

# Centrumeiland



Bouwgroep  
**SAMEN IN  
HET GROOT**

**Kavelregels Medeopdrachtgeverschap 'Negen kavels Centrumeiland'**



**16 oktober 2025**



# inhoudsopgave

<b>Inleiding</b>	2
<b>Context Centrumeiland</b>	3
<b>Overzicht kavels</b>	4
<b>Kavelregels en de bijlages b, c, d en e</b>	
02-04	5
03-09 en 03-13	11
04-08	17
05-05/06 en 05-11/12	23
07-11	31
08-03	36
14-12	41
<b>bijlage a - toelichting op de kavelregels</b>	45
<b>bijlage f - voorzieningen</b>	52
<b>bijlage g - duurzaamheid</b>	53
<b>bijlage h - afwateringsdetail</b>	56

# Centrumeiland

---

## Inleiding

In dit document staan de kavelregels voor het project Medeopdrachtgeverschap 'Negen Kavels Centrumeiland'. Het is een bijlage van de Selectiebrochure Medeopdrachtgeverschap Negen Kavel Centrumeiland, In de selectieprocedure staan de beoordelings- en gunningscriteria voor de tender.

De negen kavels liggen verspreid over Centrumeiland. Iedere kavel heeft zijn eigen kavelregels.

Dit document is als volgt opgebouwd:  
Het begint met een algemene introductie over Centrumeiland en de ligging van de negen kavels.

Daarna worden per kavel de kavelregels bescheven, met daarachter meteen de bijlagen die specifiek voor deze kavel zijn.

Aan het einde zijn de bijlagen gevoegd die voor alle kavels gelden.

# Centrumeiland

## Context Centrumeiland



*Centrumeiland gelegen tussen Haveneiland en Strandeiland*

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

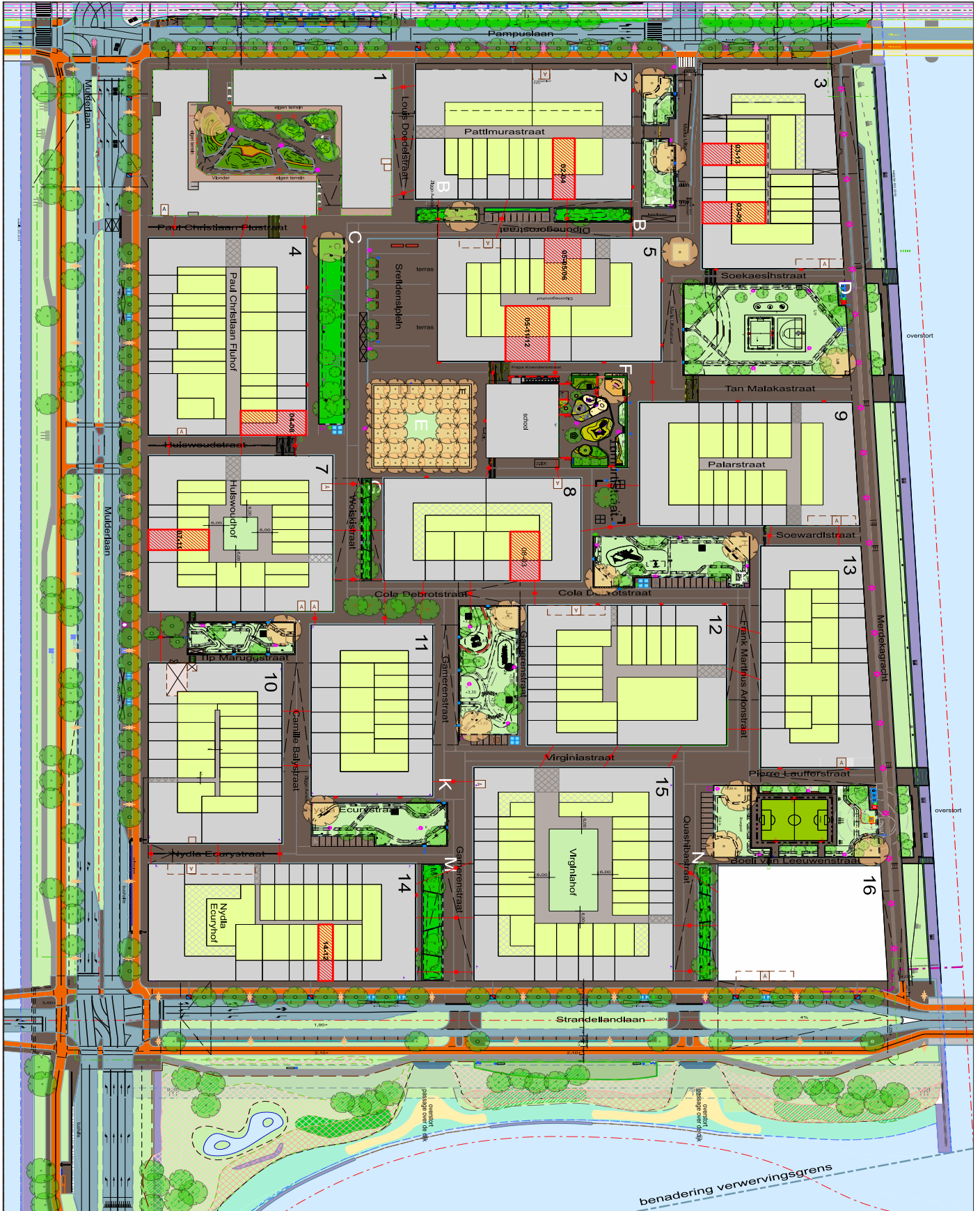
De stedenbouwkundige opzet van het binnengebied zorgt

juist voor een intiem binnenmilieu. Dat ontstaat door een vormgevend principe waarbij bouwblokken variëren in vorm en maat, en die ten opzichte van elkaar verspringen. Hierdoor ontstaat een configuratie die in hoofdopzet bestaat uit omsloten plekken en korte verbindingstraten, met veel variatie door de kleinschalige verkaveling van de bouwblokken. Het binnengebied is fijnmazig van opzet, autoluw én met autovrije zones, kindvriendelijk, met voordeuren en leefruimtes aan de straat, speelplekken en ruimte voor ontmoeting in het groen. Centrumeiland is een woonbuurt met (buurt)voorzieningen op loopafstand.

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

# Centrumeiland

## Overzicht kavels



## Kavelregels - informatie

**Type ontwikkeling:** Appartementen (3, 4 of 5 woningen).

**Ligging:** Kavel 02-04 bevindt zich in de zuidoostelijke wand van gesloten bouwblok 2. Aan de achterzijde van de kavel bevindt zich een private buitenruimte en een gemeenschappelijke binnenstraat.

**Hoofdfunctie:** Wonen, werken aan huis (zoals omschreven in het bestemmingsplan) tot maximaal 50% van het bvo

**Kavelgrootte:** 267,9m<sup>2</sup> (9m x 29,7m)

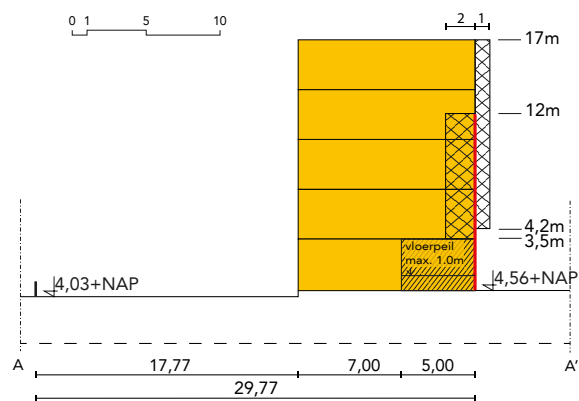
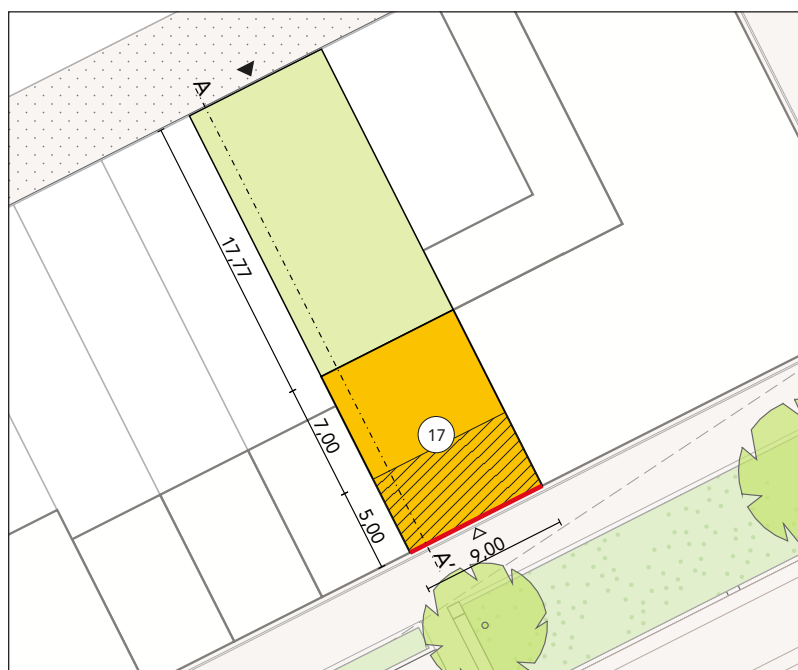
**Maximaal bruto-vloeroppervlakte:** 480m<sup>2</sup> bvo inclusief bergingen en uitkragende binnenruimtes. Vergunningsvrije uitbouw is mogelijk, dit wordt niet bij de maximale bvo geteld (zie bijlage a).

**Bouwrijp:** Reeds bouwrijp.

**Informatie:** [www.amsterdam.nl/zelfbouw](http://www.amsterdam.nl/zelfbouw), [zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl](mailto:zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl) en <https://hallocentrumeiland.nl/>

## ▼ Kavelkaart

\* voor definitie 'peil' zie bijlage a



- verplichte rooilijn tot 12m bouwhoogte vanaf peil
- max. bebouwingsvlak
- ⊙ max. bouwhoogte vanaf peil
- ▨ plintzone
- ▩ zone terugliggende/uitkragende bouwonderdelen
- tuin
- gemeenschappelijke binnenstraat
- ▲ entree auto en fietsparkeren
- ▽ entreezijde

### Kavelregels - informatie

**Architectonische randvoorwaarden:** De architectuur van het gebouw dient een unieke gevel te hebben t.o.v. de gebouwen van de andere te ontwikkelen kavels in deze kavelregels.

**Bouwhoogte:** De bouwhoogte is minimaal 12,00m en maximaal 17,00m vanaf peil (voor definitie 'peil' zie bijlage a).

**Rooilijn:** Tot een hoogte van 12,00m vanaf peil verplicht bouwen op de rooilijn. Vanaf 12,00m hoogte is volledige terugligging toegestaan.

**Ondergeschikte bouwonderdelen:** Uitkragende bouwonderdelen als balkons en erkers zijn toegestaan vanaf 4,20m hoogte tov peil. Deze bouwonderdelen mogen maximaal 1,00m uitkragen tov de rooilijn en liggen minimaal 0,50m vanaf de zijdelingse kavelgrens (buurgrens), zodat er minimaal 1,00m tussen deze bouwonderdelen van naastgelegen kavels zit. Terugliggende bouwonderdelen als loggia's en nissen met een maximale diepte van 2,00m zijn toegestaan vanaf de eerste verdieping. Vanaf 12,00m hoogte is volledige terugligging toegestaan. Negges en terugliggende delen met een maximale diepte van 0,50m zijn toegestaan in de plintzone.

**Plintzone:** Gemeten vanaf peil heeft de eerste bouwlaag een brutohoogte van 3,50m over een diepte van 5,00m vanaf de rooilijn. Vloerpeil van de plintzone ligt grotendeels op of boven peil tot max. 1,00m boven peil (zie doorsnede). Bergingen zijn hier niet toegestaan.

**Entree:** Een aparte entree ten behoeve van een werkruimte is niet toegestaan. Werkruimtes zijn onderdeel van en verbonden met de woonfunctie. Aparte entree voor de begane grond woning is mogelijk.

**Gemeenschappelijke binnenstraat:** Erfpachters van blok 2 krijgen een aandeel in het mandelige erfpachtrecht op de gemeenschappelijke binnenstraat (zie bijlage e).

**Erfgrens:** De overgang van kavel naar de gemeenschappelijke binnenstraat dient mee te worden ontworpen en is nadrukkelijk onderdeel van het ontwerp (VO en DO) dat wordt aangeleverd voor de privaatrechtelijke toetsing. De vormgeving is zorgvuldig, kwalitatief hoogwaardig en netjes zodanig dat er geen rommelig beeld ontstaat. Een dichte afgesloten erfafscheiding is niet verplicht.

**Parkeren:** Autoparkeren dient in de tuin te worden opgelost. Parkeervergunningen in de openbare ruimte worden niet verleend. U bent niet verplicht parkeerplaatsen voor auto te realiseren. Fiets- en scooterparkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. Maximaal 3 autoparkeerplaatsen in de tuin. De Nota Parkeernormen Auto en de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter zijn hier van toepassing.

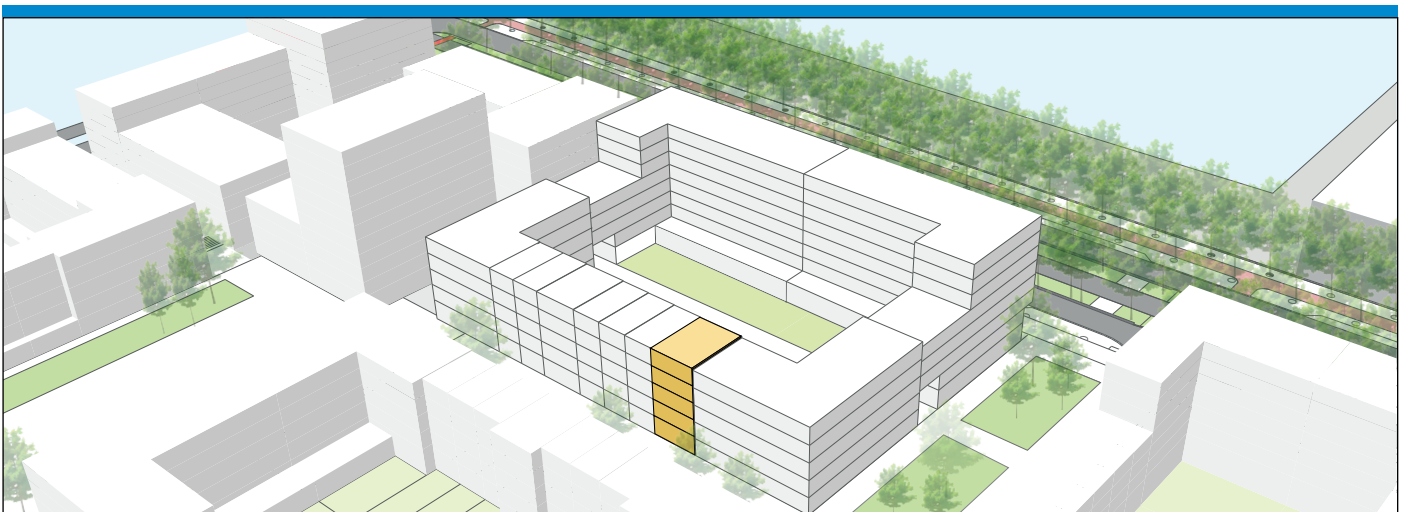
**Verlichting:** Ten behoeve van hangende straatverlichting heeft u te maken met een muuranker voor de bevestiging van een hangarmatuur (zie bijlage d). Afstemming met het Ingenieursbureau Amsterdam voor de juiste plaatsing en goede bevestiging is noodzakelijk.

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

**Hemelwaterafvoer:** Hemelwaterafvoer dient achter de erfgrrens binnen de rooilijn te worden opgenomen.

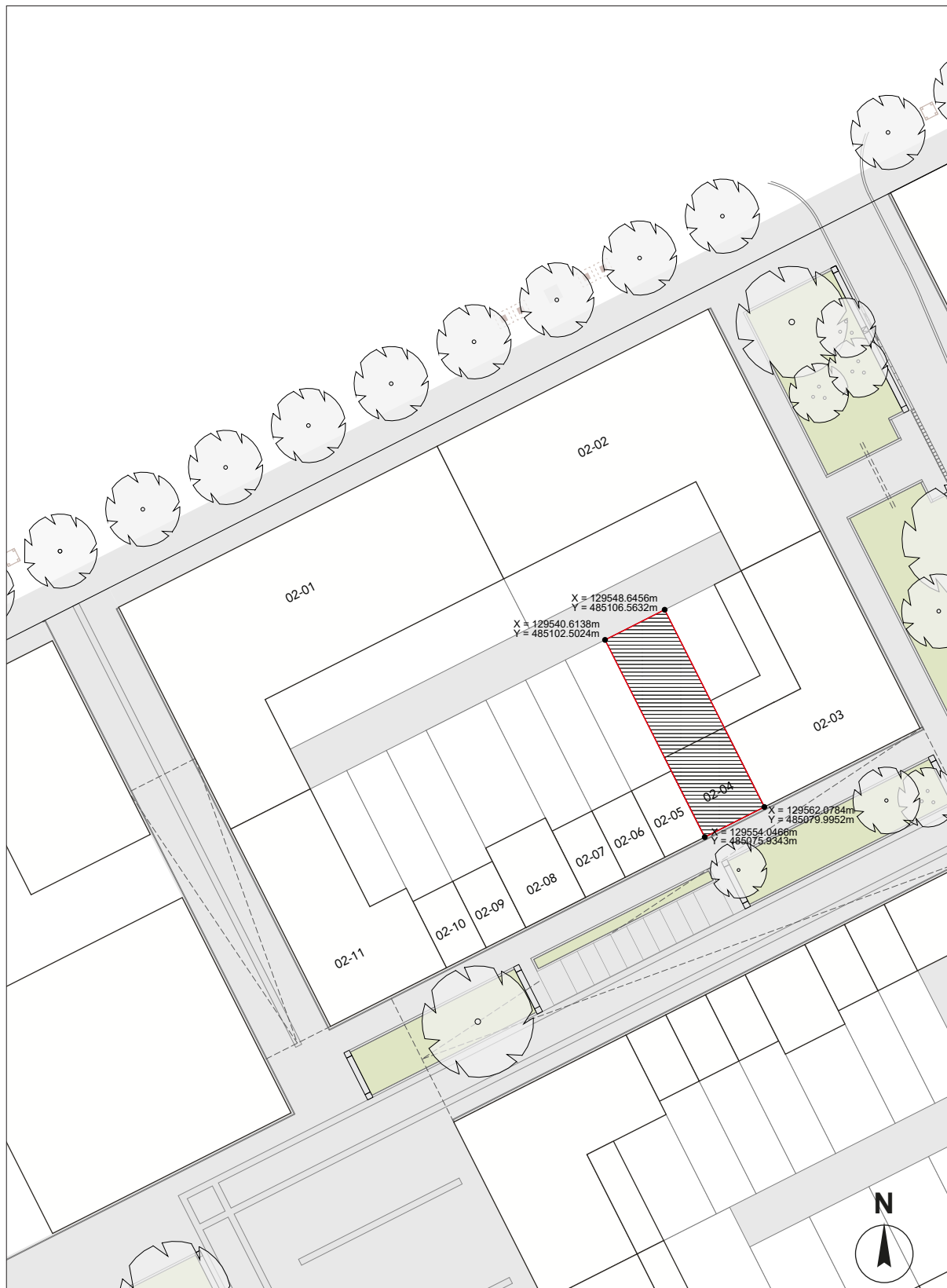
**Rainproof:** Hemelwater op eigen kavel dient te worden verwerkt conform de rainproofopgave Centrumeiland (zie bijlage g en h).

**Energie:** Op Centrumeiland legt Eteck een WKO-systeem aan (zie bijlage g). Het WKO-systeem voorziet in duurzame warmte en koude voor het gehele Centrumeiland. Er geldt een aansluitplicht, tenzij een alternatief wordt voorgesteld dat minimaal gelijkwaardig is.



