g.

Geluid

Er is sprake van aanzienlijke geluidsbelasting in de omgeving, veroorzaakt door bedrijven ten zuiden van het Cruquius werkgebied.

Er is geluidsonderzoek uitgevoerd, zie paragraaf 4.2 'Milieuzonering - milieuplanologische inpasbaarheid' en paragraaf 4.3 'Geluid - Wet geluidhinder' van het bestemmingsplan 'Cruquius deelgebied 8 Drenth- en Werfkavel. Conclusie uit dit onderzoek is dat aan het streven om woningen te realiseren met een belasting die niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, niet wordt voldaan. Volgens het Amsterdamse geluidsbeleid geldt dan dat er oplossingen kunnen worden gezocht met dove gevels. Ook moeten de woningen een geluidsluwe zijde hebben. Een buitenruimte is bij voorkeur stil.

Mogelijkheden zijn het toepassen van verglaasde balkons. Deze maatregelen moeten omkeerbaar zijn, met het oog op mogelijke veranderingen in de geluidsbelasting in de toekomst.

3.6 Techniek

Het is belangrijk dat ondergrondse aansluitingen een plek krijgen aan de westzijde van kavel 8A, aan de snede waar autoverkeer is toegestaan, zodat de oost- en zuidzijde zoveel mogelijk kabel- en leidingenvrij kunnen worden ingericht. Dit om een groene inrichting van de openbare ruimtes aan deze zijdes mogelijk te maken. Alle nutsvoorzieningen worden in pandig opgelost.

3.7 Duurzaamheid

Circulair bouwen

Alle materialen worden opgenomen in een materialenpaspoort. Maak gebruik van BCI Gebouw voor het integraal vastleggen van waarden voor de MPG, [Materiaalgebonden CO2-uitstoot](#) en [Materiaalgebonden CO2-opslag](#).

Duurzame energie en aardgasvrij

Er komt geen aansluiting op het aardgasnet. De nieuwbouw wordt dus aardgasvrij gerealiseerd. De nieuwe gebouwen moeten daarnaast aan de landelijke eisen van BENG voldoen.

Door Amvest zijn op Cruquius veel woningen gebouwd, waarbij een collectief open bodemenergiesysteem door middel van warmte-koude opslag (wko) is gerealiseerd bestaande uit meerdere monobronnen. Deelgebied 8 kan hier niet op aansluiten en dient zelf de mogelijkheden te bekijken om in de koude- en warmtevraag te voorzien. Hierbij ligt ook de focus op open bodemenergie. Deelgebied 8 wordt daarbij uitgewerkt als losstaand systeem. De werkvolgorde van het projectgebied is van belang, waarbij de voorkeursvolgorde is: sloop huidige bebouwing, inbrengen nieuwe fundering, boren bronnen.

IF Technology heeft onderzoek verricht naar de beste locaties voor de wko-bronnen voor deelgebied 8, 10 en 11. Hiervoor verwijzen we naar het rapport "Cruquius-eiland Amsterdam deelgebied 8, 10 en 11. Haalbaarheidsonderzoek open bodemenergiesysteem". Op afbeelding 3h zijn de locaties voor de warme en koude wko-bron voor deelgebied 8 zichtbaar.

Klimaatadaptatie

In Amsterdam is een hemelwaterverordening van kracht. Hierin worden eisen gesteld ten aanzien van de berging van regenwater bij gebouwen. Informatie is beschikbaar op de gemeentelijke [website Duurzaam ontwikkelen](#). Wij zien graag de beoogde maatregelen tegemoet, om te voldoen aan de hemelwaterverordening.

Natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen is als onderdeel van de Groenvisie vastgesteld. Er dienen daarom natuurinclusieve maatregelen genomen te worden. De inschrijver wordt gevraagd minimaal 30 punten te halen volgens het puntensysteem natuurinclusief bouwen. Het puntensysteem is in de bijlage toegevoegd.

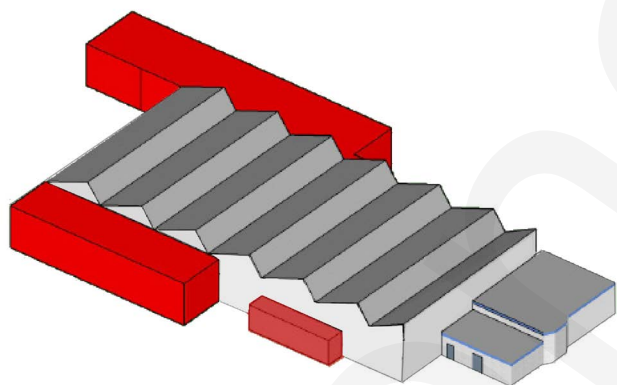
In afwijking van het puntensysteem dienen extra plekken voor vleermuizen gerealiseerd te worden.

Afval

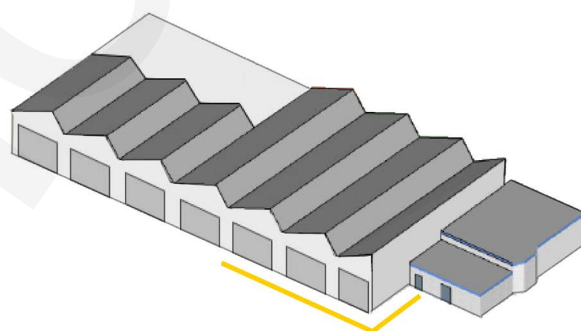
Afvalscheiding en vetvangputten van de niet-woonfuncties dienen in pandig opgelost te worden. Voor de woonfuncties komen er afvalcontainers in de openbare ruimte.