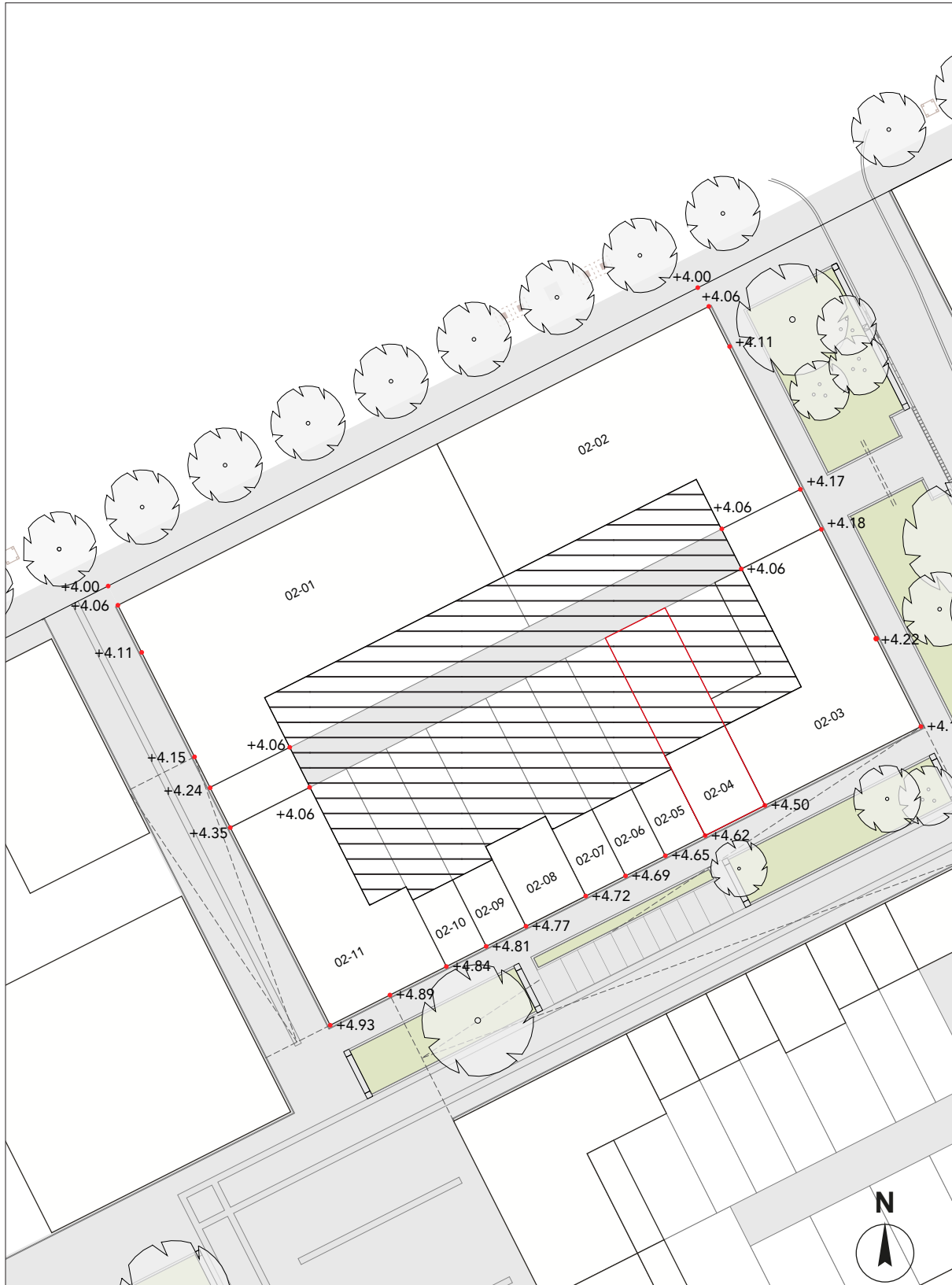
# Centrumeiland

bijlage b - Coördinatentekening 02-04



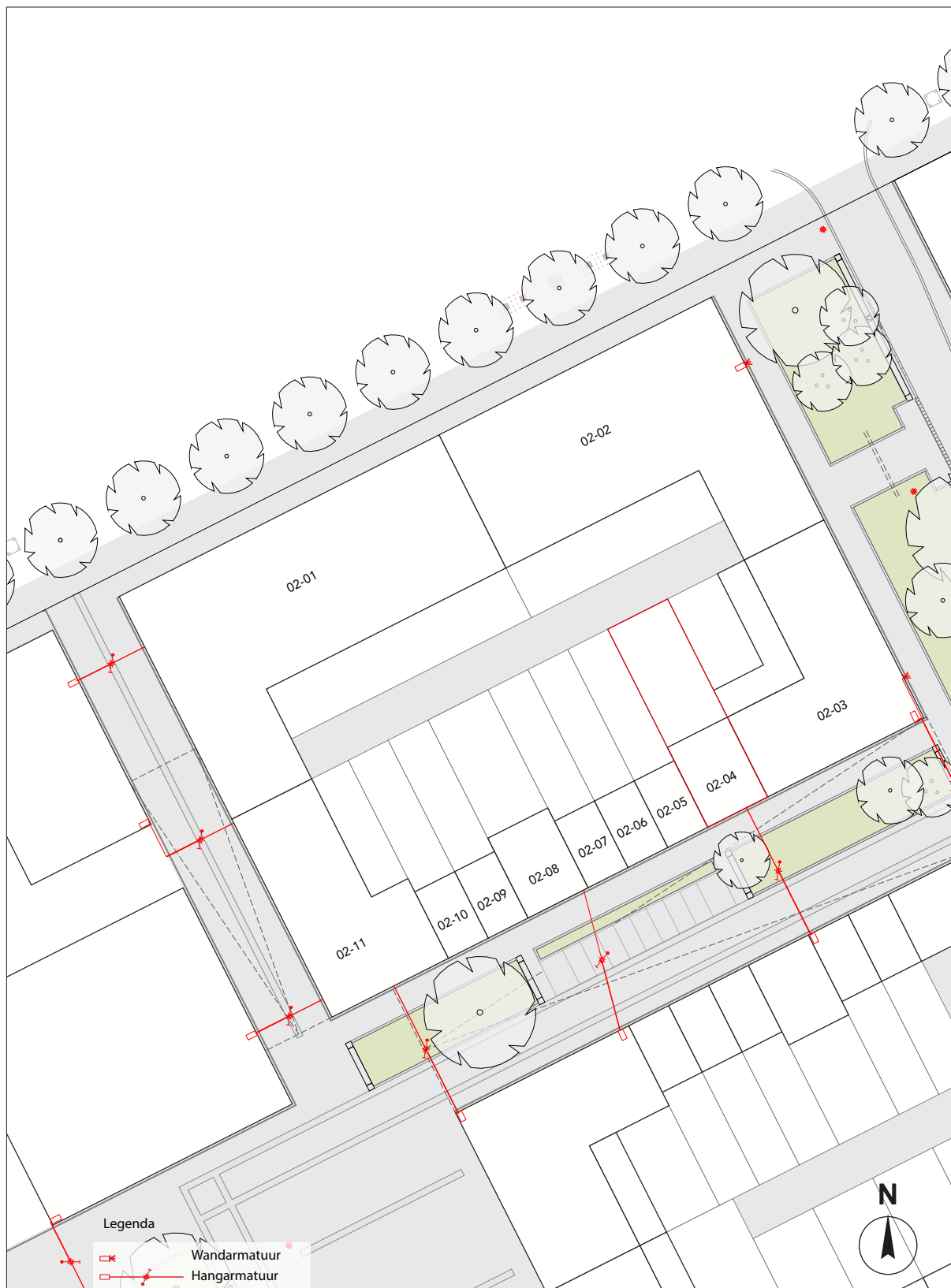
# Centrumeiland

bijlage c - Maaiveldhoogtekaart 02-04



# Centrumeiland

bijlage d - Verlichtingsplan 02-04



bijlage e - PvE gemeenschappelijke binnenstraat 02-04



## Kavelregels - bouwregels

**Type ontwikkeling:** Appartementen (3, 4 of 5 woningen).

**Ligging:** Kavel 03-09 bevindt zich in de westelijke wand van gesloten bouwblok 3. Aan de achterzijde van de kavel bevindt zich een private buitenruimte en een achterpad.

**Hoofdfunctie:** Wonen, werken aan huis (zoals omschreven in het bestemmingsplan) tot maximaal 50% van het bvo.

**Kavelgrootte:** 283,5m<sup>2</sup> inclusief achterpad (27m x 10,5m)

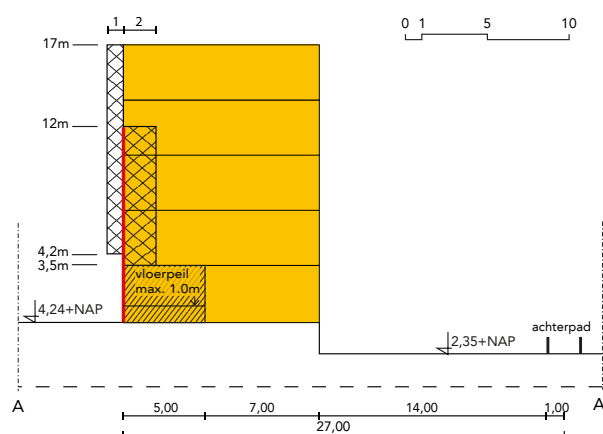
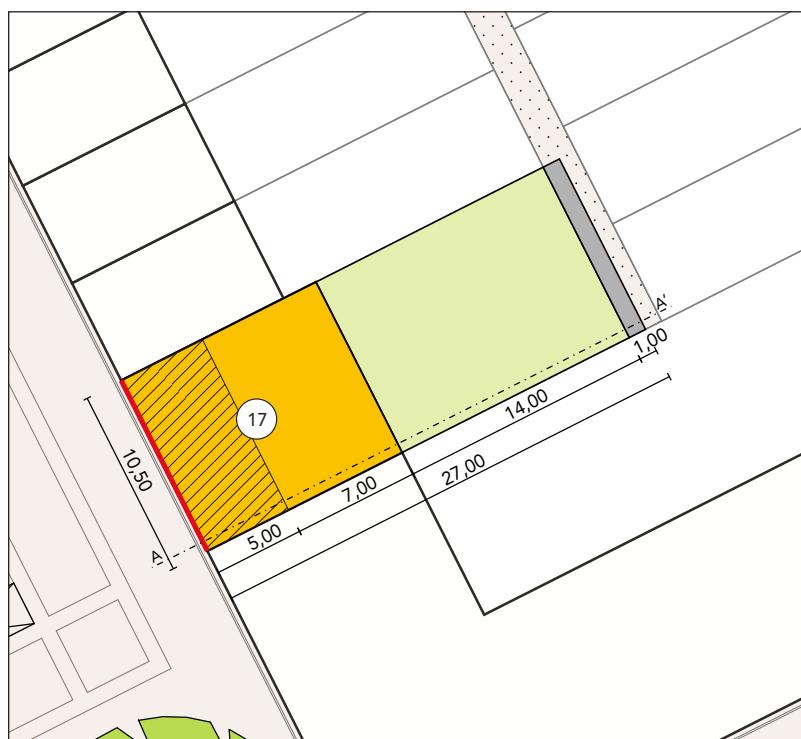
**Maximaal bruto-vloeroppervlakte:** 630m<sup>2</sup> bvo inclusief bergingen, uitkragende binnenruimtes en optionele inpandige parkeervoorziening. Vergunningsvrije uitbouw is mogelijk, dit wordt niet bij de maximale bvo geteld (zie bijlage a).

**Bouwrijp:** verwacht begin oktober 2025

**Informatie:** [www.amsterdam.nl/zelfbouw](http://www.amsterdam.nl/zelfbouw), [zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl](mailto:zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl) en <https://hallocentrumeiland.nl/>

## ▼ Kavelkaart

\* voor definitie 'peil' zie bijlage a



- verplichte rooilijn tot 12m bouwhoogte vanaf peil
- max. bebouwingsvlak
- ⊙ 17 max. bouwhoogte vanaf peil
- ▨ plintzone
- ▤ zone terugliggende/uitkragende bouwoonderdelen
- tuin
- ▤ achterpad
- aandeel achterpad

### Kavelregels - bouwregels

**Architectonische randvoorwaarden:** De architectuur van het gebouw dient een unieke gevel te hebben t.o.v. de gebouwen van de andere te ontwikkelen kavels in deze kavelregels.

**Bouwhoogte:** De bouwhoogte is minimaal 12,00m en maximaal 17,00m vanaf peil (voor definitie 'peil' zie bijlage a).

**Rooilijn:** Tot een hoogte van 12,00m vanaf peil verplicht bouwen op de rooilijn. Vanaf 12,00m hoogte is volledige terugligging toegestaan.

**Ondergeschikte bouwonderdelen:** Uitkragende bouwonderdelen als balkons en erkers zijn toegestaan vanaf 4,20m hoogte tov straatpeil. Deze bouwonderdelen mogen maximaal 1,00m uitkragen tov de rooilijn en liggen minimaal 0,50m vanaf de zijdelingse kavelgrens (buurgrens), zodat er minimaal 1,00m tussen deze bouwonderdelen van naastgelegen kavels zit. Terugliggende bouwonderdelen als loggia's en nissen met een maximale diepte van 2,00m zijn toegestaan vanaf de eerste verdieping. Vanaf 12,00m hoogte is volledige terugligging toegestaan. Neggies en terugliggende delen met een maximale diepte van 0,50m zijn toegestaan in de plintzone.

**Plintzone:** Gemeten vanaf peil heeft de eerste bouwlaag een brutohoogte van 3,50m over een diepte van 5,00m vanaf de rooilijn. Vloerpeil van de plintzone ligt grotendeels op of boven peil tot max. 1,00m boven peil (zie doorsnede). Bergingen zijn hier niet toegestaan.

**Entree:** Een aparte entree ten behoeve van een werkruimte is niet toegestaan. Werkruimtes zijn onderdeel van en verbonden met de woonfunctie. Aparte entree voor de begane grond woning is mogelijk.

**Parkeren:** Autoparkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. Maximaal één entree voor alle parkeerplekken, deze bevindt zich in de voorgevel van de woning, en heeft een maximale breedte van 3,50m. Ter plaatse van de toegang van 3,50m is één parkeerplek in de plintzone toegestaan. Maximaal 3 autoparkeerplaatsen. U bent niet verplicht autoparkeerplaatsen te realiseren. Parkeervergunningen in de openbare ruimte worden niet verleend. Fiets- en scooterparkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. De Nota Parkeernormen Auto en de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter zijn hier van toepassing.

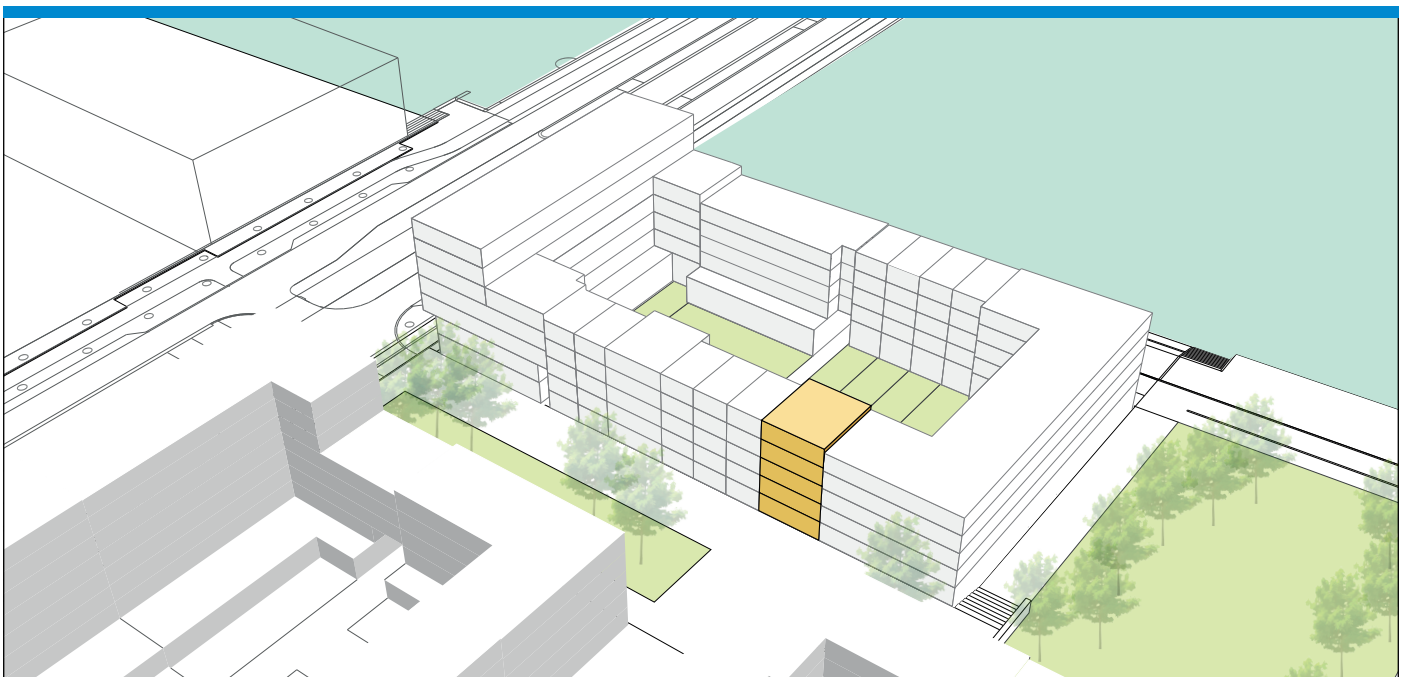
**Achterpad:** Het is alle erfpachters van de kavels 03-01 t/m 03-07 en 03-09 t/m 03-15 verplicht een achterpad achter hun tuin te realiseren. Alle bewoners van kavels die grenzen aan het achterpad kunnen hier gebruik van maken. Via het achterpad is de tuin van het perceel te voet en met de fiets te bereiken.

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

**Hemelwaterafvoer:** Hemelwaterafvoer dient achter de erfgrens binnen de rooilijn te worden opgenomen.

**Rainproof:** Hemelwater op eigen kavel dient te worden verwerkt conform de rainproofopgave Centrumeiland (zie bijlage g en h).

**Energie:** Op Centrumeiland legt Eteck een WKO-systeem aan (zie bijlage g). Het WKO-systeem voorziet in duurzame warmte en koude voor het gehele Centrumeiland. Er geldt een aansluitplicht, tenzij een alternatief wordt voorgesteld dat minimaal gelijkwaardig is.





### Kavelregels - bouwregels

**Architectonische randvoorwaarden:** De architectuur van het gebouw dient een unieke gevel te hebben t.o.v. de gebouwen van de andere te ontwikkelen kavels in deze kavelregels.

**Bouwhoogte:** De bouwhoogte is minimaal 12,00m en maximaal 17,00m vanaf peil (voor definitie 'peil' zie bijlage a).

**Rooilijn:** Tot een hoogte van 12,00m vanaf peil verplicht bouwen op de rooilijn. Vanaf 12,00m hoogte is volledige terugligging toegestaan.

**Ondergeschikte bouwonderdelen:** Uitkragende bouwonderdelen als balkons en erkers zijn toegestaan vanaf 4,20m hoogte tov straatpeil. Deze bouwonderdelen mogen maximaal 1,00m uitkragen tov de rooilijn en liggen minimaal 0,50m vanaf de zijdelingse kavelgrens (buurgrens), zodat er minimaal 1,00m tussen deze bouwonderdelen van naastgelegen kavels zit. Terugniggende bouwonderdelen als loggia's en nissen met een maximale diepte van 2,00m zijn toegestaan vanaf de eerste verdieping. Vanaf 12,00m hoogte is volledige terugligging toegestaan. Nedges en terugliggende delen met een maximale diepte van 0,50m zijn toegestaan in de plintzone.

**Plintzone:** Gemeten vanaf peil heeft de eerste bouwlaag een brutohoogte van 3,50m over een diepte van 5,00m vanaf de rooilijn. Vloerpeil van de plintzone ligt grotendeels op of boven peil tot max. 1,00m boven peil (zie doorsnede). Bergingen zijn hier niet toegestaan.

**Entree:** Een aparte entree ten behoeve van een werkruimte is niet toegestaan. Werkruimtes zijn onderdeel van en verbonden met de woonfunctie. Aparte entree voor de begane grond woning is mogelijk.

**Parkeren:** Autoparkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. Maximaal één entree voor alle parkeerplekken, deze bevindt zich in de voorgevel van de woning, en heeft een maximale breedte van 3,50m. Ter plaatse van de toegang van 3,50m is één parkeerplek in de plintzone toegestaan. Maximaal 3 autoparkeerplaatsen. U bent niet verplicht autoparkeerplaatsen te realiseren. Parkeervergunningen in de openbare ruimte worden niet verleend. Fiets- en scooterparkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. De Nota Parkeernormen Auto en de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter zijn hier van toepassing.

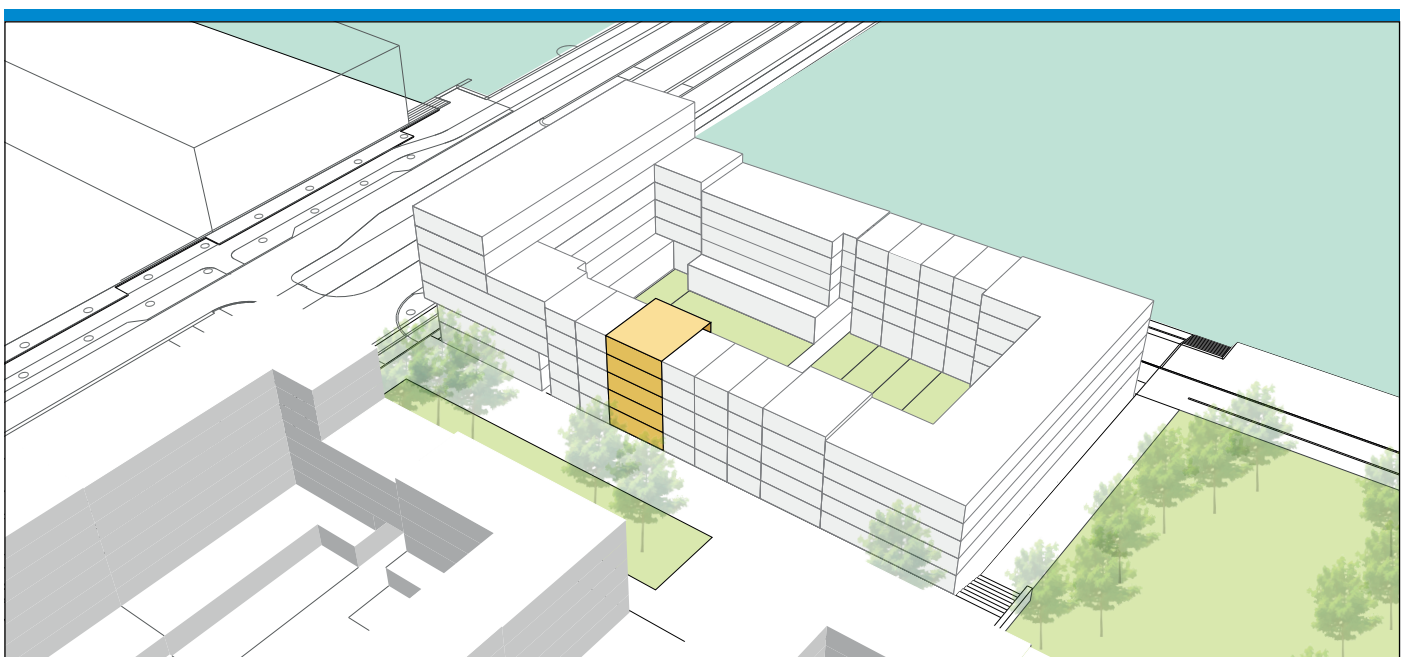
**Achterpad:** Het is alle erfpachters van de kavels 03-01 t/m 03-07 en 03-09 t/m 03-15 verplicht een achterpad achter hun tuin te realiseren. Alle bewoners van kavels die grenzen aan het achterpad kunnen hier gebruik van maken. Via het achterpad is de tuin van het perceel te voet en met de fiets te bereiken.

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

**Hemelwaterafvoer:** Hemelwaterafvoer dient achter de erfgrens binnen de rooilijn te worden opgenomen.

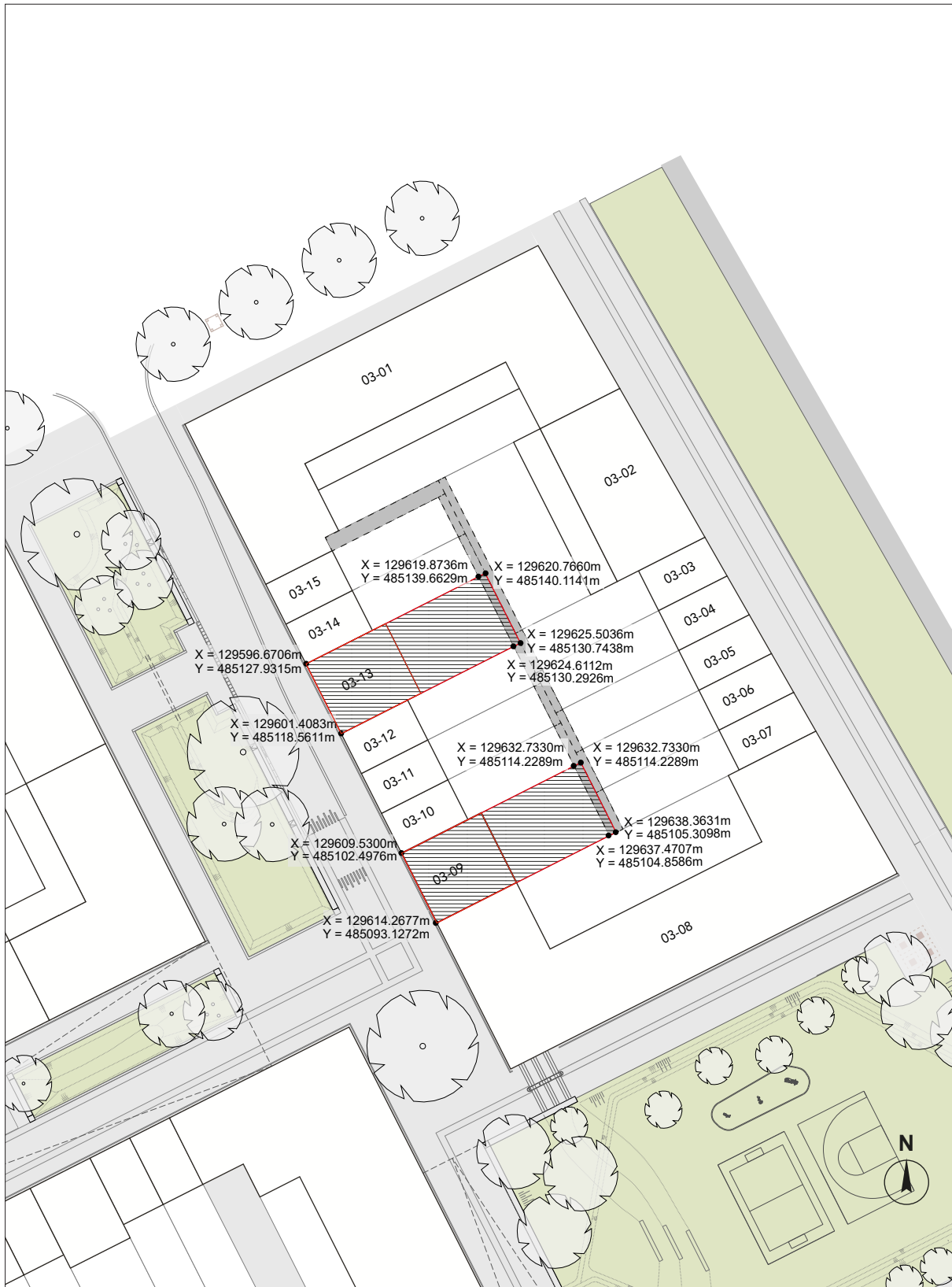
**Rainproof:** Hemelwater op eigen kavel dient te worden verwerkt conform de rainproofopgave Centrumeiland (zie bijlage g en h).

**Energie:** Op Centrumeiland legt Eteck een WKO-systeem aan (zie bijlage g). Het WKO-systeem voorziet in duurzame warmte en koude voor het gehele Centrumeiland. Er geldt een aansluitplicht, tenzij een alternatief wordt voorgesteld dat minimaal gelijkwaardig is.



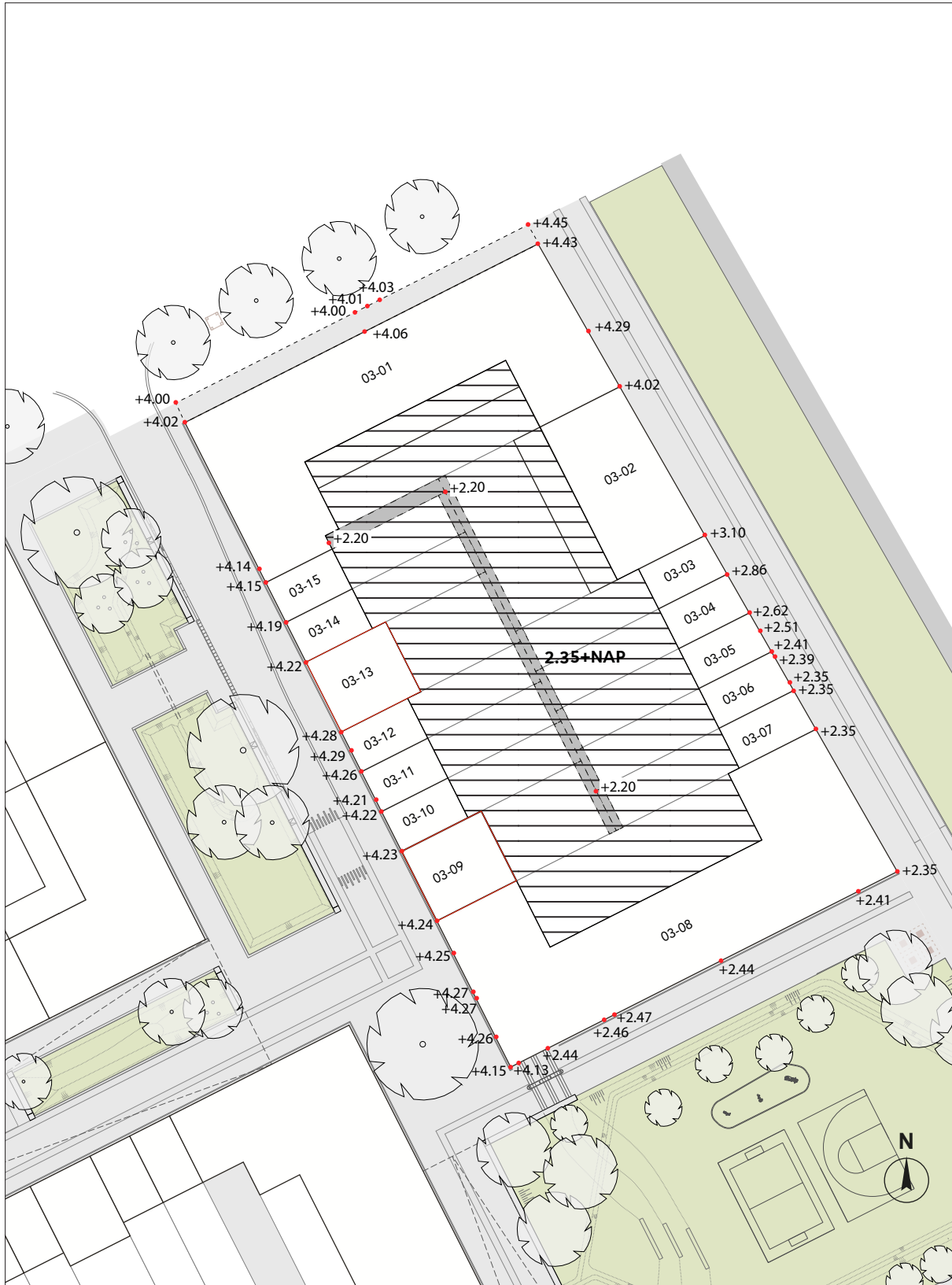
# Centrumeiland

bijlage b- Coördinatentekening 03-09 en 03-13



# Centrumeiland

bijlage c - Maaiveldhoogtekaart 03-09 en 03-13



## Kavelregels - informatie

**Type ontwikkeling:** Appartementen (4, 5 of 6 woningen).

**Ligging:** Kavel 04-08 bevindt zich op de zuidoostelijke hoek van gesloten bouwblok 4. Aan de achterzijde van de kavel bevindt zich een private buitenruimte en een gemeenschappelijke binnenstraat.

**Hoofdfunctie:** Wonen, werken aan huis (zoals omschreven in het bestemmingsplan) tot maximaal 50% van het bvo.

**Kavelgrootte:** 324m<sup>2</sup> (27m x 12m)

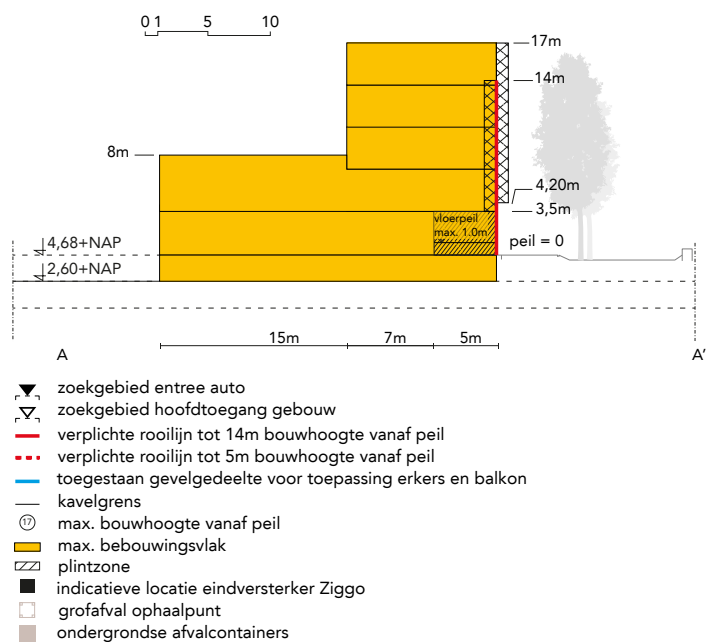
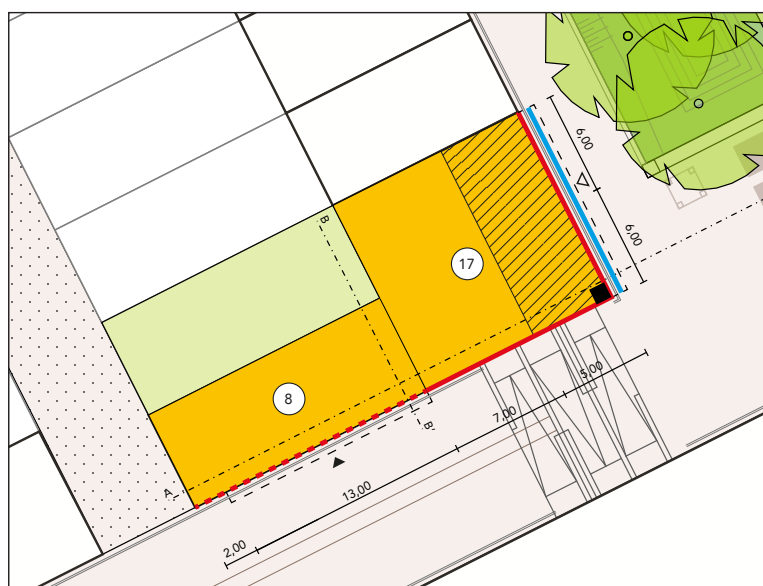
**Maximaal bruto-vloeroppervlakte:** 850m<sup>2</sup> bvo (inclusief bergingen en eventuele parkeerfuncties en gemeenschappelijke ruimten). Vergunningsvrije uitbouw is mogelijk, dit wordt niet bij de maximale bvo geteld (zie bijlage a).

**Bouwrijp:** reeds bouwrijp

**Informatie:** [www.amsterdam.nl/zelfbouw](http://www.amsterdam.nl/zelfbouw), [zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl](mailto:zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl) en <https://hallocentrumeiland.nl/>

## ▼ Kavelkaart

\* voor definitie 'peil' zie bijlage a



## Kavelregels - bouwregels

**Architectonische randvoorwaarden:** De architectuur van het gebouw dient een unieke gevel te hebben t.o.v. de gebouwen van de andere te ontwikkelen kavels in deze kavelregels.

**Bouwhoogte:** Het bouwdeel met een maximale hoogte van 17,00m heeft een minimale hoogte van 14,00m vanaf peil (voor definitie 'peil' zie bijlage a).

**Rooilijn:** Gevel bouwvolume tot 17,00m tot een hoogte van 14,00m vanaf peil verplicht bouwen op de rooilijn. Gevel bouwvolume tot 8,00m tot een hoogte van 5,00m vanaf peil verplicht bouwen op de rooilijn. Vanaf de minimale hoogte is volledige terugligging toegestaan.

**Ondergeschikte bouwonderdelen:** Uitkragende bouwonderdelen als balkons en erkers (daar waar aangeduid op de kavelkaart) zijn toegestaan vanaf 4,20m hoogte tov peil. Deze bouwonderdelen mogen maximaal 1,00m uitkragen tov de rooilijn en liggen minimaal 0,50m vanaf de zijdelingse kavelgrens (buurgrens), zodat er minimaal 1,00m tussen deze bouwonderdelen van naastgelegen kavels zit. Terugniggende bouwonderdelen als loggia's en nissen met een maximale diepte van 1,00m zijn toegestaan vanaf de eerste verdieping. Vanaf minimale hoogte is een diepte naar keuze toegestaan. Negges en terugliggende delen met een maximale diepte van 0,50m zijn toegestaan in de plintzone.

**Plintzone:** Gemeten vanaf peil heeft de eerste bouwlaag een brutohoogte van 3,50m over een diepte van 5,00m vanaf de rooilijn. Vloerpeil van de plintzone ligt grotendeels op of boven peil tot max. 1,00m boven peil (zie doorsnede). Bergingen en fiets- en autoparkeerplekken zijn hier niet toegestaan.

**Entree:** Een aparte entree ten behoeve van een werkruimte is niet toegestaan. Werkruimtes zijn onderdeel van en verbonden met de woonfunctie. Aparte entree voor de begane grond woning is mogelijk.

**Gemeenschappelijke binnenstraat:** Erfpachters van blok 4 krijgen een aandeel in het mandelige erfpachtrecht op de gemeenschappelijke binnenstraat (zie bijlage e).

**Erfgrens:** De overgang van kavel naar de gemeenschappelijke binnenstraat dient mee te worden ontworpen en is nadrukkelijk onderdeel van het ontwerp (VO en DO) dat wordt aangeleverd voor de privaatrechtelijke toetsing. De vormgeving is zorgvuldig, kwalitatief hoogwaardig en netjes zodanig dat er geen rommelig beeld ontstaat. Een dichte afgesloten erfafscheiding is niet verplicht.

**Parkeren:** Autoparkeren dient inpandig te worden opgelost. Maximaal 4 drive-in autoparkeerplaatsen. U bent niet verplicht autoparkeerplaatsen te realiseren. Parkeervergunningen in de openbare ruimte worden niet verleend. Fiets- en scooterparkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. De Nota Parkeernormen Auto en de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter zijn hier van toepassing.

**Verlichting:** Tbv hangende straatverlichting krijgt u te maken met muurankers voor de bevestiging van spandraden, inbouw-aansluitkasten en in de gevel verwerkte mantelbuizen voor het omhoog voeren van voedingskabels (zie bijlage d). Afstemming met het Ingenieursbureau Amsterdam voor de juiste plaatsing en goede bevestiging is noodzakelijk.

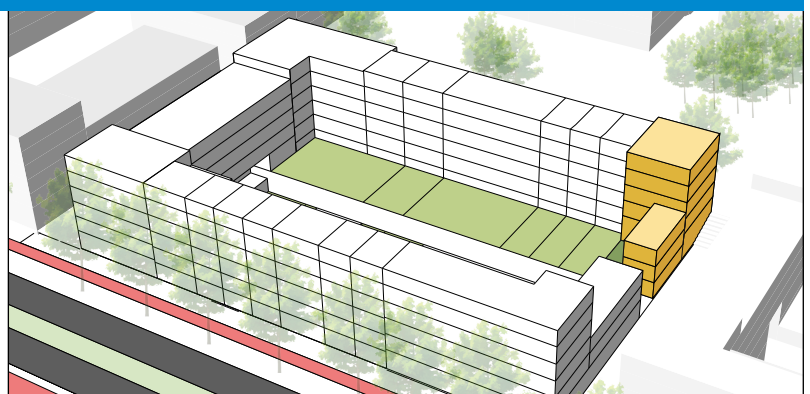
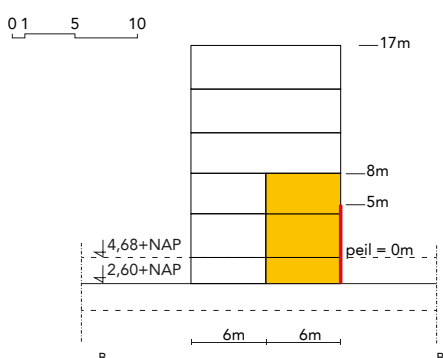
**Welstand:** Welstandsnota 'Schoonheid van Amsterdam 2016' is van toepassing.

**Hemelwaterafvoer:** Hemelwaterafvoer dient achter de erfgrrens binnen de rooilijn te worden opgenomen.

**Rainproof:** Hemelwater op eigen kavel dient te worden verwerkt conform de rainproofopgave Centrumeiland (zie bijlage g en h).

**Energie:** Op Centrumeiland legt Eteck een WKO-systeem aan (zie bijlage g). Het WKO-systeem voorziet in duurzame warmte en koude voor het gehele Centrumeiland. Er geldt een aansluitplicht, tenzij een alternatief wordt voorgesteld dat minimaal gelijkwaardig is.

**Eindverdeler/node tbv Ziggo:** Er dient een node tbv Ziggo te worden opgenomen in de gevel. Zie bijlage a voor informatie.

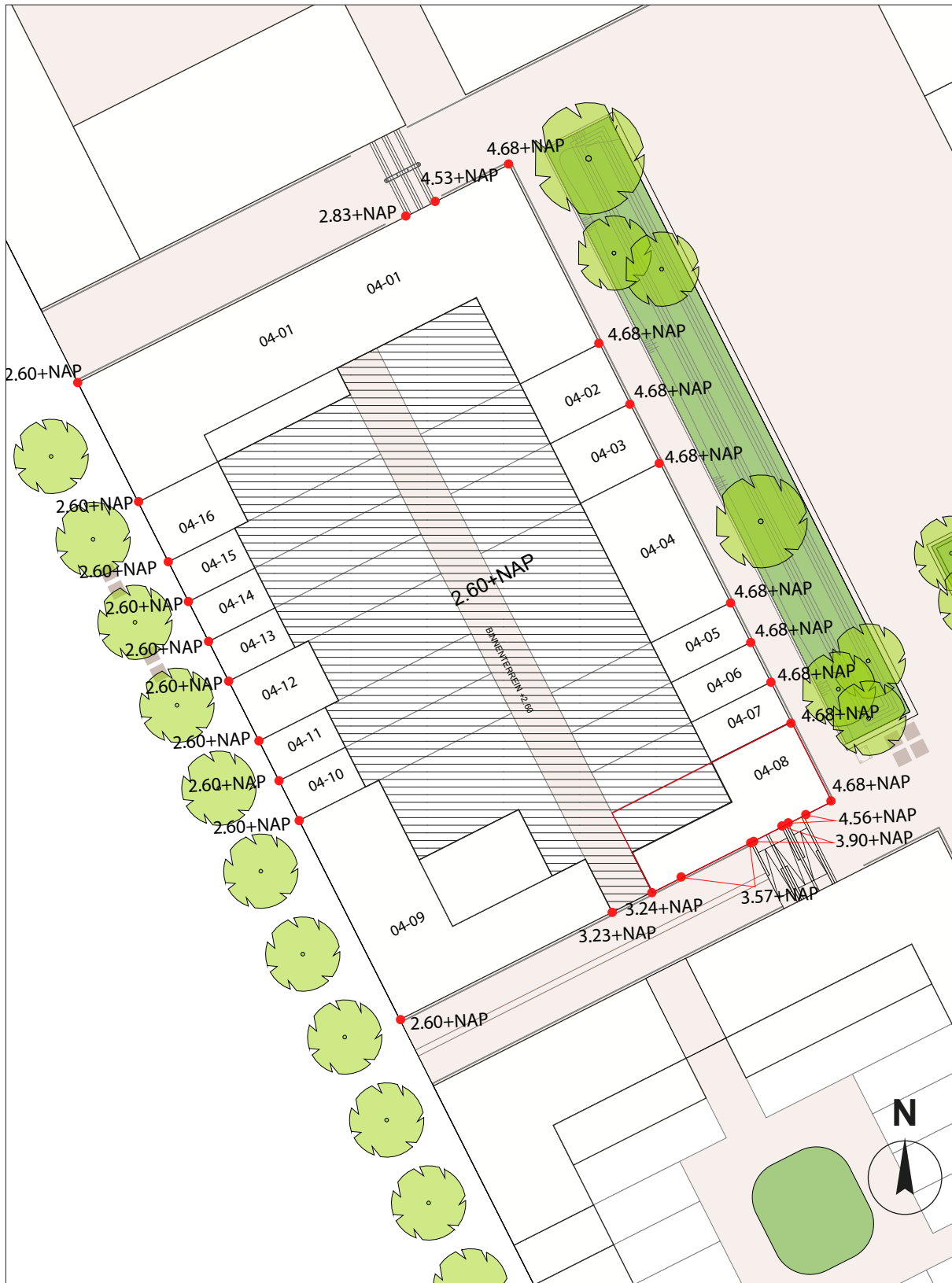


bijlage b- Coördinatentekening 04-08



# Centrumeiland

bijlage c - Maaiveldhoogtekaart 04-08



# Centrumeiland

bijlage d - Verlichtingsplan 04-08



bijlage e - PvE gemeenschappelijke binnenstraat 04-08



## Kavelregels - informatie

**Type ontwikkeling:** Appartementen (4, 5, 6 of 7 woningen).

**Ligging:** Kavel 05-05 / 06 bevindt zich in de noordwestelijke wand van gesloten bouwblok 5. Aan de achterzijde van de kavel bevindt zich een private buitenruimte en een gemeenschappelijke binnenstraat.