Afbeelding 3i: Impressie vanaf Cruquiusweg: het karakteristieke aanzicht van de Drenthal blijft behouden, nieuwbouwvolumes in tweede lijn



Afbeelding 3j: In rood de delen van de hal die niet terugkeren in de nieuwbouw



Afbeelding 3k: de essentiële te behouden volumes van de hal: het voorgebouw en de hoofdhal. Gele lijn: zoekgebied hoofdentree hal



Afbeelding 3l: Impressie van de pleinruimte tussen hal en school, zicht vanuit centrale circulatieruimte in de hal



3.8 Omgang met de fabriekshal

Spelregelkaart: erfgoed

De fabriekshal, in 1917 gebouwd als emaillefabriek, is een bijzonder gebouw uit het industriële verleden van Cruquius. Op de stedenbouwkundige Spelregelkaart van Cruquius is het aangemerkt als karakteristieke bebouwing. De karakteristieke verschijningsvorm van het gebouw moet grotendeels behouden blijven op deze plek.

Vanwege de slechte staat van het bestaande gebouw en een aantal structurele aanpassingen die wenselijk zijn voor de nieuwe functies zal sloop en nieuwbouw plaatsvinden. Voor de nieuwbouw gelden regels om te borgen dat belangrijke historische karakteristieken goed behouden blijven. Deze worden in dit hoofdstuk omschreven.

Architectonisch doel nieuwbouw van de hal

De originele hal heeft een karakteristieke fabrieksmorfologie: een laag en langwerpig volume met een gekarteld silhouet: een reeks van 7 sheddaken. De binnenkant is een grotendeels open ruimte met karakteristieke stalen spanten. De architectuur kent veel details die voelbaar maken dat het om een vooroorlogs ontwerp gaat, in het bijzonder in het verfijnde voorgebouw.

Het gebouw moet blijven herinneren aan het historische Cruquius. De hal ligt prominent in het zicht aan de Cruquiusweg en zal bij binnenkomst in het gebied krachtig contrasteren met de rest van de gebouwde omgeving (voornamelijk eigentijdse woningbouw). De nieuwe hal moet een verwijzing zijn naar de originele hal, maar mag uitgevoerd worden in andere materialen, kleuren en detaillering dan die van de oorspronkelijke hal uit 1917.

Functioneel doel nieuwbouw van de hal

De Drenthal neemt in het Cruquius werkgebied fysiek een centrale plek in, en krijgt in de toekomst een buurt-overstijgende aantrekkingskracht als centrale ontmoetingsplek. Na ontwikkeling van de casco (+) hal met voorgebouw door de ontwikkelaar wordt het gebouw volgens de realisatieovereenkomst opgeleverd. De afdeling Kunst & Cultuur van de gemeente zal het gaan exploiteren als culturele en maatschappelijke voorziening met plek voor kleine bedrijfjes en kunstenaars. Er wordt een royale circulatieruimte aan de oostzijde in de centrale hal gesitueerd. Deze circulatieruimte gebruikt de volledige hoogte van de hal, de sheddaken en spanten zijn vanuit deze ruimte zichtbaar. De hal mag iets hoger worden herbouwd dan het origineel (max. 10 meter t.o.v. peil), zodat er een gedeeltelijke tweede bouwlaag gerealiseerd kan worden en meer programma aan deze centrale ruimte mogelijk wordt.

De nieuwe oostgevel van het gebouw krijgt een open karakter richting het schoolplein, om de verschillende functies zo zichtbaar en uitnodigend mogelijk te

maken naar de buurt toe. Zo kan er ook een sterke wisselwerking ontstaan tussen de hoge ruimte van de hal en de aanliggende openbare ruimte, denk aan een marktje of evenement dat deels in de hal plaatsvindt en deels in de openbare strook tussen het gebouw en het schoolplein. Hiervoor is het noodzakelijk dat de oostgevel op verschillende plekken te openen is. Een klein horecaterras is hier denkbaar.

Ook de westgevel van het gebouw krijgt openingen en gaat een relatie aan met de straat. Aan deze zijde, de kant van de snede, worden de bevoorrading en het laden en lossen opgelost. Zo kan de oostzijde volledig gevrijwaard blijven van autoverkeer.

Het voorgebouw zal functioneel onderdeel van de hal zijn. De entree bevindt zich aan de oostzijde ervan, nabij de open kant van de Drenthal. Zie groene lijn op afbeelding 3d.

Bouwregels voor de nieuwbouw van de hal

Historische elementen

Er is onderzoek uitgevoerd naar de waardevolle historische elementen in de hal en het voorgebouw (het kantoor). Verwezen wordt naar het rapport 'Opname elementen met bouwhistorische waarde "Drenthal", Cruquiusweg 84-86 Amsterdam'.

Een deel van de historische elementen zal worden gedocumenteerd met een 3D-scan. Hiermee kunnen geloofwaardige reconstructies van delen van de hal worden uitgevoerd. De scans kunnen ook als inspiratie voor het ontwerp dienen.

Aan de hand van het historisch onderzoek is tevens een lijst opgesteld met elementen die bij de sloop behouden moeten blijven. Deze elementen kunnen in de nieuwe hal en het voorgebouw hergebruikt worden.

Voorgebouw

Het voorgebouw heeft markante hoge raampartijen en een sprekende historische architectuur. De nieuwbouw moet een duidelijke verwijzing naar het oorspronkelijke voorgebouw zijn, met ongeveer dezelfde afmetingen. Het hoeft echter geen reconstructie ervan te zijn. Aan de binnenkant van het bestaande voorgebouw zijn enkele bijzondere details aanwezig, zoals houten lambriseringen. Gepoogd zal worden deze bij de sloop te behouden. Indien dit slaagt kunnen deze elementen in de nieuwbouw hergebruikt worden.