**Hoofdfunctie:** Wonen, werken aan huis (zoals omschreven in het bestemmingsplan) tot maximaal 50% van het bvo.

**Kavelgrootte:** 405m<sup>2</sup> (15m x 27m)

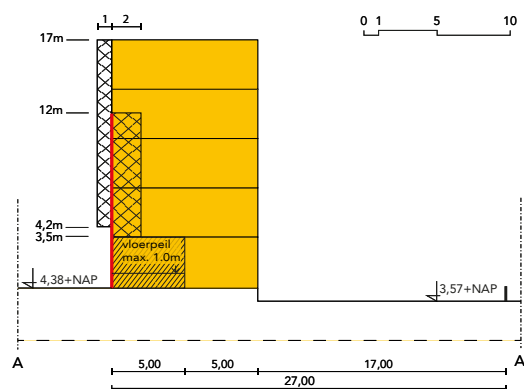
**Maximaal bruto-vloeroppervlakte:** 740m<sup>2</sup> bvo inclusief bergingen en uitkragende binnenruimtes. Vergunningsvrije uitbouw is mogelijk, dit wordt niet bij de maximale bvo geteld (zie bijlage a).

**Bouwrijp:** reeds bouwrijp. Oplevering nadat kavel 05-08 opgeleverd is (verwacht eind 2028).

**Informatie:** [www.amsterdam.nl/zelfbouw](http://www.amsterdam.nl/zelfbouw), [zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl](mailto:zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl) en <https://hallocentrumeiland.nl/>

## ▼ Kavelkaart

\* voor definitie 'peil' zie bijlage a



- verplichte rooilijn tot 12m bouwhoogte vanaf peil
- max. bebouwingsvlak
- ⑰ max. bouwhoogte vanaf peil
- ▨ plintzone
- ▩ zone terugliggende/uitkragende bouwonderdelen
- tuin
- gemeenschappelijke binnenstraat
- ▼ entree auto en fietsparkeren
- ▽ entreezijde

## Kavelregels - bouwregels

**Architectonische randvoorwaarden:** De architectuur van het gebouw dient een unieke gevel te hebben t.o.v. de gebouwen van de andere te ontwikkelen kavels in deze kavelregels.

**Bouwhoogte:** De bouwhoogte is minimaal 12,00m en maximaal 17,00m vanaf peil\*.

**Rooilijn:** Tot een hoogte van 12,00m vanaf peil\* verplicht bouwen op de rooilijn. Vanaf 12,00m hoogte is volledige terugligging toegestaan.

**Ondergeschikte bouwonderdelen:** Uitkragende bouwonderdelen als balkons en erkers (daar waar aangeduid op de kavelkaart) zijn toegestaan vanaf 4,20m hoogte tov peil. Deze bouwonderdelen mogen maximaal 1,00m uitkragen tov de rooilijn en liggen minimaal 0,50m vanaf de zijdelingse kavelgrens (buurgrens), zodat er minimaal 1,00m tussen deze bouwonderdelen van naastgelegen kavels zit. Terugniggende bouwonderdelen als loggia's en nissen met een maximale diepte van 2,00m zijn toegestaan vanaf de eerste verdieping. Vanaf 12,00m hoogte is volledige terugligging toegestaan. Negges en terugliggende delen met een maximale diepte van 0,50m zijn toegestaan in de plintzone.

**Plintzone:** Gemeten vanaf peil heeft de eerste bouwlaag een brutohoogte van 3,50m over een diepte van 5,00m vanaf de rooilijn. Vloerpeil van de plintzone ligt grotendeels op of boven peil tot max. 1,00m boven peil (zie doorsnede). Bergingen zijn hier niet toegestaan.

**Entree:** Een aparte entree ten behoeve van een werkruimte is niet toegestaan. Werkruimtes zijn onderdeel van en verbonden met de woonfunctie. Aparte entree voor de begane grond woning is mogelijk.

**Gemeenschappelijke binnenstraat:** Erfpachters van blok 5 krijgen een aandeel in het mandelige erfpachtrecht op de gemeenschappelijke binnenstraat (zie bijlage e).

**Erfgrens:** De overgang van kavel naar de gemeenschappelijke binnenstraat dient mee te worden ontworpen en is nadrukkelijk onderdeel van het ontwerp (VO en DO) dat wordt aangeleverd voor de privaatrechtelijke toetsing. De vormgeving is zorgvuldig, kwalitatief hoogwaardig en netjes zodanig dat er geen rommelig beeld ontstaat. Een dichte afgesloten erfafscheiding is niet verplicht.

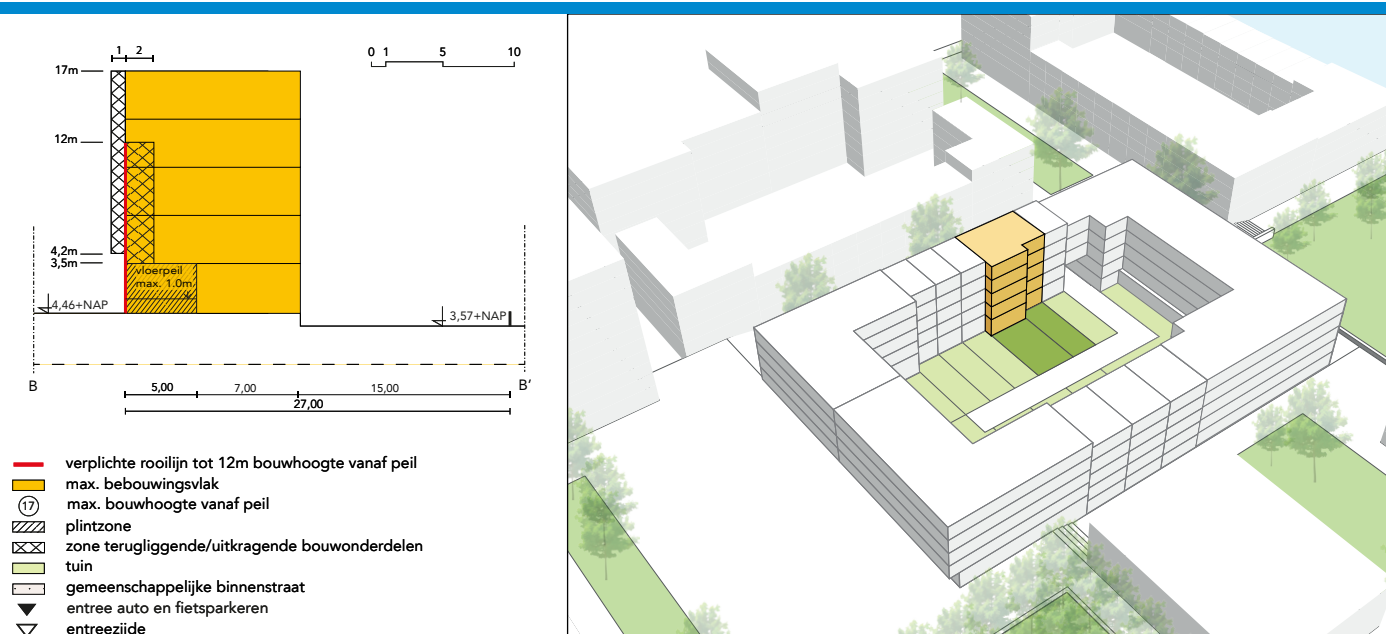
**Parkeren:** Autoparkeren dient in de tuin te worden opgelost. Parkeervergunningen in de openbare ruimte worden niet verleend. Maximaal 5 autoparkeerplaatsen. Fiets- en scooterparkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. De Nota Parkeernormen Auto en de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter zijn hier van toepassing.

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

**Hemelwaterafvoer:** Hemelwaterafvoer dient achter de erfgrrens binnen de rooilijn te worden opgenomen.

**Rainproof:** Hemelwater op eigen kavel dient te worden verwerkt conform de rainproofopgave Centrumeiland (zie bijlage g en h).

**Energie:** Op Centrumeiland legt Eteck een WKO-systeem aan (zie bijlage g). Het WKO-systeem voorziet in duurzame warmte en koude voor het gehele Centrumeiland. Er geldt een aansluitplicht, tenzij een alternatief wordt voorgesteld dat minimaal gelijkwaardig is.



## Kavelregels - informatie

**Type ontwikkeling:** Appartementen (6, 7, 8, 9 of 10 woningen).

**Ligging:** Kavel 05-11/12 bevindt zich in de zuidoostelijke wand van gesloten bouwblok 5. Aan de achterzijde van de kavel bevindt zich een private buitenruimte en een gemeenschappelijke binnenstraat.

**Hoofdfunctie:** Wonen, werken aan huis (zoals omschreven in het bestemmingsplan) tot maximaal 50% van het bvo.

**Kavelgrootte:** 486m<sup>2</sup> (18m x 27m).

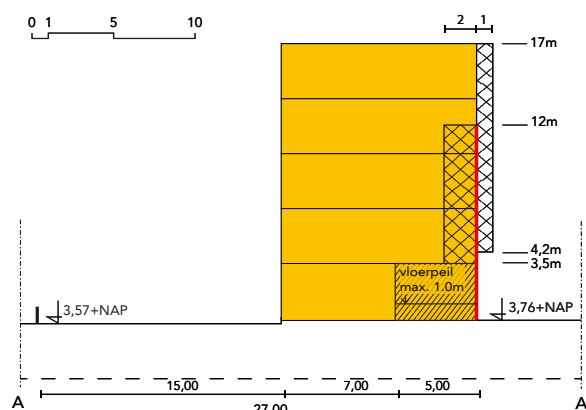
**Maximaal bruto-vloeroppervlakte:** 960m<sup>2</sup> bvo inclusief bergingen en uitkragende binnenruimtes. Vergunningsvrije uitbouw is mogelijk, dit wordt niet bij de maximale bvo geteld (zie bijlage a).

**Bouwrijp:** Reeds bouwrijp. Levering kavel nadat de bouw op kavel 05-08 gereed is (verwacht eind 2028).

**Informatie:** [www.amsterdam.nl/zelfbouw](http://www.amsterdam.nl/zelfbouw), [zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl](mailto:zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl) en <https://hallocentrumeiland.nl/>

## Kavelkaart

\* voor definitie 'peil' zie bijlage a



- verplichte rooilijn tot 12m bouwhoogte vanaf peil
- max. bebouwingsvlak
- 17 max. bouwhoogte vanaf peil
- plintzone
- zone terugliggende/uitkragende bouwoonderdelen
- tuin
- gemeenschappelijke binnenstraat
- ▼ entree auto en fietsparkeren
- ▽ entreezijde

**Kavelregels - bouwregels**

**Architectonische randvoorwaarden:** De architectuur van het gebouw dient een unieke gevel te hebben t.o.v. de gebouwen van de andere te ontwikkelen kavels in deze kavelregels.

**Bouwhoogte:** De bouwhoogte is minimaal 12,00m en maximaal 17,00m vanaf peil\*.

**Rooilijn:** Tot een hoogte van 12,00m vanaf peil\* verplicht bouwen op de rooilijn. Vanaf 12,00m hoogte is volledige terugligging toegestaan.

**Ondergeschikte bouwonderdelen:** Uitkragende bouwonderdelen als balkons en erkers (daar waar aangeduid op de kavelkaart) zijn toegestaan vanaf 4,20m hoogte tov peil. Deze bouwonderdelen mogen maximaal 1,00m uitkragen tov de rooilijn en liggen minimaal 0,50m vanaf de zijdelingse kavelgrens (buurgrens), zodat er minimaal 1,00m tussen deze bouwonderdelen van naastgelegen kavels zit. Terugniggende bouwonderdelen als loggia's en nissen met een maximale diepte van 2,00m zijn toegestaan vanaf de eerste verdieping. Vanaf 12,00m hoogte is volledige terugligging toegestaan. Negges en terugliggende delen met een maximale diepte van 0,50m zijn toegestaan in de plintzone.

**Plintzone:** Gemeten vanaf peil heeft de eerste bouwlaag een brutohoogte van 3,50m over een diepte van 5,00m vanaf de rooilijn. Vloerpeil van de plintzone ligt grotendeels op of boven peil tot max. 1,00m boven peil (zie doorsnede). Bergingen zijn hier niet toegestaan.

**Entree:** Een aparte entree ten behoeve van een werkruimte is niet toegestaan. Werkruimtes zijn onderdeel van en verbonden met de woonfunctie. Aparte entree voor de begane grond woning is mogelijk.

**Gemeenschappelijke binnenstraat:** Erfpachters van blok 5 krijgen een aandeel in het mandelige erfpachtrecht op de gemeenschappelijke binnenstraat (zie bijlage e).

**Erfgrens:** De overgang van kavel naar de gemeenschappelijke binnenstraat dient mee te worden ontworpen en is nadrukkelijk onderdeel van het ontwerp (VO en DO) dat wordt aangeleverd voor de privaatrechtelijke toetsing. De vormgeving is zorgvuldig, kwalitatief hoogwaardig en netjes zodanig dat er geen rommelig beeld ontstaat. Een dichte afgesloten erfafscheiding is niet verplicht.

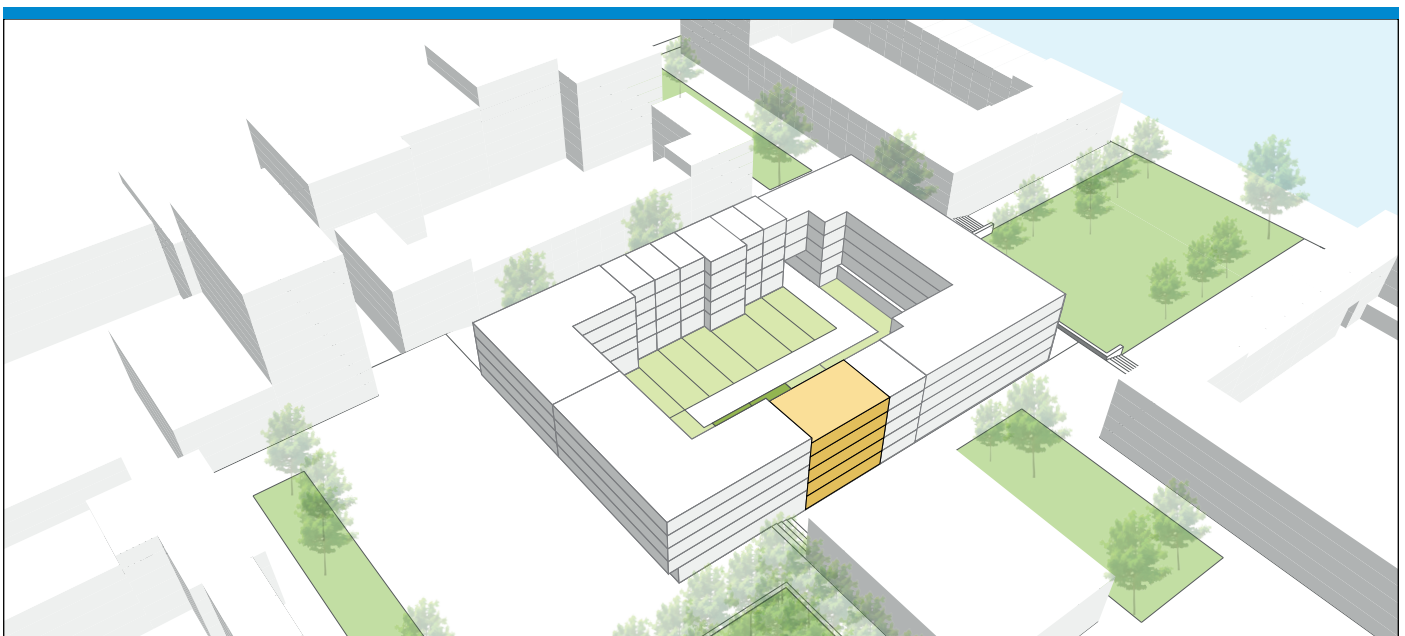
**Parkeren:** Autoparkeren dient in de tuin te worden opgelost. Parkeervergunningen in de openbare ruimte worden niet verleend. Maximaal 5 autoparkeerplaatsen. Fiets- en scooterparkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. De Nota Parkeernormen Auto en de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter zijn hier van toepassing.

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

**Hemelwaterafvoer:** Hemelwaterafvoer dient achter de erfgrrens binnen de rooilijn te worden opgenomen.

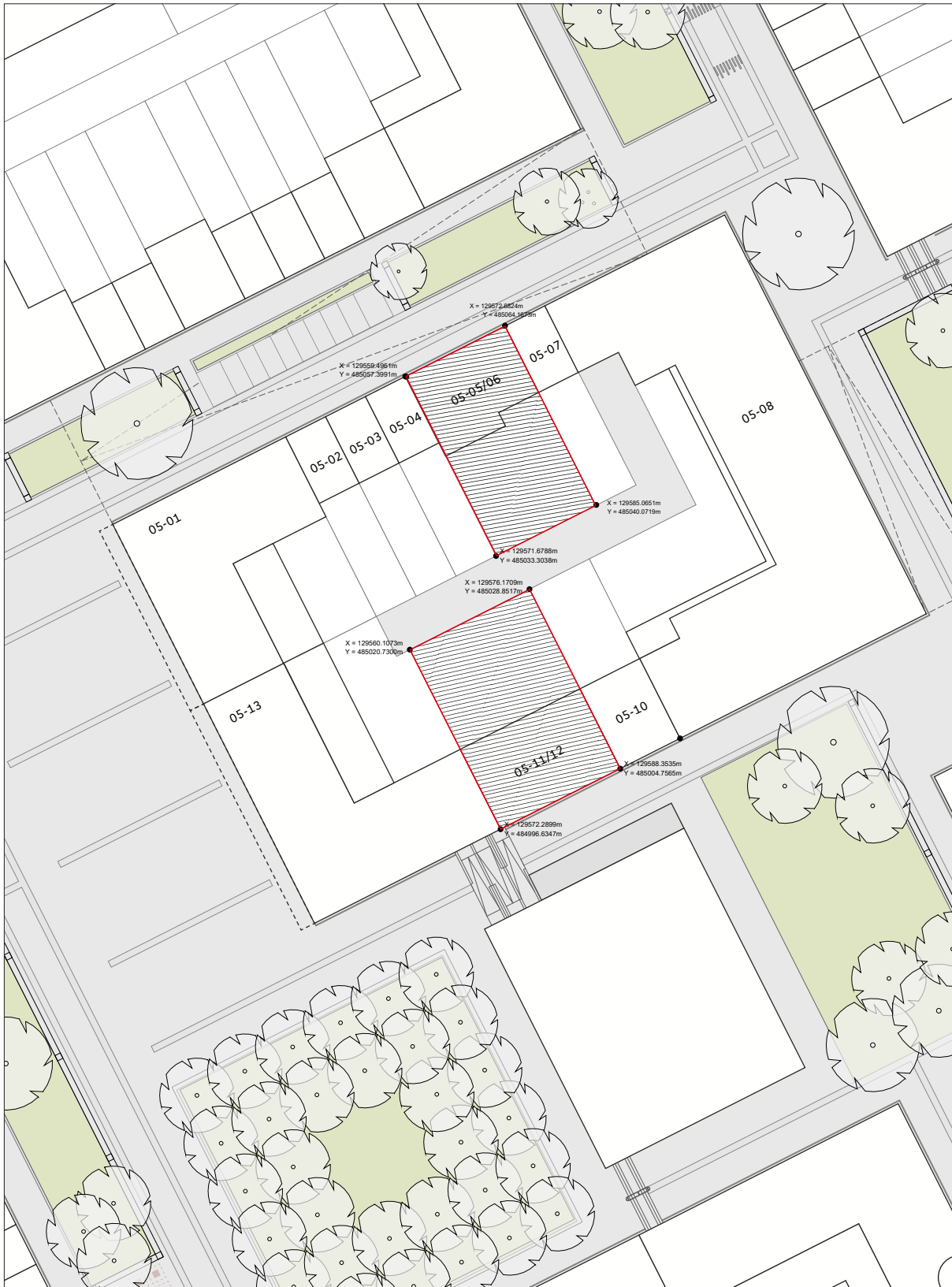
**Rainproof:** Hemelwater dient op eigen kavel te worden verwerkt conform de rainproofopgave Centrumeiland (zie bijlage g en h).

**Energie:** Op Centrumeiland legt Eteck een WKO-systeem aan (zie bijlage g). Het WKO-systeem voorziet in duurzame warmte en koude voor het gehele Centrumeiland. Er geldt een aansluitplicht, tenzij een alternatief wordt voorgesteld dat minimaal gelijkwaardig is.



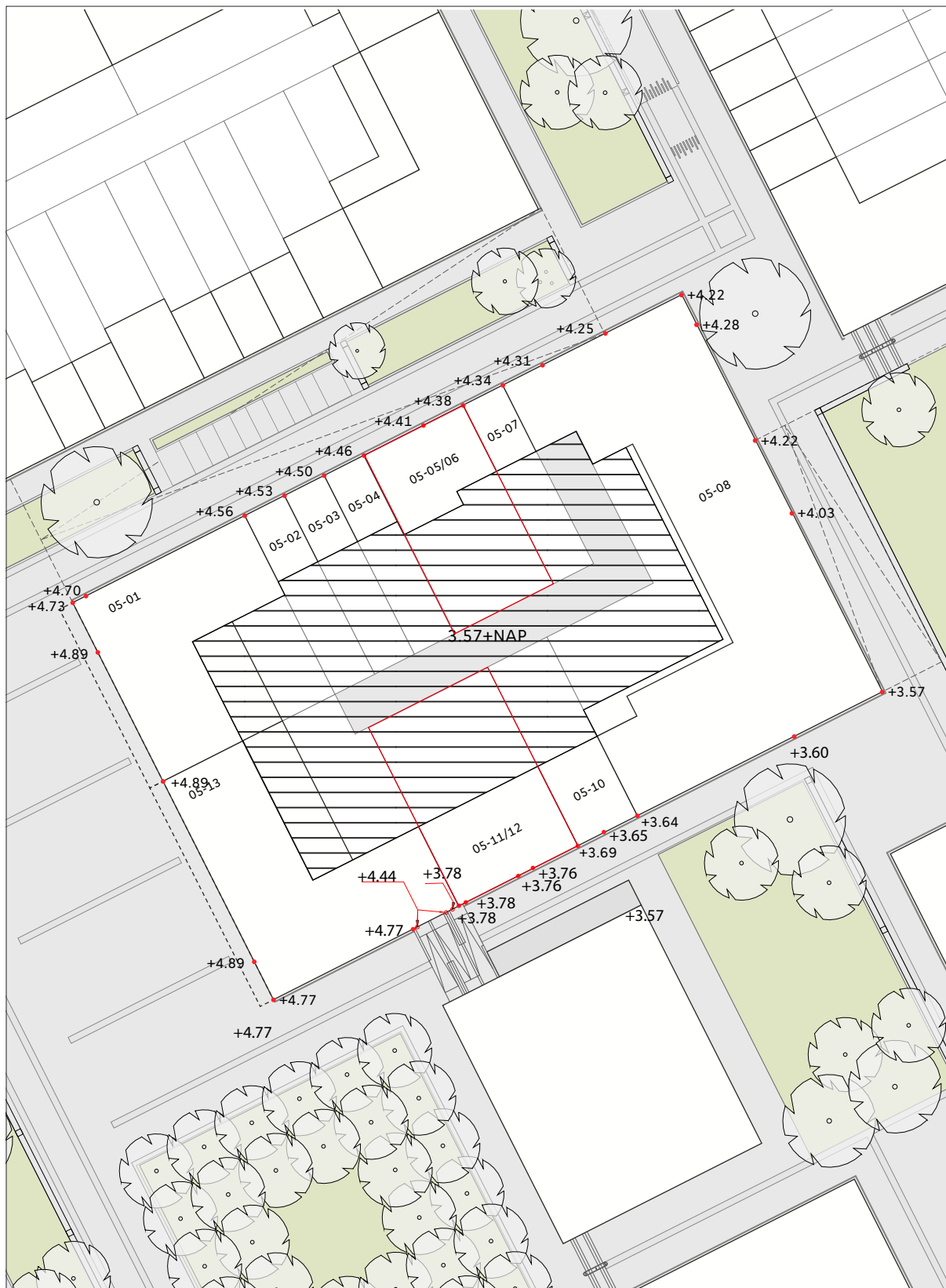
# Centrumeiland

bijlage b- Coördinatentekening 05-05/06 en 05-11/12



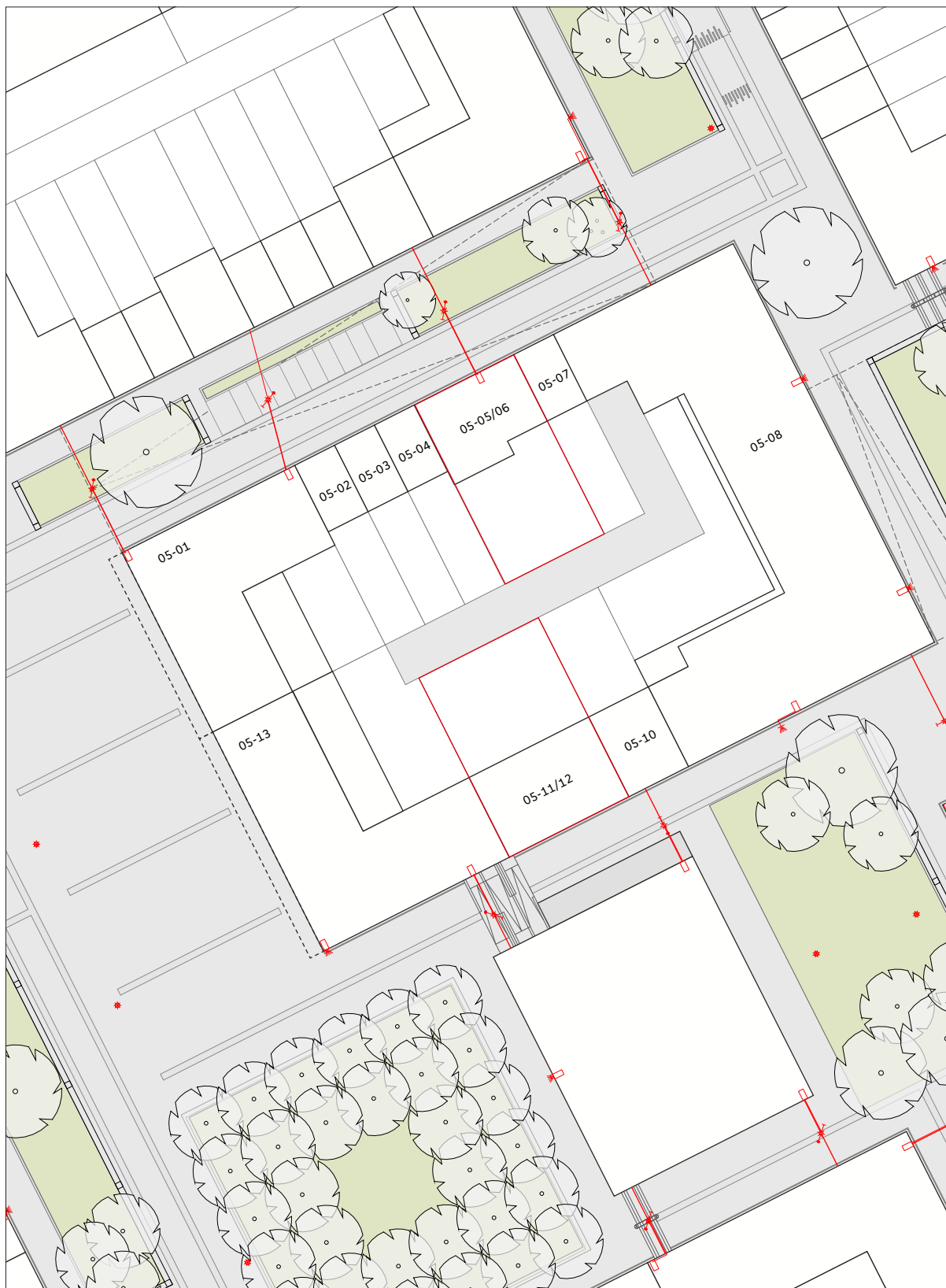
# Centrumeiland

bijlage c - Maaiveldhoogtekaart 05-05/06 en 05-11/12



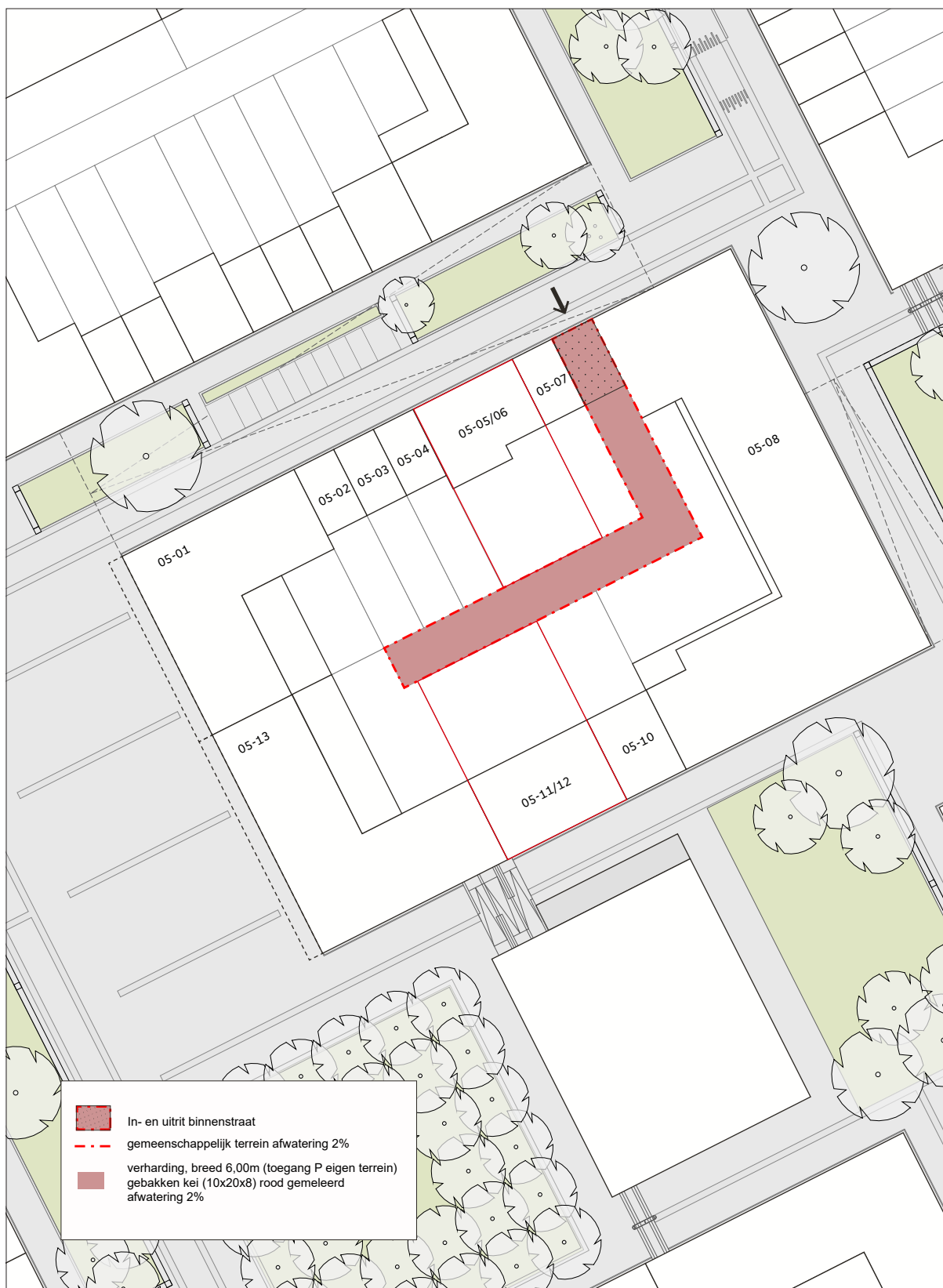
# Centrumeiland

bijlage d - Verlichtingsplan 05-05/06 en 05-11/12



# Centrumeiland

bijlage e - PvE gemeenschappelijke binnenstraat 05-05/06 en 05-11/12





### Kavelregels - bouwregels

**Architectonische randvoorwaarden:** De architectuur van het gebouw dient een unieke gevel te hebben t.o.v. de gebouwen van de andere te ontwikkelen kavels in deze kavelregels.

**Bouwhoogte:** Bouwhoogte is minimaal 14,00m en maximaal 20,00m (en deels 17m) vanaf peil (voor definitie 'peil' zie bijlage a).

**Rooilijn:** Tot een hoogte van 14,00m vanaf peil verplicht bouwen op de rooilijn. Vanaf 14,00m hoogte is volledige terugligging toegestaan.

**Ondergeschikte bouwonderdelen:** Uitkragende bouwonderdelen als balkons en erkers zijn toegestaan vanaf 4,20m hoogte tov peil. Deze bouwonderdelen mogen maximaal 1,00m uitkragen tov de rooilijn en liggen minimaal 0,50m vanaf de zijdelingse kavelgrens (buurgrens), zodat er minimaal 1,00m tussen deze bouwonderdelen van naastgelegen kavels zit. Terugliggende bouwonderdelen als loggia's en nissen met een maximale diepte van 1,00m zijn toegestaan vanaf de eerste verdieping. Vanaf 14,00m hoogte is een diepte naar keuze toegestaan. Neggies en terugliggende delen met een maximale diepte van 0,50m zijn toegestaan in de plintzone.

**Plintzone:** Gemeten vanaf peil heeft de eerste bouwlaag een brutohoogte van 4,00m over een diepte van 5,00m vanaf de rooilijn. Het vloerpeil van de plintzone ligt grotendeels op peil of tot max. 1,00m boven peil (zie doorsnede). Bergingen en parkeerplekken zijn hier niet toegestaan.

**Entree:** Een aparte entree ten behoeve van een werkruimte is niet toegestaan. Werkruimtes zijn onderdeel van en verbonden met de woonfunctie. Aparte entree voor de begane grond woning is mogelijk.

**Parkeren:** Autoparkeren dient in de tuin te worden opgelost. Parkeervergunningen voor auto's in de openbare ruimte worden niet verleend. U bent niet verplicht parkeerplaatsen voor auto te realiseren. Maximaal 3 autoparkeerplaatsen in de tuin. Fiets- en scooterparkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. De Nota Parkeernormen Auto en de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter zijn hier van toepassing.

**Erfgrens:** De overgang van kavel naar de gemeenschappelijke binnenstraat dient mee te worden ontworpen en is nadrukkelijk onderdeel van het ontwerp (VO en DO). De vormgeving is zorgvuldig, kwalitatief hoogwaardig en netjes zodanig dat er geen rommelig beeld ontstaat. Een dichte afgesloten erfafscheiding is niet verplicht.

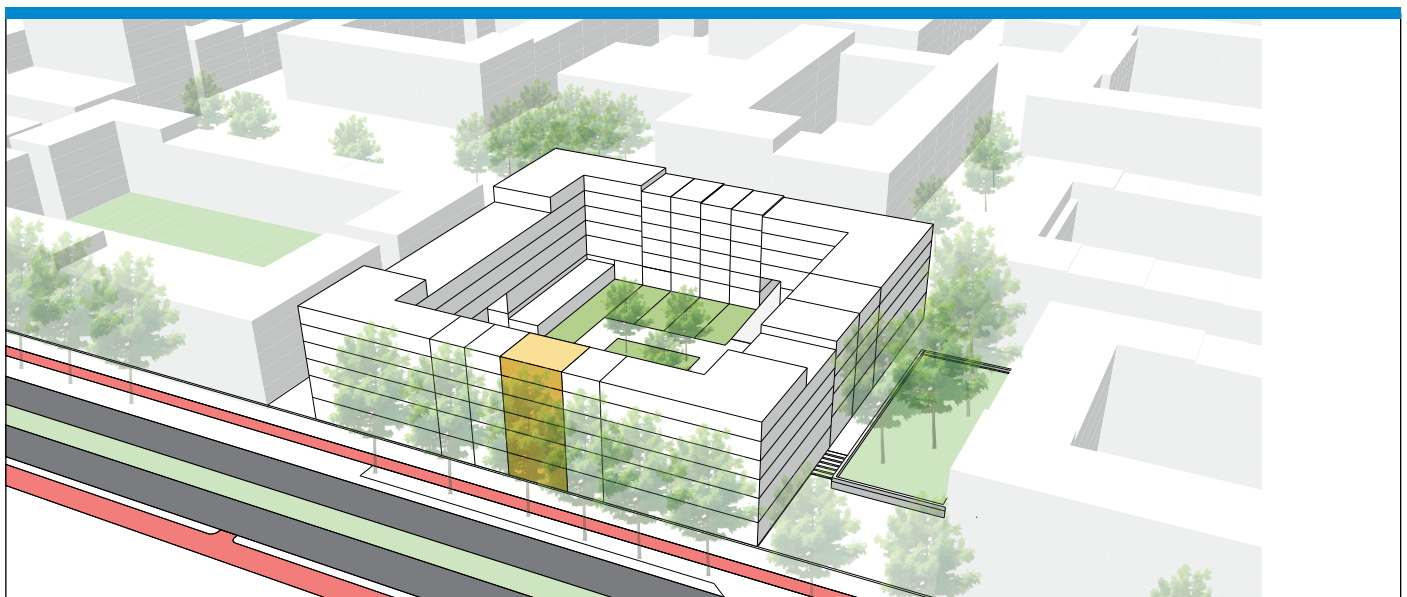
**Gemeenschappelijk binnenterrein:** De erfpachters van blok 7 krijgen een aandeel toebedeeld van de in erfpacht uitgegeven gemeenschappelijke binnentuin (zie bijlage e).

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

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

**Rainproof:** Hemelwater op eigen kavel dient te worden verwerkt conform de rainproofopgave Centrumeiland (zie bijlage g en h).

**Energie:** Op Centrumeiland legt Eteck een WKO-systeem aan (zie bijlage g). Het WKO-systeem voorziet in duurzame warmte en koude voor het gehele Centrumeiland. Er geldt een aansluitplicht, tenzij een alternatief wordt voorgesteld dat minimaal gelijkwaardig is.



bijlage b - Coördinatentekening 07-11





bijlage e - PvE gemeenschappelijke binnenstraat 07-11



## Kavelregels - informatie

**Type ontwikkeling:** Appartementen (3, 4 of 5 woningen).

**Ligging:** Kavel 08-03 bevindt zich in de zuidoostelijke wand van gesloten bouwblok 8. Aan de binnenzijde van de kavel bevindt zich een private buitenruimte. Er komt geen achterpad.

**Hoofdfunctie:** Wonen, werken aan huis (zoals omschreven in het bestemmingsplan) tot maximaal 50% van het bvo.

**Kavelgrootte:** 288m<sup>2</sup> (12m x 24m)

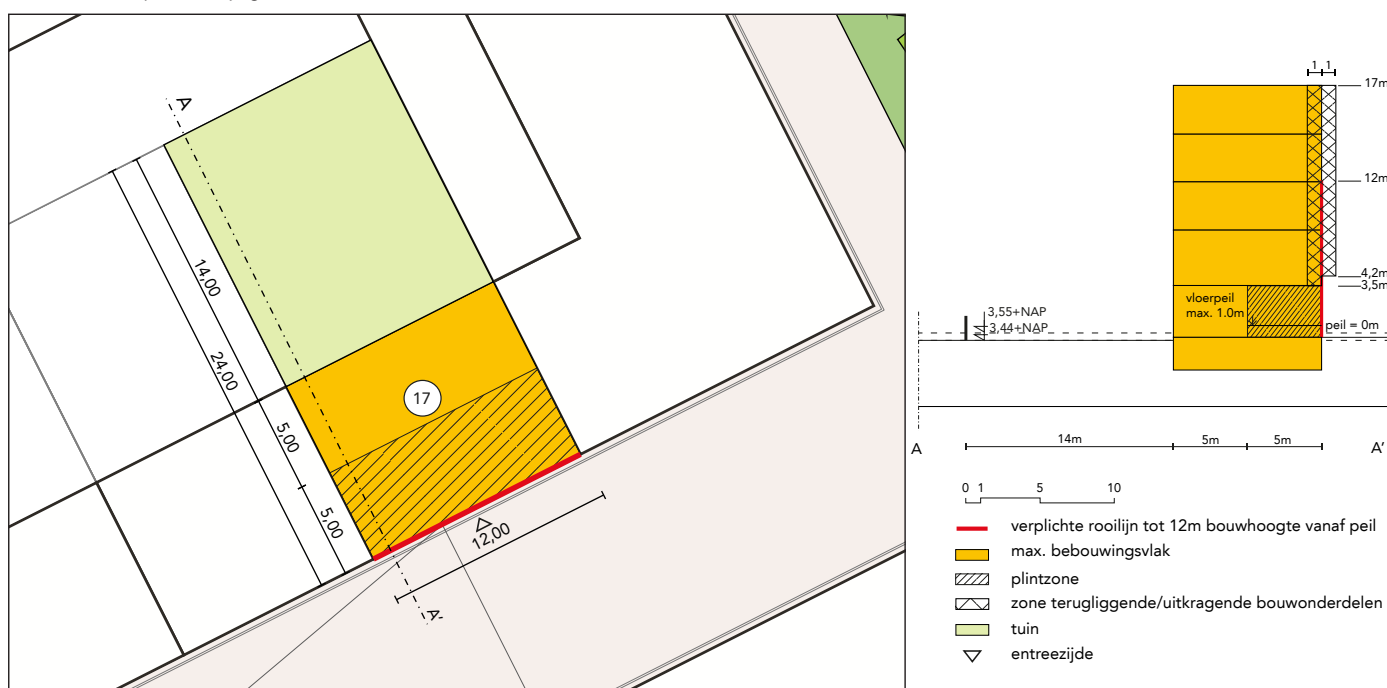
**Maximaal bruto-vloeroppervlakte:** 600 m2 bvo inclusief parkeerfuncties, bergingen en uitkragende binnenruimtes. Vergunningsvrije uitbouw is mogelijk, dit wordt niet bij de maximale bvo geteld (zie bijlage a).

**Bouwrijp:** Reeds bouwrijp

**Informatie:** [www.amsterdam.nl/zelfbouw](http://www.amsterdam.nl/zelfbouw), [zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl](mailto:zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl) en <https://hallocentrumeiland.nl/>

## ▼ Kavelkaart

\* voor definitie 'peil' zie bijlage a



**Kavelregels - bouwregels**

**Architectonische randvoorwaarden:** De architectuur van het gebouw dient een unieke gevel te hebben t.o.v. de gebouwen van de andere te ontwikkelen kavels in deze kavelregels.