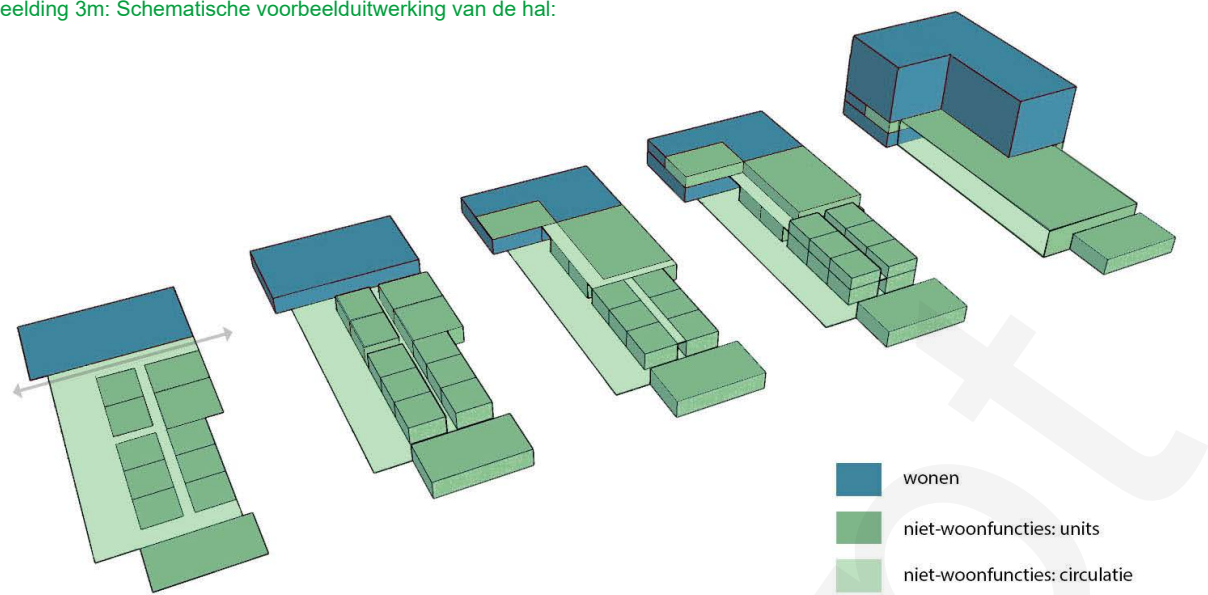
Zijbeuken

De bestaande zijbeuken van de Drenthal komen niet terug in de nieuwbouw, met oog op de gewenste profielen van de aangelegen straten (zie afbeeldingen 3j en 3k).

Hoofdhal

Het karakteristieke silhouet van de hoofdhal met de sheddaken dient behouden te blijven (met dien verstande dat er ten bate van de woningbouw een hap uit de hoofdhal genomen kan worden, zoals aangegeven in de kavelregels op pagina 17).

Afbeelding 3m: Schematische voorbeelduitwerking van de hal:



De nieuwbouw van de hoofdhal behoudt de volgende karakteristieken:

- Dezelfde lengte en breedte van het gebouw (met uitzondering van de eerdergenoemde 'hap' uit de hal).
- Het volume met de vier voorste sheddaken, met dezelfde proporties, en een deel van de achterste drie sheddaken.
- Daglichttoetreding via de sheddaken.
- Details die refereren aan de oorspronkelijke hal, zoals de ronde raampjes in de langsgevels (west- en oostgevel).
- Waar mogelijk hergebruik van karakteristieke elementen, zoals oorspronkelijke deuren en lambriserings.

Aanpassing t.o.v. de oorspronkelijke hal:

- De hoogte van de hal kan van de huidige hoogte van ~7,5 m naar een maximale hoogte van 10,0 m+ peil top van de sheddaken worden gebracht, om aan de binnenzijde voldoende hoogte te creëren voor een extra bouwlaag en een 7 meter hoge (theater)zaal en om een betere aansluiting op de woningbouw mogelijk te maken.

Interieur van de hoofdhal

Zie afbeelding 3l voor een impressie en 3m voor een schematische voorbeelduitwerking.

Binnenkant hal: de hoofdhal moet casco-plus opgeleverd worden. Bij de uiteindelijke inrichting moet de hal als één open geheel met daarin losstaande units beleefd kunnen worden. Hiervoor verwijzen we naar het Programma van Eisen voor de Drenthal.

Hoofdentree

De hoofdentree wordt gesitueerd aan de noord- en/of oostgevel, zie het zoekgebied in geel aangegeven op afbeelding 3d en 3k.

Beeldkwaliteit

Zie bijlage A: 'Beeldkwaliteit: inspiratie en suggesties'.

Exploitatie hal

Na ontwikkeling van de cascohal met voorgebouw wordt het gebouw volgens de realisatieovereenkomst opgeleverd.

4 Uitvoering

Om werkzaamheden goed en veilig uit te voeren is ruimte nodig en ruimte is schaars in Amsterdam. Het creëren van een benodigd bouwterrein met een standaard bouwwijze is niet altijd mogelijk vanwege de functies in de directe omgeving. In dit hoofdstuk wordt kort toegelicht met welke omgevingsaspecten men te maken krijgt en welke stappen doorlopen moeten worden voor het realiseren van deelgebied 8A.

Beperkingen vanuit de omgeving

De kavels zijn gelegen in een bestaande omgeving met bewoners en ondernemers. De belangrijkste ontsluitingsweg in het gebied, de Cruquiusweg, mag niet ontoelaatbaar worden gehinderd.

Voor de aanleg van de fundering is heien niet toegestaan.

BLVC en WIOR proces

Om te mogen werken in de openbare ruimte is een WIOR vergunning (Werken In Openbare Ruimte) vereist. In Amsterdam is veel aandacht voor de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie (BLVC) tijdens werkzaamheden. Om een WIOR vergunning te verkrijgen dient men een BLVC uitvoeringsplan op te stellen. Elk project moet aangeven hoe zij omgaat met BLVC tijdens de uitvoering. Hinder en overlast blijven daardoor zo laag mogelijk. De gemeente toetst de BLVC-maatregelen.

De WIOR vergunning maakt geen onderdeel uit van de Omgevingsvergunning van de Omgevingsdienst.

Werkterrein

Opslag van materiaal/materieel, parkeren, kraanopstelling, stilstaand (vracht)verkeer etc. is niet toegestaan buiten het overeengekomen werkterrein. Het werkterrein dient te worden achtergelaten zoals het voor ingebruikname is aangetroffen.

In relatie tot de beperkte ruimte, de reeds bewoonde blokken in de buurt, de school en andere functies en het bewoners- en gebruikersverkeer dient de ontwikkelaar rekening te houden met een situatie waarin er weinig bouwruimte beschikbaar is en er gebouwd wordt in een bewoonde omgeving.

De ontwikkelaar/bouwer dient rekening te houden met de benodigde veiligheidszone rondom het kavel m.b.t. tot de bouwhoogte en hierop haar bouwmethode af te stemmen zonder extra maatregelen te treffen in de openbare ruimte.

5 IJkpunten

5.1 Planning

Tender

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

Bouwrijp maken

Fases:

- Sloop van de Drenthal, incl. fundering;
- Sanering van de grond.

Bouw

Na uiterlijk ... maanden bouwtijd dient de oplevering plaats vinden. 13 weken voor oplevering zal ruimte gemaakt moeten worden voor de aanleg van de openbare ruimte (steigervrije periode), zodat ook dit gereed is bij de oplevering.

5.2 Processen

Goede afstemming is noodzakelijk met het ontwerp van de openbare ruimte en afstemming met het bouwproject van deelgebied 8B en de eventuele bouw op de kavel van de Openbare Werkplaats (deelgebied 11) en de kavel ten noorden ervan (deelgebied 10).

5.3 Toetsmomenten

Tijdens het ontwerpproces zijn er minimaal twee toetsmomenten:

- Het VO bouwplan. In overleg met de ontwikkelaar zal bekeken worden of het VO als concept aan de Commissie Omgevings Kwaliteit wordt voorgelegd.
- Het DO bouwplan. Na een positieve toets ten aanzien van de bouwvelop kan de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend.

5.4 Raakvlakken

Er dient rekening gehouden te worden en afstemming plaats te vinden met de ontwikkeling van kavel 8B. De bouwwerkzaamheden, de opleveringen, de aanleg van het binnengebied op kavel 8B en de communicatie naar de buurt dienen tussen beide ontwikkelaars te worden afgestemd.

concept

BIJLAGEN

A

Beeldkwaliteit: inspiratie en suggesties

Algemeen

In deze bijlage geven we inspiratie en suggesties mee voor de beeldkwaliteit van bebouwing en bijbehorende buitenruimtes.

De nieuw toe te voegen gebouwdelen dienen bij voorkeur aan te sluiten en in te spelen op het rauwe nautisch-industriële verleden van de plek. De ruimtelijke compositie sluit hierop aan door een sterk functionele benadering en het maken van helder opgebouwde volumes. De materialisering is eenvoudig, stoer en robuust en de materialen verouderen op een mooie manier. De kleuren zijn terughoudend.

Zie bijgevoegde afbeeldingen als referenties voor de gebouwen en buitenruimte.

Drenthal



Westgevel Drenthal: herkenbaar silhouet met shed-daken



Binnenzijde sheddak Drenthal: daklicht en één van de waardevolle ronde raamopeningen in langsgevel



Framer Framed, Oostpoort, Amsterdam: open gevel met industriële raamopeningen, passend bij historische bebouwing



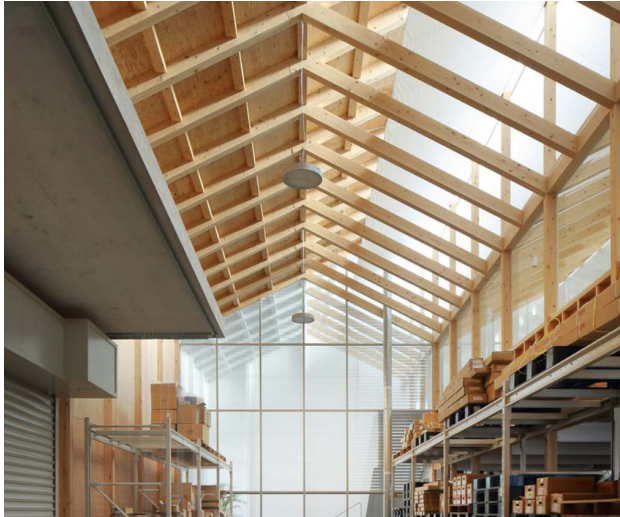
University of British Columbia, Vancouver: open gevel en dakvorm met houten sheddaken zichtbaar aan buitenzijde



LocHal, Tilburg: grote, verticale raamopeningen in historische hal. Terughoudend kleurgebruik in gevel



Foodhallen, Amsterdam: uitnodigende en goed herkenbare hoofdentree



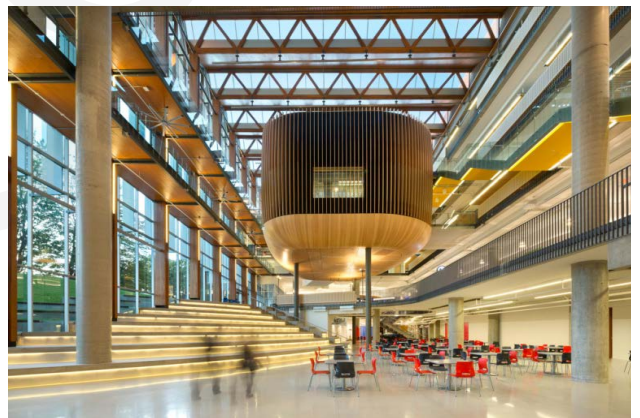
Japan: licht en uitnodigend interieur door gevelopeningen en daklichten, bijzondere houten sheddaken



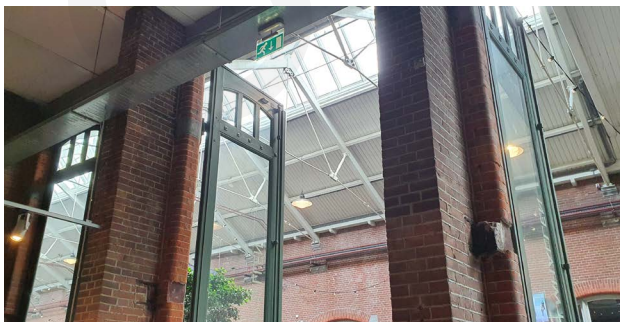
Yountville Town Center, Californië: daklichten in nok boven houten draagconstructie (bio-based materiaal)