**Bouwhoogte:** Bouwhoogte is minimaal 12,00m en maximaal 17,00m vanaf peil (voor definitie 'peil' zie bijlage a).

**Rooilijn:** Tot een hoogte van 12,00m vanaf peil\* verplicht bouwen op de rooilijn. Vanaf 12,00m hoogte is volledige terugligging toegestaan.

**Ondergeschikte bouwonderdelen:** Ondergeschikte uitkragende bouwonderdelen als balkons en erkers zijn toegestaan vanaf 4,20m hoogte tov peil. Deze bouwonderdelen mogen maximaal 1,00m uitkragen tov de rooilijn en liggen minimaal 0,50m vanaf de zijdelingse kavelgrens (buurgrens), zodat er minimaal 1,00m tussen deze bouwonderdelen van naastgelegen kavels zit. eruggiggende bouwonderdelen als loggia's en nissen met een maximale diepte van 1,00m zijn toegestaan vanaf de eerste verdieping. Vanaf 12,00m hoogte is volledige terugligging toegestaan. Negges en terugliggende delen met een maximale diepte van 0,50m zijn toegestaan in de plintzone.

**Plintzone:** Gemeten vanaf peil heeft de eerste bouwlaag een brutohoogte van 3,50m over een diepte van 5,00m vanaf de rooilijn. Vloerpeil van de plintzone ligt grotendeels op of boven peil tot max. 1,00m boven peil (zie doorsnede). 50% van de plintzone mag gebruikt worden voor parkeren (o.a. fiets en auto) en bergingen.

**Entree:** Een aparte entree ten behoeve van een werkruimte is niet toegestaan. Werkruimtes zijn onderdeel van en verbonden met de woonfunctie. Aparte entree voor de begane grond woning is mogelijk.

**Parkeren:** Autoparkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. Maximaal één entree voor alle parkeerplekken, deze bevindt zich in de voorgevel van de woning, en heeft een maximale breedte van 3,50m. Ter plaatse van de toegang van 3,50m is één parkeerplek in de plintzone toegestaan. Maximaal 3 autoparkeerplaatsen. U bent niet verplicht autoparkeerplaatsen te realiseren. Parkeervergunningen in de openbare ruimte worden niet verleend. Fiets- en scooterparkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. De Nota Parkeernormen Auto en de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter zijn hier van toepassing.

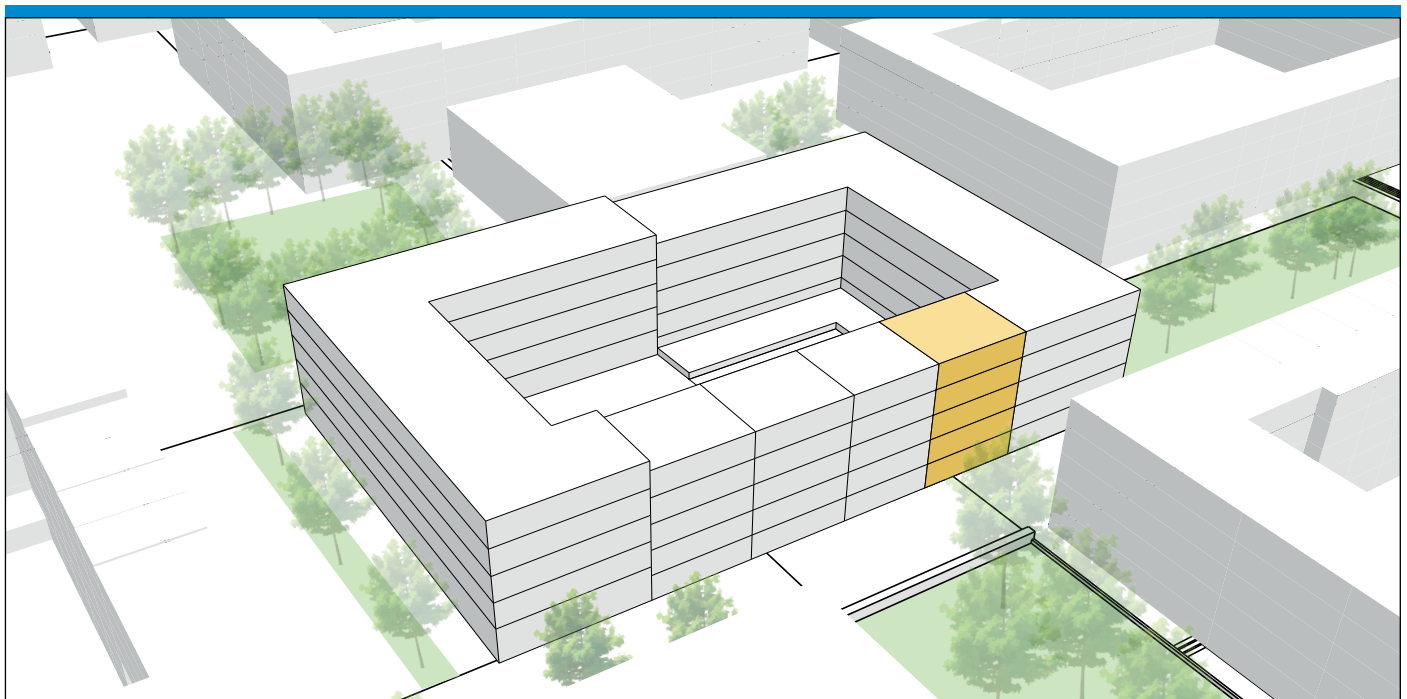
**Welstand:** Welstandsnota 'Schoonheid van Amsterdam 2016 is van toepassing.

**Verlichting:** Tbv hangende straatverlichting krijgt u te maken met muurankers voor de bevestiging van spandraden, inbouw-aansluitkasten en in de gevel verwerkte mantelbuizen voor het omhoog voeren van voedingskabels (zie bijlage d). Afstemming met het Ingenieursbureau Amsterdam voor de juiste plaatsing en goede bevestiging is noodzakelijk.

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

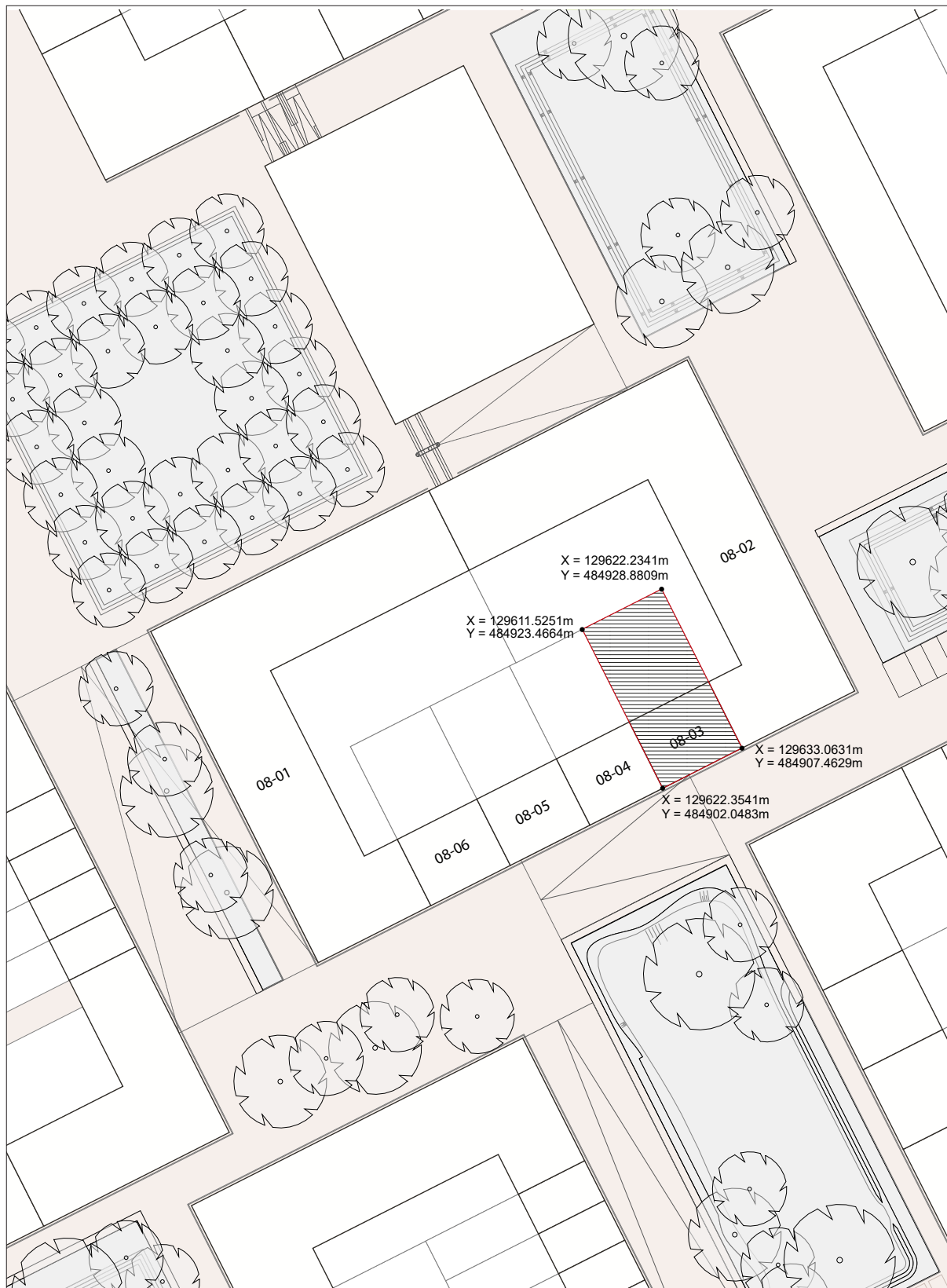
**Rainproof:** Hemelwater op de eigen kavel t.p.v. de bestemming tuin dient op eigen terrein te worden verwerkt (zie bijlage g en h).

**Energie:** Op Centrumeiland legt Eteck een WKO-systeem aan (zie bijlage g). Het WKO-systeem voorziet in duurzame warmte en koude voor het gehele Centrumeiland. Er geldt een aansluitplicht, tenzij een alternatief wordt voorgesteld dat minimaal gelijkwaardig is.



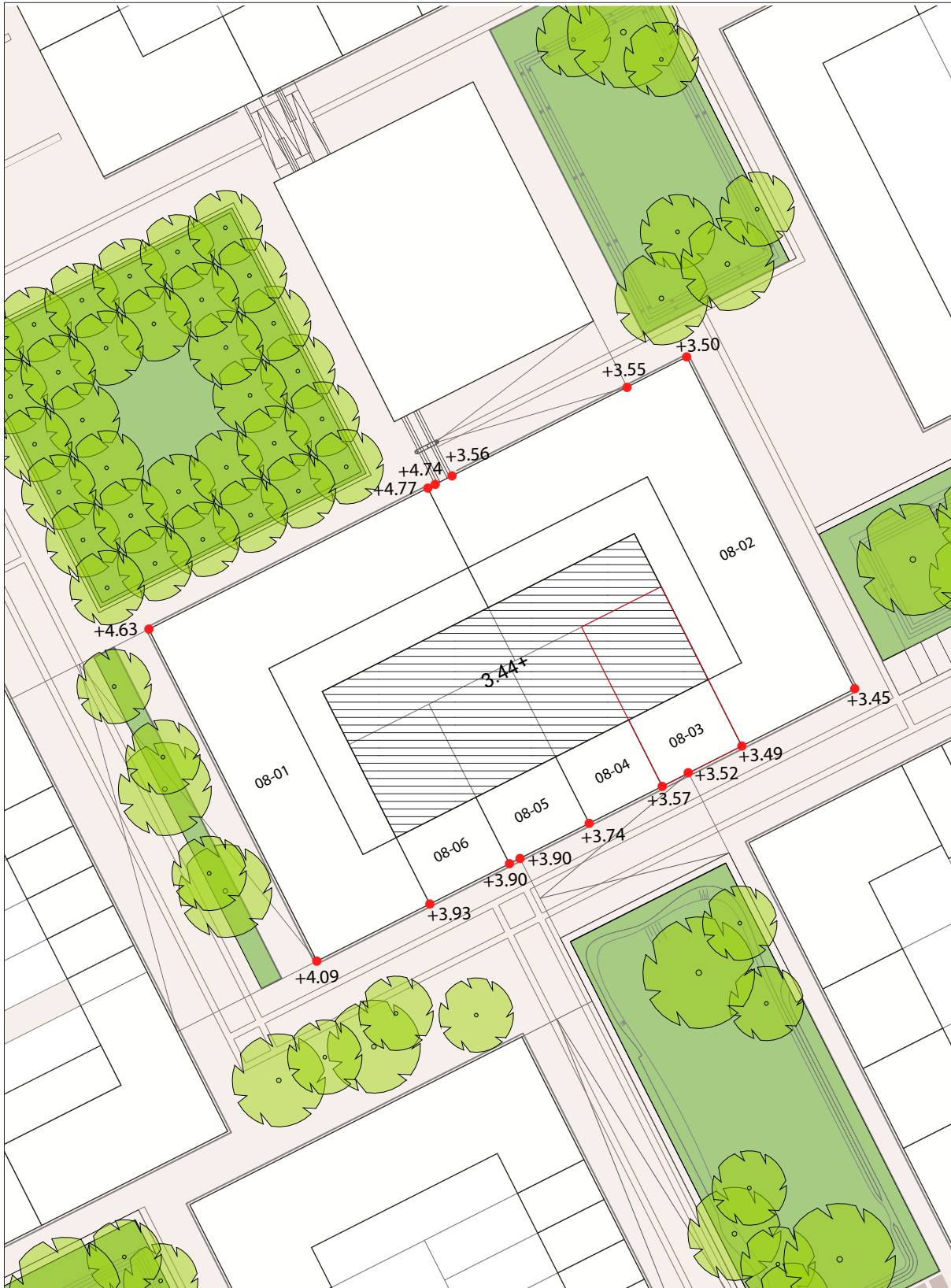
# Centrumeiland

bijlage b - Coördinatentekening 08-03



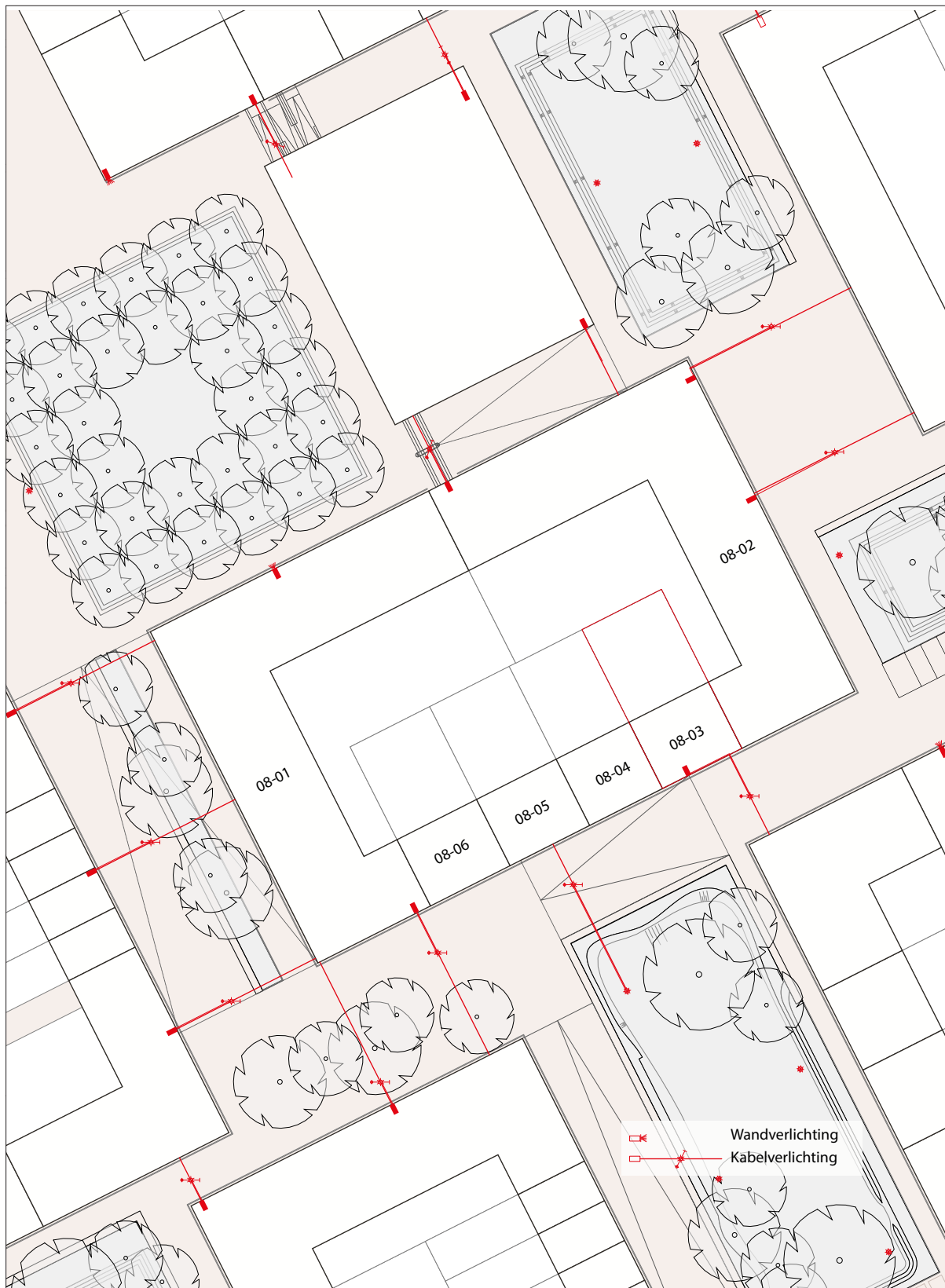
# Centrumeiland

bijlage c - Maaiveldhoogtekaart 08-03



# Centrumeiland

bijlage d - Verlichtingsplan 08-03



## Kavelregels - informatie

**Type ontwikkeling:** Appartementen (2 woningen).

**Ligging:** Kavel 14-12 bevindt zich in de zuidoostelijke wand van gesloten bouwblok 14. Aan de binnenzijde van de kavel bevindt zich een private buitenruimte en een achterpad.

**Hoofdfunctie:** Wonen, werken aan huis (zoals omschreven in het bestemmingsplan) tot maximaal 50% van het bvo

**Kavelgrootte:** 171m<sup>2</sup> (28,5m x 6m), waarvan 6m<sup>2</sup> (1m x 6m) recht van overpad (zie kavelkaart).

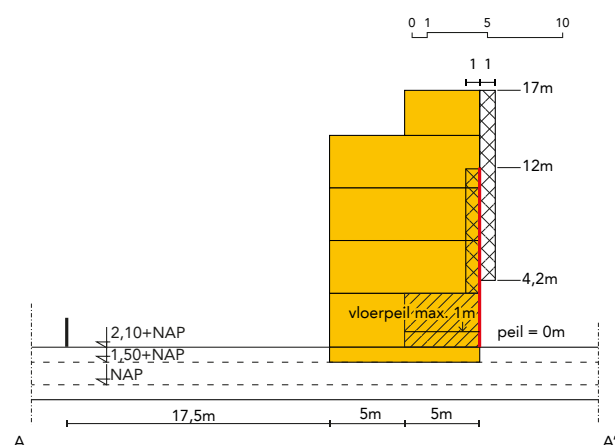
**Maximaal bouwoppervlak:** 260m<sup>2</sup> bvo, inclusief bergingen

**Bouwrijp:** Reeds bouwrijp.

**Informatie:** [www.amsterdam.nl/zelfbouw](http://www.amsterdam.nl/zelfbouw), [zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl](mailto:zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl)

### ▼ Kavelkaart

\* voor definitie 'peil' zie bijlage a



- verplichte rooilijn tot 12m bouwhoogte vanaf peil
- max. bebouwingsvlak
- ▨ zone terugliggende/ uitkragende bouwonderdelen
- ▨ plintzone
- ▽ entreezijde
- kavelgrens
- ⑰ max. bouwhoogte vanaf peil
- ▨ recht van overpad

**Kavelregels - bouwregels**

**Architectonische randvoorwaarden:** De architectuur van het gebouw dient een unieke gevel te hebben t.o.v. de gebouwen van de andere te ontwikkelen kavels in deze kavelregels.

**Bouwhoogte:** De bouwhoogte is minimaal 12,00m en maximaal 17,00m vanaf peil (voor definitie 'peil' zie bijlage a).

**Rooilijn:** Tot een hoogte van 12,00m vanaf peil verplicht bouwen op de rooilijn. Vanaf 12,00m hoogte is volledige terugligging toegestaan.

**Ondergeschikte bouwonderdelen:** Ondergeschikte uitkragende bouwonderdelen als balkons en erkers zijn toegestaan vanaf 4,20m hoogte tov peil. Bouwonderdelen mogen maximaal 1,00m uitkragen tov de rooilijn en liggen minimaal 0,50m vanaf de zijdelingse kavelgrens (buurgrens), zodat er minimaal 1,00m tussen deze bouwonderdelen van naastgelegen kavels zit. Terugliggende bouwonderdelen als loggia's en nissen met een maximale diepte van 1,00m zijn toegestaan vanaf de eerste verdieping. Neggies en terugliggende delen met een maximale diepte van 0,50m zijn toegestaan in de plintzone. Vanaf 14,00m hoogte tov peil maximaal 5,00m bouwen over een horizontale diepte gerekend vanaf de voorgrens van de kavel (zie doorsnede).

**Plintzone:** Gemeten vanaf peil heeft de eerste bouwlaag een brutohoogte van 3,50m over een diepte van 5,00m vanaf de rooilijn. Vloerpeil van de plintzone ligt grotendeels op of boven peil tot max. 1,00m boven peil (zie doorsnede). Fietsparkeerplekken en bergingen zijn hier niet toegestaan.

**Entree:** Een aparte entree ten behoeve van een werkruimte is niet toegestaan. Werkruimtes zijn onderdeel van en verbonden met de woonfunctie. Aparte entree voor de begane grond woning is mogelijk.