Vakwerkhuis, Delft, Vakwerk Architecten: licht interieur, los element in hal om vorm van hal ervaarbaar te houden. Terughoudend kleurgebruik



University of British Columbia, Vancouver: bijzondere houtbouw met los element



Foodhallen, Amsterdam: aandacht voor originele detaillering en materialisering



Voorgebouw: herkenbare representatieve gevels met verticale raampartijen

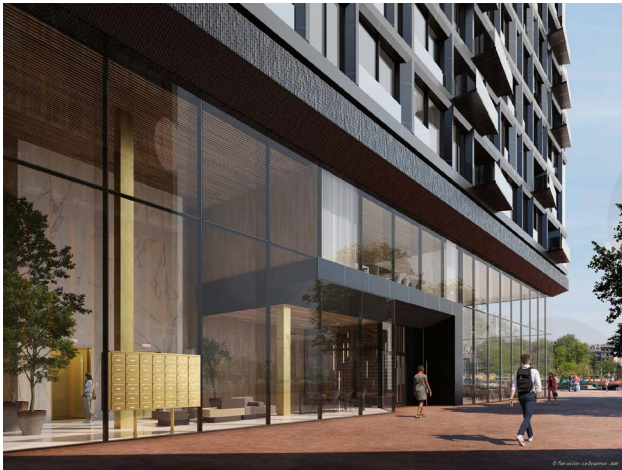
Woningbouw



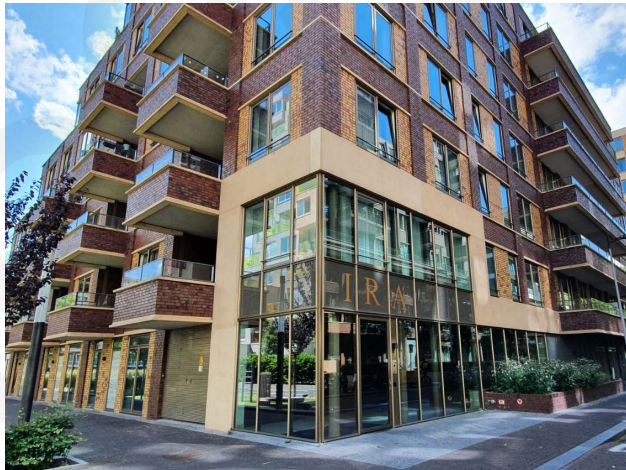
Little C, Rotterdam: gebouwen zijn familie van elkaar en vormen samen een architectonisch samenhangend ensemble



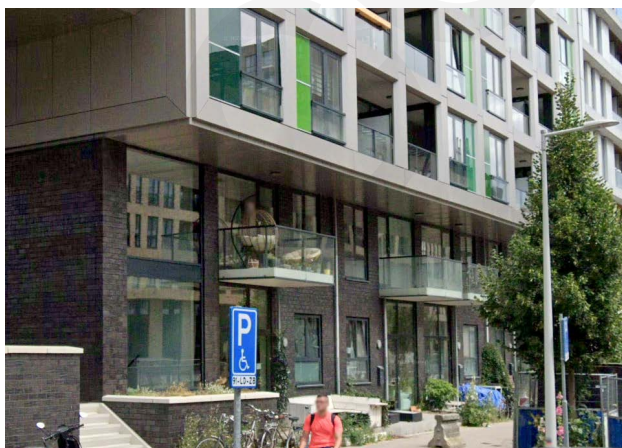
RIV//, Amsterdam, NEXT architects: schaal lange gevelwand optisch gebroken: geleding en verspringingen in gevel



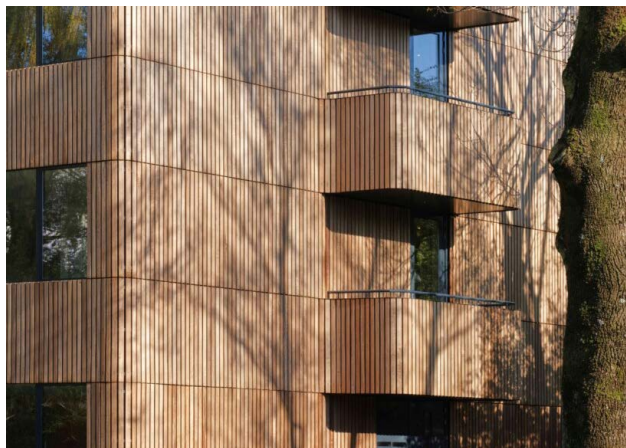
Oosterdokseiland, Amsterdam: goed herkenbare hoofdentree van de woningen met ruime hal die ontmoeting mogelijk maakt



Zuidas, Amsterdam: verbijzondering hoek voor ruime hoofdentree

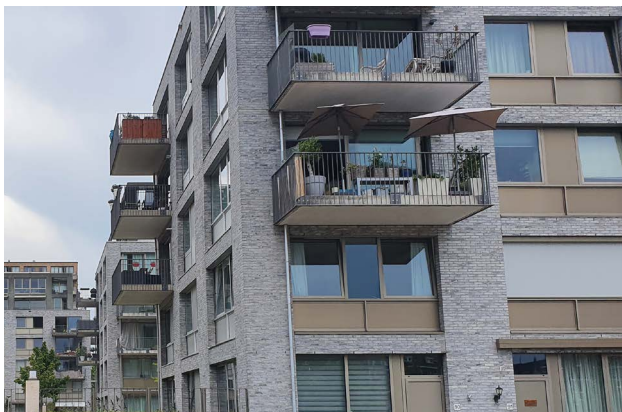


Woudt, Voorburgstraat, Amsterdam, Paul de Ruiter Architects: uitkraging vanaf 3e bouwlaag met loggia's, en eronder balkons

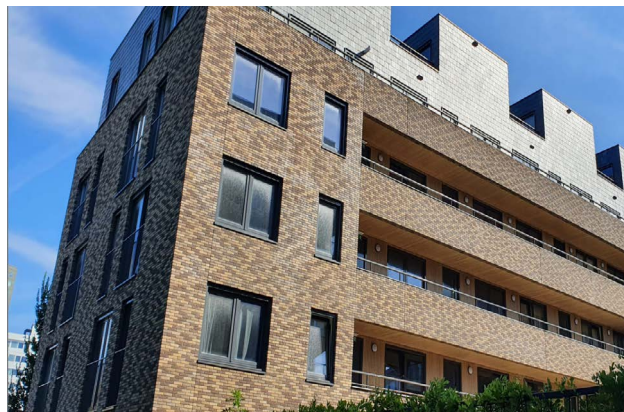


Monicahof, Utrecht, Studio Ramin Visch: balkons beperkte breedte en geïntegreerd in gebouw, gematerialiseerd als een voortzetting van de gevelwand

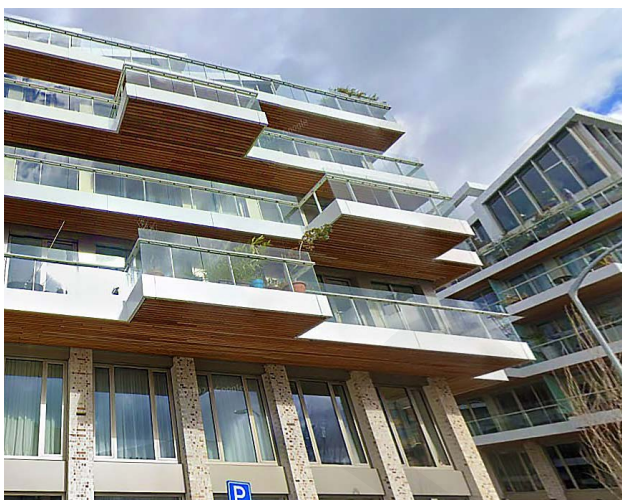
Woningbouw



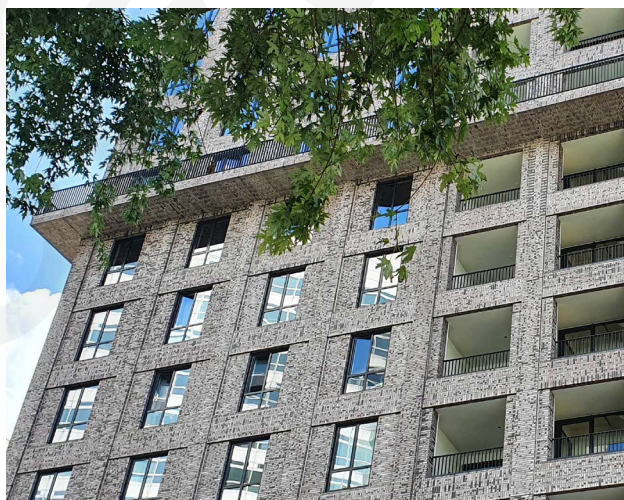
Andreas ensemble, Amsterdam: balkons met zwart stalen hekwerk vallen weg tegen gevel



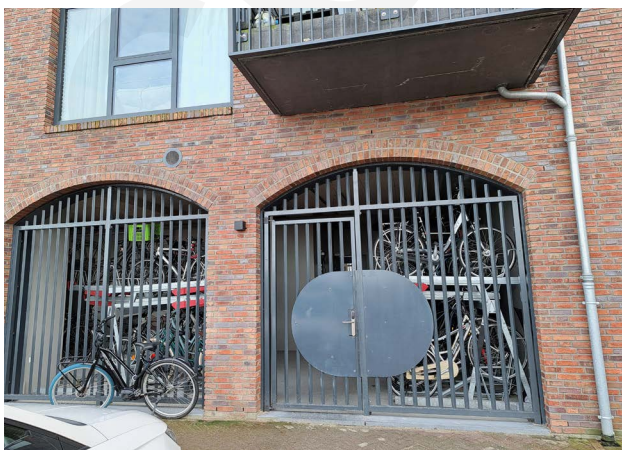
Eenhoorngedebiet, Amsterdam: galerijen geïntegreerd in volume en zelfde metselwerk



Cruquius, deelgebied 1, Amsterdam, onderzijdes balkons en uitkragende bouwdelen zorgvuldig gematerialiseerd en balkons geïntegreerd in gebouwoontwerp



Zuidas, Amsterdam: loggia's goed geïntegreerd door zelfde metselwerk



Cruquius, Amsterdam, Dam & Partners: zorgvuldig vormgegeven plint met transparantie tot fietsenstalling



Timmerhuis, Rotterdam, OMA: goede aansluiting historische bebouwing en nieuwe woningen

Woningbouw



Bos en Lommer, Amsterdam: erfafscheidingen margestroken in de vorm van muurtjes en groen



Zuidas, Amsterdam: wadi's langs erfafscheidingen van de margestroken



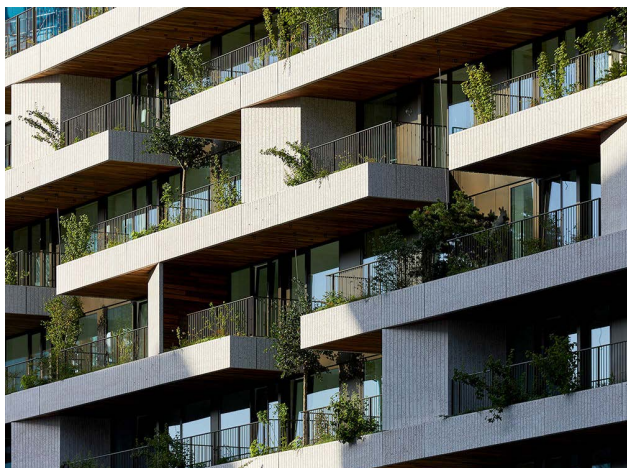
Stadhouderspark, Vught, Planet Lab Architecture: eenvoudige, stoere en robuuste uitstraling, met materialen die mooi verouderen