**Parkeren:** Autoparkeren op eigen kavel is niet toegestaan. Maximaal 1 vergunning voor parkeren in de openbare ruimte wordt verleend. Fiets- en scooterparkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. De Nota Parkeernormen Fiets en Scooter zijn hier van toepassing.

**Achterpad:** De erfpachters zijn verplicht een achterpad te realiseren. Vanwege het achterpad is het perceel ook via de tuin toegankelijk, onder andere ten behoeve van het fietsparkeren.

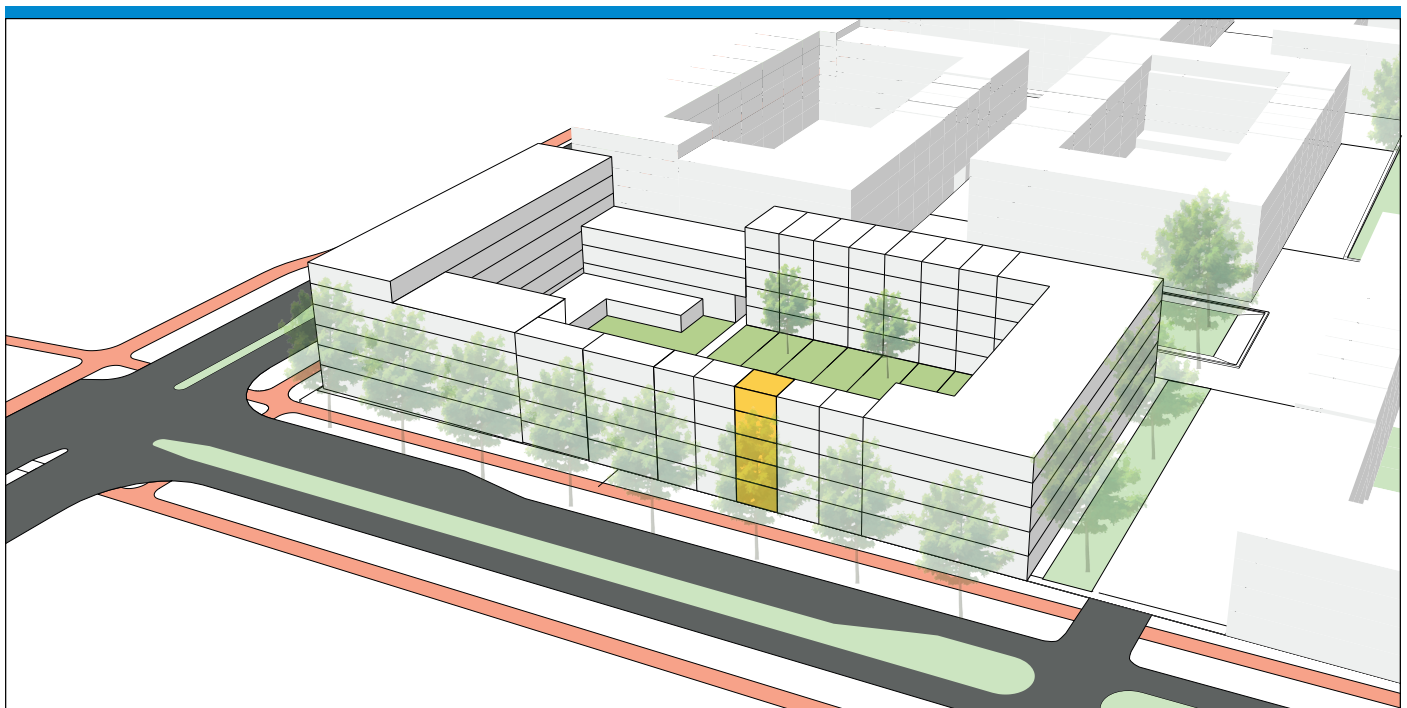
**Welstand:** Welstandsnota 'Schoonheid van Amsterdam 2016' is van toepassing.

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

**Rainproof:** Hemelwater op eigen kavel dient te worden verwerkt conform de rainproofopgave Centrumeiland (zie bijlage g en h).

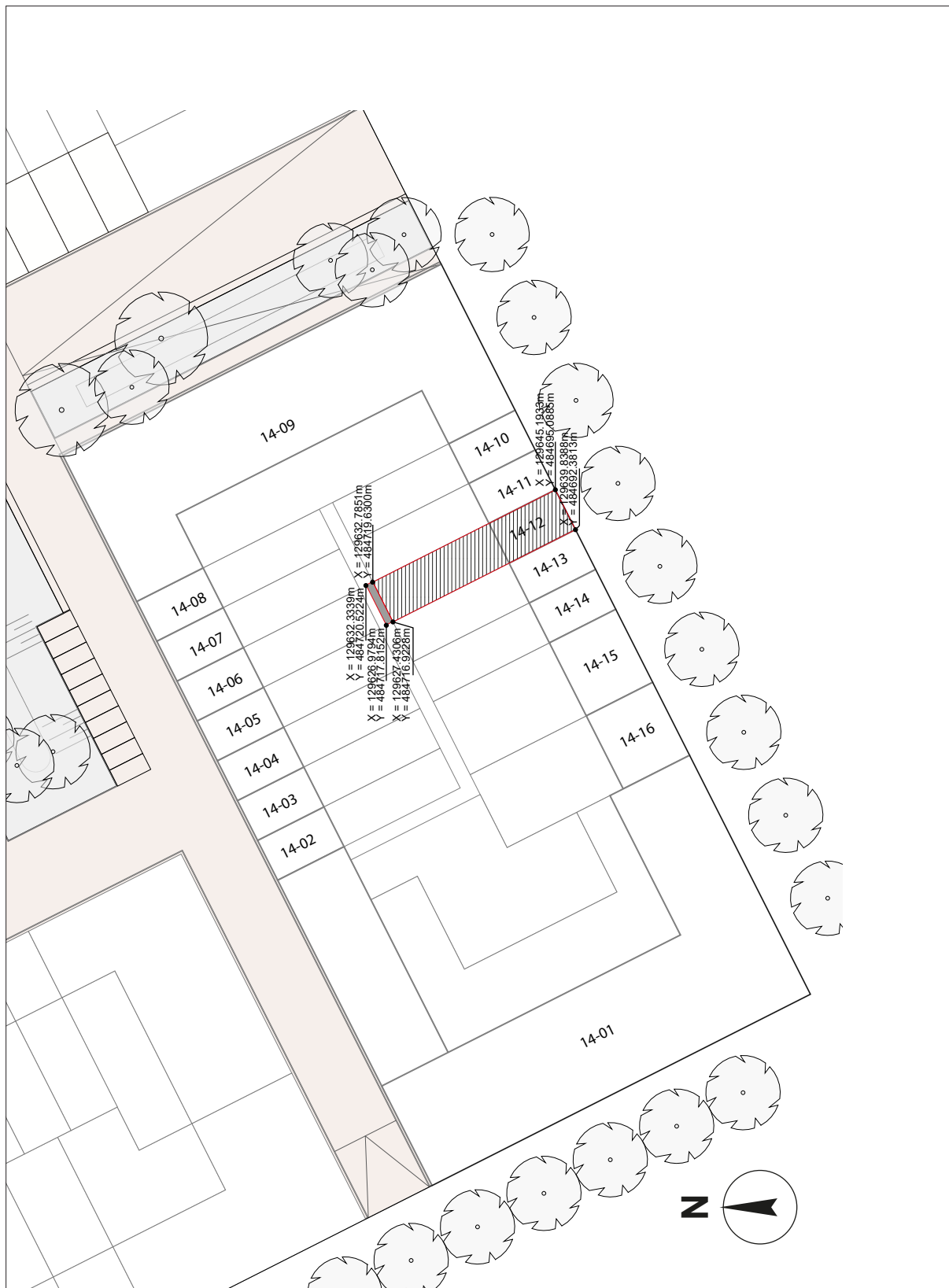
**Energie:** Op Centrumeiland legt Eteck een WKO-systeem aan (zie bijlage g). Het WKO-systeem voorziet in duurzame warmte en koude voor het gehele Centrumeiland. Er geldt een aansluitplicht, tenzij een alternatief wordt voorgesteld dat minimaal gelijkwaardig is.

**Trillingsarm heien:** Voor deze kavel geldt dat er trillingsarm geheid moet worden, i.v.m. de nabijheid van een wko bron (zie bijlage c).



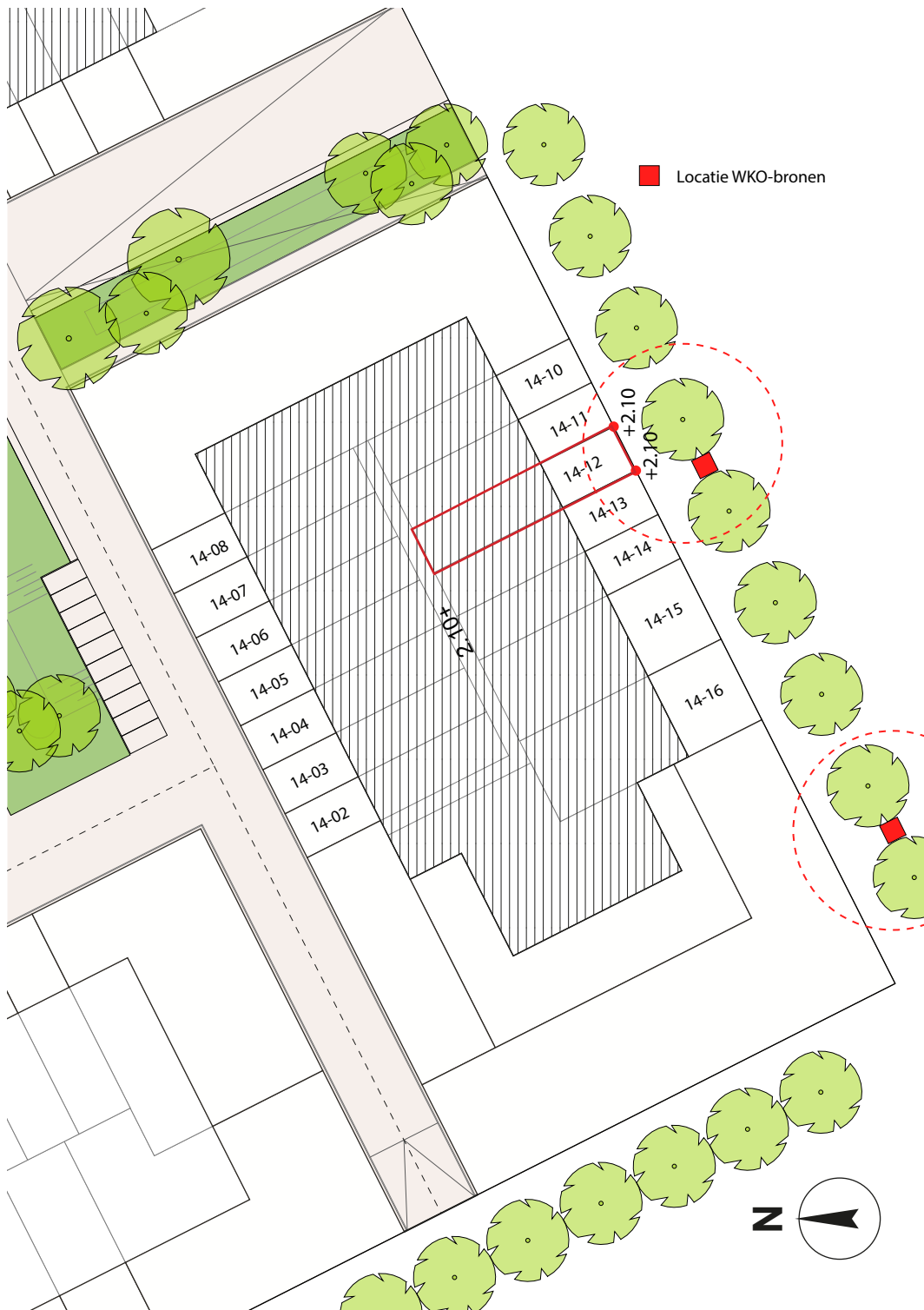
# Centrumeiland

bijlage b - Coördinatentekening 14-12



# Centrumeiland

bijlage c - Maaiveldhoogtekaart 14-12



## bijlage a - Toelichting op de kavelregels

Bij het bouwen van het gebouw heeft u te maken met regels waar u aan moet voldoen. Net als iedere andere zelfbouwer heeft u zich te houden aan het bestemmingsplan, het bouwbesluit, de bouwverordening en het Burgerlijk Wetboek.

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

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

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

Voor de regels van het omgevingsplan zie: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

### Architectonische randvoorwaarden

De architectuur van het gebouw dient een unieke gevel te hebben t.o.v. de gebouwen van de andere te ontwikkelen kavels in deze kavelregels. Diversiteit in het gevelbeeld is een belangrijk onderdeel van het stedelijke karakter en typerend voor de ruimtelijke kwaliteit van het Centrumeiland.

### Bouwvolume

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

#### *definitie peil*

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

De maximale bouwhoogte verschilt per bouwdeel, zie de kavelkaart. De maximale bouwhoogte is exclusief duurzaamheidsvoorzieningen (o.a. zonnepanelen, zonneboilers, luchtwarmtepompen) en alle overige al dan niet ondergeschikte bouwdeelen (o.a. hekwerken en liftopbouwen)

met een maximum van 2 meter. Deze onderdelen liggen met een afstand van de dakrand zodat deze vanaf het maaiveld gezien uit het zicht liggen. Installatietechnische voorzieningen dienen allemaal binnen het aangegeven bouwvlak verwerkt te worden en komen dus niet op het dak terecht.

(Half)verdiept bouwen (souterrain) is toegestaan, houd hierbij rekening met de grondwaterstand. Er mag niet dieper worden gebouwd dan NAP -1,0 m (exclusief palen).

De bruto hoogte van de begane grondlaag is minimaal 3,50m in de zone van 5,00m zoals op de kavelkaart staat gedefinieerd als 'plintzone'. De plintzone moet over een diepte van 5,00m grotendeels vrij zijn van inwendige bouwkundige elementen die het zicht over deze diepte vanaf de openbare ruimte belemmeren. Bergingen en parkeerplekken zijn in deze zone niet toegestaan.

De functie van de plintzone is om een aantrekkelijke gevel en levendige plint te waarborgen met als doel een goede relatie tussen het gebouw en de openbare ruimte. Onderdeel van die levendige plint is het maken van transparantie in de gevel wat de visuele relatie tussen het gebouw en de openbare ruimte versterkt.

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

Er dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van kabels en leidingen in de openbare ruimte grenzend aan de voorgrens van de uit te geven kavel. Hiervoor dienen voorzieningen door de zelfbouwers te worden getroffen om schade aan deze kabels en leidingen te voorkomen.

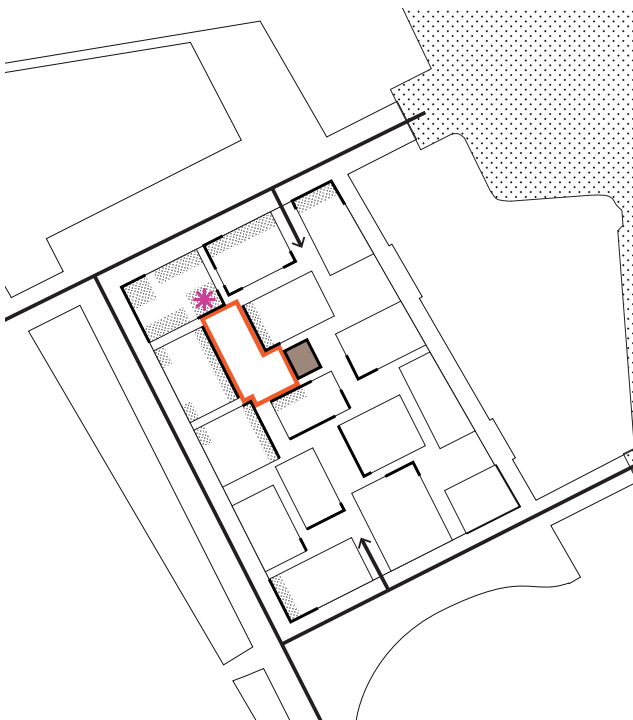
### Ruimtelijke kwaliteit




De kavelregels hebben betrekking op de ruimtelijke uitgangspunten en dus de ruimtelijke kwaliteit. Deze hebben als doel de kwaliteit van de openbare ruimte (aansluiting op de begane grond, rooilijn, bouwhoogtes) en kwaliteit van de binnenruimte van het blok (open, onbebouwd, groen, achterpad, bezonning, inblik en privacy) te waarborgen. Bovendien geeft de kleinschalige parcelering van de bouwblokken, inherent aan zelfbouw, deze buurt zijn typische karakter waarin de individualiteit van ieder pand naar voren komt.

### bijlage a - Toelichting op de kavelregels

In het plan voor Centrumeiland zijn de hoeken van de blokken essentieel. Zij maken meer dan in andere stedenbouwkundige configuraties de sfeer en zetten de toon. Sterke hoeken en gevels die een vriendelijke uitstraling hebben naar het openbaar gebied zijn het doel. Op bovenstaande afbeelding zijn de betreffende blokken aangegeven waar de sterke hoeken en gevels een belangrijk uitgangspunt zijn.

Ander belangrijk aspect in het stedenbouwkundig plan is een sterke relatie en dus bijzondere aandacht tussen woning en openbaar gebied. Wonen is zoveel mogelijk op de straat gericht. Door de plint een transparant karakter te geven worden blinde gevels voorkomen. Dit komt de kwaliteit en levendigheid van de wijk ten goede evenals de sociale



-  Actieve plint
-  Markante plekken
-  Bijzondere architectuur

veiligheid die daarmee samenhangt.

In het Stedenbouwkundig Plan Centrumeiland worden aanvullend aanbevelingen gegeven:

- Integratie van alle gewenste voorzieningen in de architectuur van elk pand, met accent op energieneutraal en rainproof.
- Inzet op het gebied van energieopwekking en woningisolatie.
- Zonnecellen kunnen ook in gevels worden opgenomen.
- Warmte kan worden opgewekt door terrasafscheidingsen.
- Zonnepanelen kunnen in het dak worden geïntegreerd of

als pergola beschutting bieden op een dakterras.

- Gras- of sedumdaken dragen bij aan het klimaat, helpen de afvoer van regenwater te vertragen en zijn prettig voor het uitzicht vanaf een hoger gelegen verdieping.
- Aansluiting van het huis of pand op het openbaar gebied, denk een stadse voorgevel die beschutting biedt en verwelkomt, waarvan het gebruikte materiaal mooi verouderd.
- Gesloten binnenhoven bieden privacy binnenshuis.

Aandachtspunten meegegeven door Commissie omgevingskwaliteit:

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

#### Parkeren

Er worden geen parkeervergunningen voor autoparkeren in de openbare ruimte verstrekt, met uitzondering voor de kavel 14-12. De openbare ruimte wordt hierdoor zoveel mogelijk ontzien van auto's, waardoor het optimaal kan functioneren als verblijfsruimte. Voor bezoekers worden parkeerplaatsen op straat aangelegd. De norm daarvoor is 0,1 parkeerplaats per woning.

Garagedeur of hek t.b.v. de parkeervoorziening mag maximaal 3,50 meter breed zijn en mag maximaal 0,50 meter terugliggen tov de rooilijn. Als bij de parkeervoorziening gebruik wordt gemaakt van een hellingbaan inclusief een opstelruimte van 5 meter dan dient deze volledig op eigen kavel gerealiseerd te worden zodat weggebruikers hier geen hinder van ondervinden. Deze opstelruimte moet nagenoeg horizontaal zijn (vlakstand) om een veilige overgang naar de openbare ruimte te waarborgen. In de openbare ruimte worden geen objecten (slagbomen, paaltjes et cetera) geplaatst ten behoeve van de parkeervoorziening, zodat het gebruik van de openbare ruimte niet wordt belemmerd.

Bij inpandig parkeren maximaal één entree voor alle parkeerplekken. Ter plaatse van de toegang van 3,50m is één parkeerplek in de plintzone toegestaan.

De aanwezigheid van voldoende fiets- en scooterparkeerplaatsen is essentieel. In de openbare ruimte wordt niet voorzien in fiets- en scooterparkeerplekken voor de bewoners. Faciliteer dus genoeg ruimte voor het stallen van fietsen en scooters binnenin het gebouw of in de tuin.

---

**bijlage a - Toelichting op de kavelregels**

Voorkeur wordt gegeven aan een gezamenlijke fietsenstalling die goed bereikbaar is vanuit de openbare ruimte, comfortabel en sociaal veilig toegankelijk is. Aanbevolen wordt om te voorzien in gemiddeld 5 fietsparkeerplekken per woning. Een bakfiets heeft uiteraard een groter ruimtebeslag, houd daar rekening mee. Dubbellaags fietsparkeren is een goede optie, wel wordt er aanbevolen om per woning minimaal 2 plekken in een laag fietsenrek beschikbaar te maken.

**Zijgevel en vrijvallende gevels**

De kavels worden niet gelijktijdig uitgegeven. Hierdoor ontstaan er situaties dat nieuwe woningen een tijd geen aansluitend buurpand hebben waardoor een tijdelijke buitengevel ontstaat (z.g. wachtgevel). In dat geval dient u rekening te houden met maatregelen voor de tijdelijke extra isolatie van de zijgevel. Ook kan het zo zijn dat door een variatie in terugliggende bouwvolumes ten opzichte van de directe burens een vrijvallende gevel ontstaat. Dus een zijgevel die als permanente buitengevel fungeert. De architectonische kwaliteit dient te worden doorgezet in deze gevels. De kosten voor wachtgevels en vrijvallende zijgevels zijn voor rekening van de erfpachter van de woning achter de betreffende zijgevel.

**Geveltuin**

Het is toegestaan om tot maximaal 0,40 meter vanuit de rooilijn een geveltuin te realiseren. Diepwortelende beplanting is niet toegestaan i.v.m. de aanwezigheid van kabels en leidingen in de openbare ruimte. Het verzoek voor een geveltuin dient u aan te vragen bij het Stadsdeel. De aanleg van de geveltuin wordt indien mogelijk meegenomen tijdens de definitieve inrichting van de openbare ruimte.