De Verbinding, Ede, MIX architectuur: biobased materialen, terughoudende kleuren

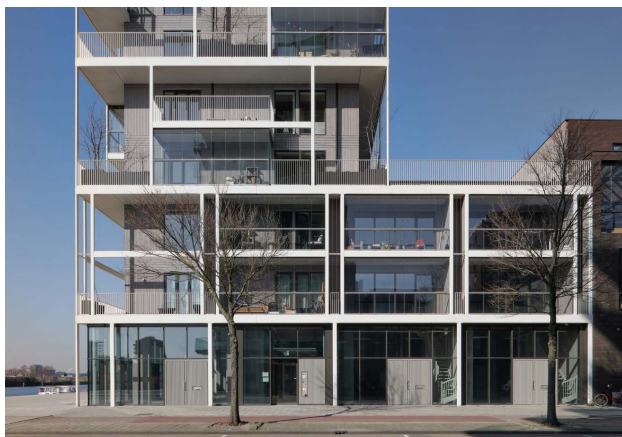


Rotterdam: gemeenschappelijke daktuin met diversiteit aan beplanting

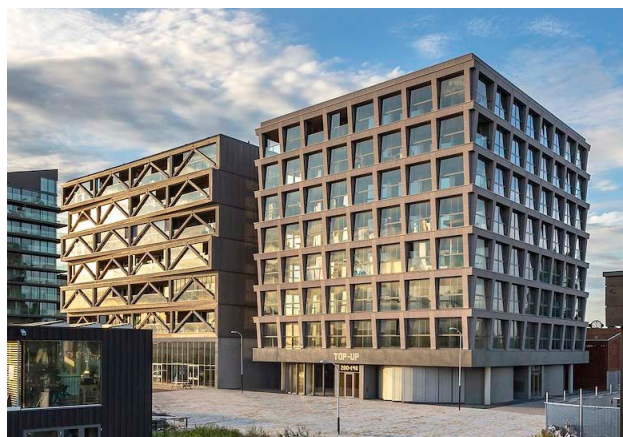


Wonderwoods, Utrecht, MVSA: groene gevel met ingebouwd bewateringssysteem

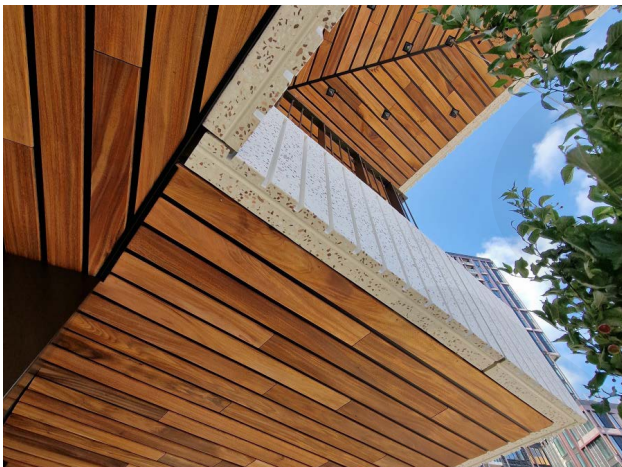
Woningbouw



Stories, Amsterdam, Olaf Gipser: hybride houtbouw en transparante gevels



Johan van Hasseltkade, Amsterdam, Frantzen et al: hybride houtbouw, terughoudende kleuren en transparante gevels



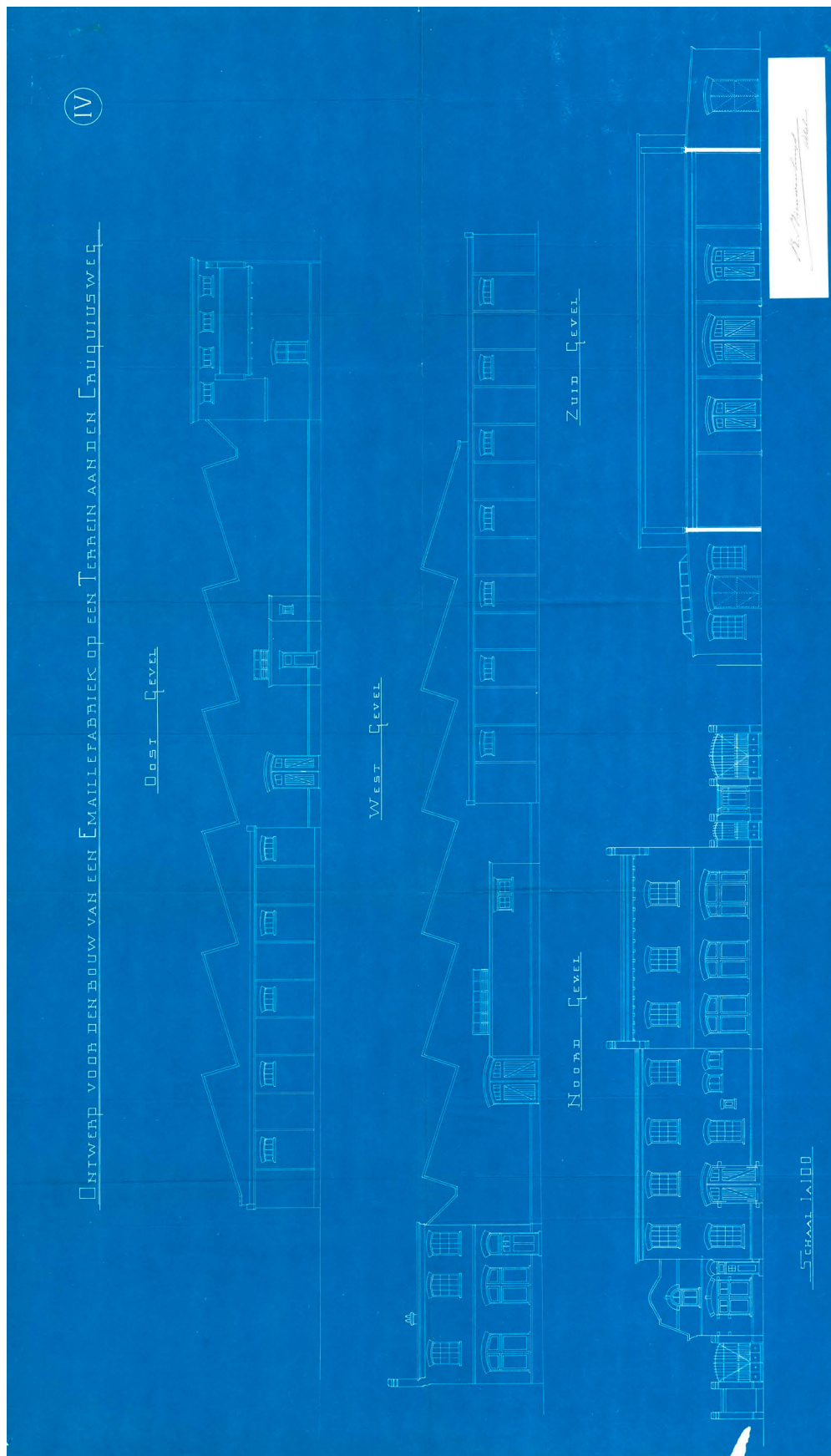
Wonderwoods, Utrecht, MVSA: onderzijdes balkons en uitkragende bouwdelen zorgvuldig gematerialiseerd, eenvoudige, stoere en robuuste materialen



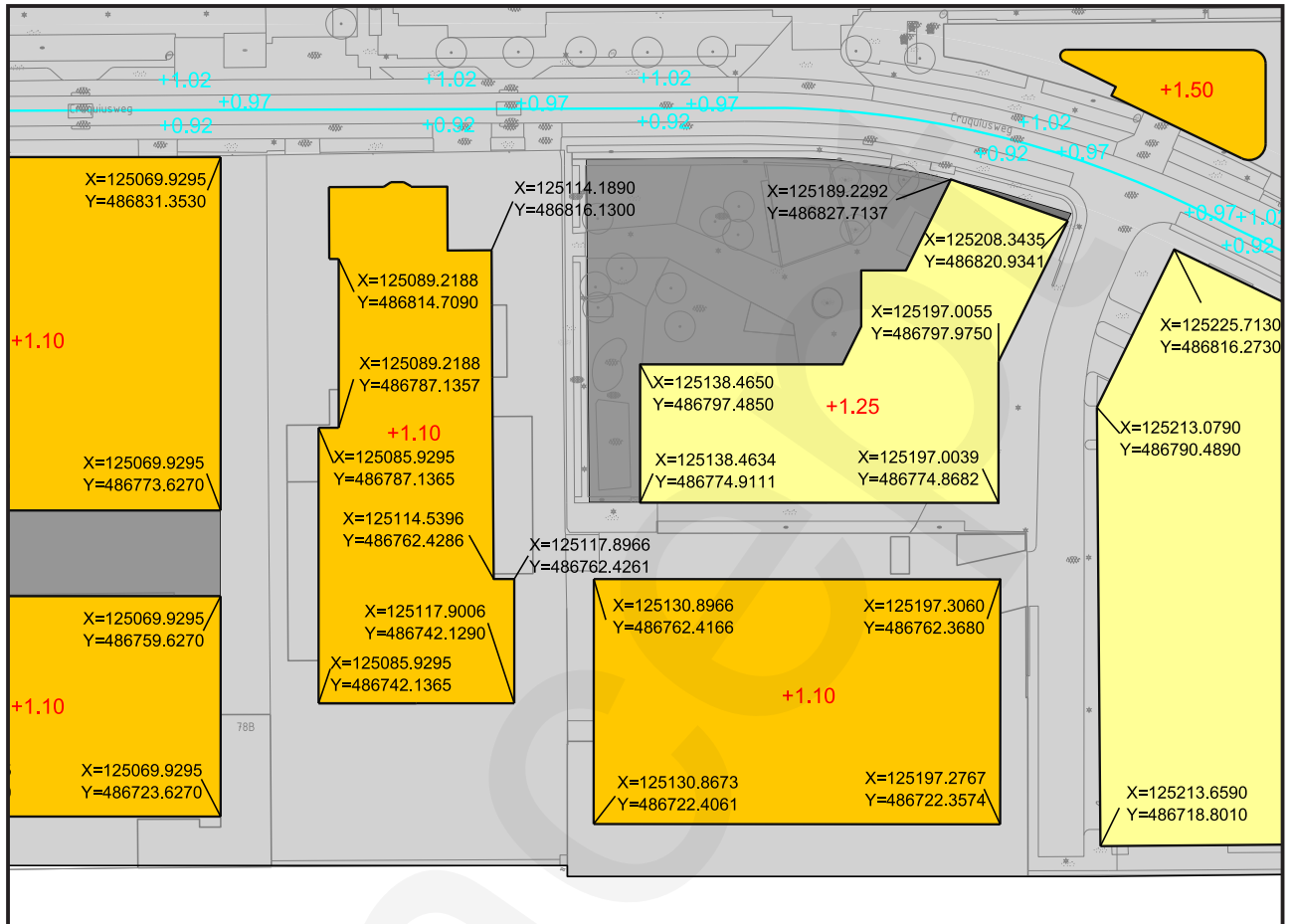
Natuurinclusieve maatregelen geïntegreerd in gebouw

B Oorspronkelijke tekening hal

Hieronder één van de oorspronkelijke bouwtekeningen van de Drenthal.
Indien gewenst kan de gemeente de gehele set tekeningen leveren.



C Coördinatentekening



Overige bijlagen

- D** DO Herinrichting Openbare ruimte
- E** Opname elementen met bouwhistorische waarde “Drenthhal”
- F** Puntensysteem Natuurinclusief bouwen
- G** Klimplantengids
- H** Programma van Eisen Drenthal

Concept

Lijst van verwijzingen

- Omgevingsplan: www.regelsopdekaart.nl
- Duurzaamheid gemeente Amsterdam: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/duurzaam-ontwikkelen>
- Commissie Omgevingskwaliteit - Welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam: <https://www.crk.amsterdam.nl/>



Gemeente
Amsterdam