---

**bijlage e - PvE gemeenschappelijke achterpaden blok 3 en blok 14****Gemeenschappelijke Achterpad blok 3 en blok 14**

Blok 3 heeft een achterpad. De tuinen van blok 3 zijn voor aanwonenden te voet bereikbaar via dit achterpad. De in- en uitgangen van dit pad liggen aan de Maria Ulfahstraat, tussen de kavels 03-15 en 03-01 en aan de Merdekagracht, tussen de kavels 03-02 en 03-03. Het gebruik van het achterpad door alle aanwonenden is in de erfpachtaanbiedingen geregeld.

Blok 14 heeft ook een achterpad. De tuinen van blok 14 zijn voor aanwonenden te voet bereikbaar via dit achterpad. De in- en uitgang van dit pad ligt aan de Nydia Ecurystraat. Het gebruik van het achterpad door alle aanwonenden is in de erfpachtaanbiedingen geregeld.

Elke erfpachter is verantwoordelijk voor aanleg, beheer en onderhoud van het eigen deel van het pad. Behalve de verharding van het pad moeten de eigenaren ook zorgen voor de afwatering van hemelwater volgens de kavelregels. Met het oog op een gelijke vormgeving en goede afwatering is het aan te bevelen de inrichting met alle erfpachters van de aangrenzende kavels tezamen af te stemmen. In de model-erfpachtaanbieding staat aangegeven om welke kavels het gaat. Aanbevolen wordt om contact op te nemen met gemeente Amsterdam voor techniekadvies over het inrichten van afwateringsvoorziening in het achterpad.

**bijlage e - PvE gemeenschappelijke binnenstraten blok 2, blok 4, blok 5 en blok 7****Gemeenschappelijke binnenstraat blok 2**

De binnenstraat van blok 2 wordt een gemeenschappelijke straat die aan alle erfpachters van de omliggende kavels in mandelige erfpacht wordt uitgegeven, met uitzondering van kavel 02-11. Via deze gemeenschappelijke binnenstraat kunnen de zelfbouwers in het blok met fiets en auto hun privétuin bereiken. Parkeren vindt uitsluitend plaats op ieders privéterrein, in de gemeenschappelijke binnenstraat zijn geen parkeerplaatsen voor auto's en fietsen toegestaan. De gemeente is verantwoordelijk voor de basisinrichting van de binnenstraat. Deze inrichting bestaat uit bestrating, infiltratiekolken, verlichting. De gemeente zorgt ervoor dat de inrichting gereed is op het moment dat de eerste kavel bewoond wordt. De erfpachters kunnen voor het binnenterrein een aparte huisaansluiting aanvragen; de door u te kiezen stroomleverancier zal de kosten van stroom, vastrecht, netbeheer en energiebelasting aan de gezamenlijke erfpachters in rekening brengen.

De erfpachters waaraan de binnenstraat in aandeel is uitgegeven zijn vervolgens gezamenlijk verantwoordelijk voor aanvullende inrichting, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke binnenstraat binnen de privaatrechtelijke kaders van de erfpachtovereenkomst. Het aandeel van het mandelige erfpachtrecht wordt geleverd zodra de eerste kavel wordt geleverd. Iedere erfpachter krijgt een aandeel in het binnenterrein dat gelijk staat aan het op de eigen kavel gerealiseerde aantal woningen. De gemeente stelt achteraf het definitieve totaal aantal woningen in de gemeenschappelijkheid vast. De erfpachter verleent hiervoor toestemming door middel van een volmacht die als bijlage is bijgevoegd bij de erfpachtovereenkomst.

**Erfafscheidingen**

De binnenstraat is niet openbaar. De toegang ter plaatse van 02-02/02-03 is toegankelijk voor auto's, fietsers, rolstoelers en voetgangers. De toegang ter plaatse van 02-01 is enkel toegankelijk voor fietsers, rolstoelers en voetgangers.

**Rainproof binnenstraat**

De rainproof-opgave van Centrumeiland is ook van toepassing op de binnenstraat. De afvoer van hemelwater moet tot ten minste 60 l/m<sup>2</sup> per uur langs natuurlijke weg verlopen. Het afschot van de binnenstraat loopt naar het midden van de straat, daar legt de gemeente infiltratiekolken aan. Het beheer van deze infiltratiekolken is de verantwoordelijk van de verschillende erfpachters van de binnenstraat.

**Gemeenschappelijke binnenstraat blok 4**

De binnenstraat van blok 4 wordt een gemeenschappelijke straat die aan alle erfpachters van de omliggende kavels zal worden uitgegeven. Via deze gemeenschappelijke straat kunnen de zelfbouwers in het blok met fiets en auto hun privétuin bereiken. Parkeren vindt uitsluitend plaats op ieders privéterrein, in de gemeenschappelijke straat zijn geen parkeerplaatsen voor auto's en fietsen toegestaan. De gemeente is verantwoordelijk voor de basisinrichting en aanleg van de binnenstraat. Deze inrichting bestaat uit bestrating en verlichting. De gemeente zorgt ervoor dat de inrichting gereed is op het moment dat de eerste kavel bewoond wordt.

De erfpachters waaraan de binnenstraat in aandeel is uitgegeven, zijn vervolgens gezamenlijk verantwoordelijk voor aanvullende inrichting, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke binnenstraat binnen de privaatrechtelijke kaders van de erfpachtovereenkomst. Het aandeel van het mandelige erfpachtrecht wordt geleverd zodra de eerste kavel wordt geleverd. Iedere erfpachter krijgt een aandeel in het binnenterrein dat gelijk staat aan het op de eigen kavel gerealiseerde aantal woningen. De gemeente stelt achteraf het definitieve totaal aantal woningen in de gemeenschappelijkheid vast. De erfpachter verleent hiervoor toestemming door middel van een volmacht die als bijlage is bijgevoegd bij de erfpachtovereenkomst.

**Onderdoorgangen**

De binnenstraat is geen opbaar gebied en beschikt over twee toegangen. Eén toegang is ter plaatse van de onderdoegang van kavel 04-01, deze is enkel toegankelijk voor fietsers, rolstoelers en voetgangers. De tweede toegang is ter plaatse van 04-08 en 04-09 en is toegankelijk voor auto's, fietsers, rolstoelers en voetgangers.

De kosten voor beheer en onderhoud komen voor rekening van de erfpachters van de gemeenschappelijke binnenstraat.

**Rainproof**

De rainproof-opgave van Centrumeiland is ook van toepassing op de binnenstraat. De afvoer van hemelwater moet tot ten minste 60 l/m<sup>2</sup> per uur langs natuurlijke weg verlopen. De gemeente zorgt er bij de basisinrichting voor dat er een afschot is vanaf de bestrating naar de tuinen van de kavels zodat het water daar kan infiltreren. De erfpachters dienen hiermee rekening te houden met het ontwerp van hun tuin. Daarnaast legt de gemeente infiltratiekolken aan in de binnenstraat. Het beheer van deze infiltratiekolken is de verantwoordelijk van de verschillende erfpachters.

## bijlage e - PvE gemeenschappelijke binnenstraten blok 2, blok 4, blok 5 en blok 7

### Gemeenschappelijke binnenstraat blok 5

De binnenstraat van blok 5 wordt een gemeenschappelijke straat die aan alle erfpachters van de omliggende kavels in mandelige erfpacht wordt uitgegeven. Via deze gemeenschappelijke binnenstraat kunnen de zelfbouwers in het blok met fiets en auto hun privétuin bereiken. Parkeren vindt uitsluitend plaats op ieders privéterrein, in de gemeenschappelijke binnenstraat zijn geen parkeerplaatsen voor auto's en fietsen toegestaan. De gemeente is verantwoordelijk voor de aanleg van de basisinrichting van de binnenstraat. Deze basisinrichting bestaat uit bestrating, infiltratiekolken en verlichting. De binnenstraat is reeds voorzien van de definitieve bestrating met infiltratiekolken. De verlichting zal geplaatst worden nadat alle woningen rondom de binnenstraat gereed zijn gemeld.

De erfpachters waaraan de binnenstraat in aandeel is uitgegeven zijn vervolgens gezamenlijk verantwoordelijk voor aanvullende inrichting, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke binnenstraat binnen de privaatrechtelijke kaders van de erfpachtovereenkomst. Het aandeel van het mandelige erfpachtrecht wordt geleverd zodra de eerste kavel wordt geleverd. Iedere erfpachter krijgt een aandeel in het binnenterrein dat gelijk staat aan het op de eigen kavel gerealiseerde aantal woningen. De gemeente stelt achteraf het definitieve totaal aantal woningen in de gemeenschappelijkheid vast. De erfpachter verleent hiervoor toestemming door middel van een volmacht die in de erfpachtvoorwaarden is opgenomen.

### Onderdoorgang

De binnenstraat is niet openbaar. Er is één toegang ter plaatse van de onderdoorgang van kavel 05-08 en deze is toegankelijk voor fietsers, rolstoelen en voetgangers en auto's.

### Rainproof binnenstraat

De rainproof-opgave van Centrumeiland is ook van toepassing op de binnenstraat. De afvoer van hemelwater moet tot ten minste 60 l/m<sup>2</sup> per uur langs natuurlijke weg verlopen. Het afschot van de binnenstraat loopt naar het midden van de straat, daar legt de gemeente infiltratiekolken aan. Het beheer van deze infiltratiekolken is de verantwoordelijkheid van de verschillende erfpachters van de binnenstraat.

### Gemeenschappelijk binnenstraat en tuin blok 7

Het binnenterrein van blok 7 wordt een gemeenschappelijke tuin waarin alle erfpachters van blok 7 een aandeel krijgen. Via de gemeenschappelijke binnenstraat kunnen de zelfbouwers in het blok met fiets en auto hun privétuin bereiken. Parkeren vindt uitsluitend plaats op ieders privéterrein, in de gemeenschappelijke tuin komen geen parkeerplaatsen voor auto's en fietsen. De gemeente is verantwoordelijk voor de basisinrichting en aanleg van de gemeenschappelijke binnentuin. Deze inrichting bestaat uit bestrating, verlichting en ingezaaid grasveld. De gemeente zorgt ervoor dat deze basisinrichting gereed is op het moment dat de eerste kavel bewoond wordt.

In Blok 7 is een bewonersinitiatief om een beheervereniging op te richten die tuininrichting zelf wil uitvoeren.

Indien gewenst kunnen contactgegevens uitgewisseld worden.

De erfpachters zijn vervolgens gezamenlijk verantwoordelijk voor de (aanvullende) inrichting, het beheer en het onderhoud van het gemeenschappelijk binnenterrein binnen de privaatrechtelijke kaders van de erfpachtovereenkomst. De kosten voor eventueel aanvullende inrichting, beheer en onderhoud van het binnenterrein komen voor rekening van de erfpachters. De gemeente zorgt voor een tijdelijke aansluiting op het elektriciteitsnet. De erfpachters kunnen voor het binnenterrein een aparte huisaansluiting aanvragen; de door u te kiezen stroomleverancier zal de kosten van stroom, vastrecht, netbeheer en energiebelasting aan de gezamenlijke erfpachters in rekening brengen.

### Onderdoorgangen

Het binnenterrein is geen openbaar gebied. Het beschikt over twee toegangen in de onderdoorgangen van de bebouwing van de kavels 07-01 en 07-06 die worden afgesloten met een hek. De toegang ter plaatse van kavel 07-01 is toegankelijk voor auto's, fietsers, rolstoelers en voetgangers. De toegang ter plaatse van 07-06 is enkel toegankelijk voor fietsers, rolstoelers en voetgangers. Beide toegangen dienen van de openbare weg afgescheiden te worden door middel van een beweegbaar hek of gelijksoortig systeem, zodat het binnenterrein niet openbaar toegankelijk is. De hekken zijn onderdeel van de bebouwing van de kavels 07-01 en 07-06 en komen voor rekening van de erfpachters van deze kavels. Ze dienen in de rooilijn van de desbetreffende kavels gesitueerd te worden en maken deel uit van het gemeenschappelijke erfpachtrecht. De kosten voor beheer en onderhoud komen voor rekening van de erfpachters van de gemeenschappelijke binnentuin.

---

**bijlage e - PvE gemeenschappelijke binnenstraten blok 2, blok 4, blok 5 en blok 7**

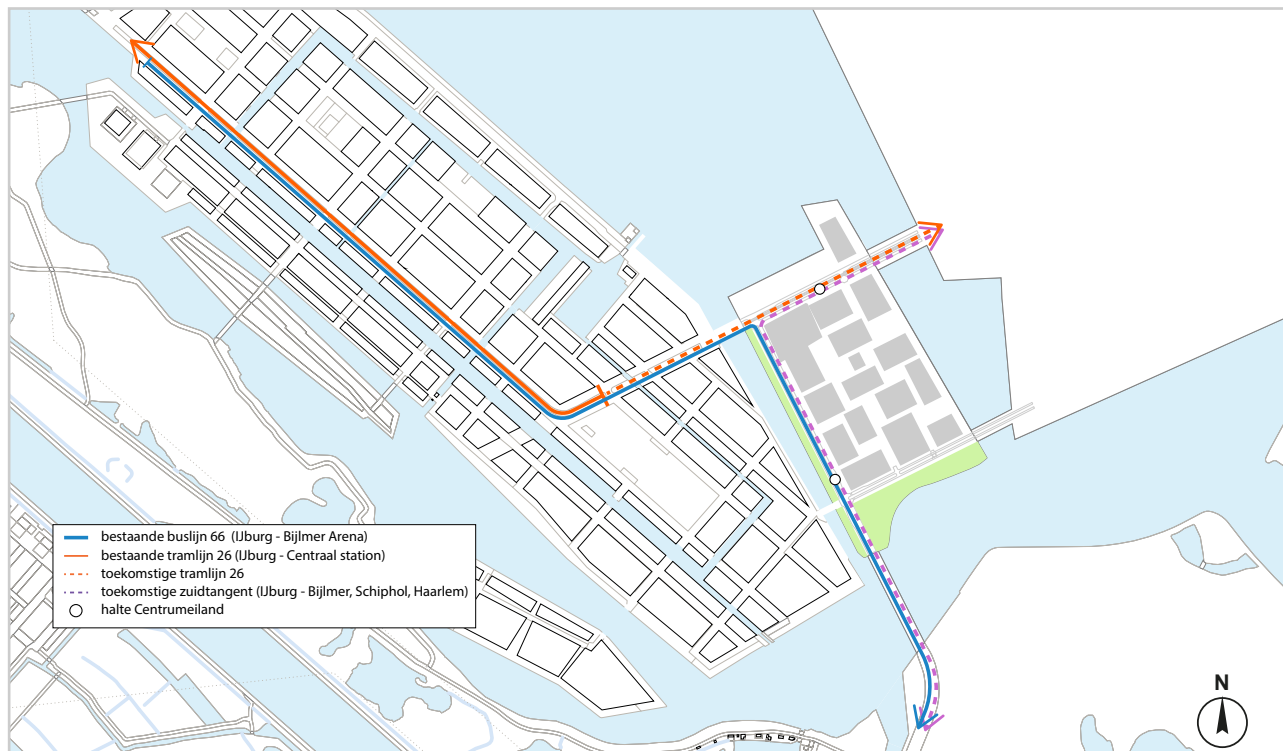
**Rainproof gemeenschappelijk binnenterrein**

De rainproof-opgave van Centrumeiland is ook van toepassing op het binnenterrein. De afvoer van hemelwater moet tot ten minste 60 l/m<sup>2</sup> per uur langs natuurlijke weg verlopen. De gemeente zorgt er bij de basisinrichting voor dat er een afschot vanaf de bestrating naar het grasveld in het midden wordt aangelegd, zodat het water daar infiltreert. Let op dat er in de toekomst voldoende onverharde grond is of voorzieningen zijn aangelegd om de afvoer van hemelwater goed te laten verlopen. Daarnaast legt de gemeente infiltratiekolken aan in de binnenterrein. Het beheer van deze infiltratiekolken is de verantwoordelijkheid van de verschillende erfpachters.

bijlage f - Kaveltypes, voorzieningenkaart Centrumeiland en IJburg verbinding



Centrumeiland: kaveltypes en voorzieningen



IJburg - ov-verbindingen en ligging gebouw noordrand

## bijlage g - Duurzaamheid

Duurzaamheid komt steeds hoger en concreter op de agenda van de Amsterdammers en van de stad Amsterdam. Duurzaamheid is breed geïntegreerd in het plan – vanuit mobiliteit, groen en een innovatieve energiestrategie. Op het gebied van duurzame ontwikkeling heeft de gemeente bij Centrumeiland gekozen voor twee prioriteiten: een energieneutraal en rainproof eiland.

### Rainproof kavel

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

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

Het uitgangspunt is dat er bij een extreme bui van 60 mm in een uur (oftewel 60 liter per m<sup>2</sup> in een uur) geen schade aan huizen en infrastructuur mag optreden. Het is daarom van belang dat alle partijen in zowel de openbare ruimte als op privaat terrein regenbestendige maatregelen nemen. Zo maken we de stad Rainproof.

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

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

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

Dat er geen hemelwaterriool wordt aangebracht heeft gevolgen voor de erfpachters van kavels op Centrumeiland. Zij moeten het hemelwater, tot 60 mm hemelwater in één uur, op eigen terrein verwerken. Alle erfpachters van kavels zijn daartoe verplicht.

De volgende kavelregels zijn van toepassing:

- De gehele kavel (zowel het onbebouwde als het bebouwde gedeelte) heeft minimaal 60 L/m<sup>2</sup>

waterverwerkingscapaciteit. Dit houdt in dat de kavel (tuin plus daken) minimaal 60 L/m<sup>2</sup> kavel water kan opvangen en bergen. Vervolgens wordt het water geïnfiltreerd. De hemelwaterberging dient na 60 uur leeg te zijn om een volgende bui te kunnen opvangen.

- Indien gebruik gemaakt wordt van een hemelwaterberging met hergebruikstelsel, heeft deze een minimale capaciteit van 90 L/m<sup>2</sup> aangesloten oppervlak. De berging is na 60 uur voor minimaal 33% leeg en na 14 dagen voor minimaal 66%.
- Hemelwater dat op balkons of uitkragingen boven de openbare ruimte in de daarvoor aangegeven zone valt en niet kan worden hergebruikt of geïnfiltreerd op de kavel, mag - via een geknepen afvoer - aangeboden worden in de openbare ruimte rond de kavel met een maximaal debiet van 2,5 L/m<sup>2</sup>/uur. Voor de kavels 03-09 en 03-13 geldt een debiet van 1 L/m<sup>2</sup>/uur. Op deze afvoerplekken worden infiltratieputten aangebracht door de erfpachter om het hemelwater alsnog te infiltreren.
- De wijze van afvoeren van het regenwater van het dak wordt verder toegelicht in de bijlage f 'afwateringsdetail'.
- Als er meer hemelwater valt dan 60 L/m<sup>2</sup>/uur, dan mag de erfpachter het overschot aan water op de kavel en eventuele uitkragingen op straatniveau aanbieden.

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

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

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

**bijlage g - Duurzaamheid****Klimaatneutraal bouwen**

Amsterdam stimuleert klimaatneutraal bouwen. Informatie over klimaatneutraal bouwen, over de subsidie en over de premie vindt u op [www.amsterdam.nl/zelfbouw](http://www.amsterdam.nl/zelfbouw).

**Natuurinclusief bouwen**

In de bouwblokken stimuleert de gemeente zelfbouwers natuurinclusief te bouwen. Denk aan bijenvriendelijke inrichtingen, zaadmengsels voor insecten en inbouwopties voor kasten voor vleermuizen en vogels. Zie het inspiratieboek voor de mogelijkheden van natuurinclusief bouwen. Zie link [Handboek](#).

**Duurzaamheid**

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

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

**Warmte-koudeopslag (WKO)**

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

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

van ruimteverwarming en warm tapwater.

*Wat betekent aansluiten op het collectieve WKO-systeem voor uw woning?*

Bronenergie van een WKO-systeem werkt anders dan een HR-ketel of stadswarmte. En, in tegenstelling tot een HR-ketel of stadswarmte, kan er ook mee gekoeld worden. Dat betekent dat uw woning en de installaties hier ook op afgestemd moeten worden. Indien u aansluit op het WKO-systeem, wordt uw woning verwarmd en gekoeld via een warmtepompinstallatie. Deze wordt geleverd door Eteck. Tijdens het ontwerp- en bouwproces dient u (in overleg of samen met uw architect, installateur en/of aannemer) af te stemmen met Eteck hoe, waar en wanneer de warmtepomp geplaatst kan worden. In principe wordt uw woning aangesloten op de WKO via een individuele warmtepomp. In bijzondere gevallen kan een collectieve warmtepomp met een afleverset mogelijk zijn. U bespreekt dit met Eteck. Voor de opstelling van een individuele warmtepomp in uw woning bedraagt het ruimtegebruik circa 1,2 x 1,2 x 2,5 m (l x b x h). Voor een afleverset is het benodigde ruimtegebruik in uw woning; circa 1,0 x 1,0 x 0,5 m (l x b x h). In beide gevallen past de installatie voor WKO vanwege de koudefunctie niet in een standaard meterkast. Deze wordt vaak tegen een wand in een bergingsruimte binnen de woning gemonteerd. De afleverset dient zo dicht mogelijk bij de voordeur geplaatst te worden. Ook moet de apparatuur goed bereikbaar zijn voor periodiek onderhoud, vervanging of controle.

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

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

**Aanmelding voor de WKO**

U kunt zich aanmelden voor een aansluiting op de WKO via:

**bijlage g - Duurzaamheid**

[www.mijneteck.nl/centrumeiland](http://www.mijneteck.nl/centrumeiland). U komt dan in contact met Eteck. Eteck zal u dan verder informeren over specifieke zaken die met de aansluiting te maken hebben. Ook ontvangt u dan het totale pakket van eisen, de plaatsings- en aansluitvoorwaarden en een leveringsovereenkomst. U kunt ook contact opnemen via email: [klantzaken@eteck.nl](mailto:klantzaken@eteck.nl) of bellen naar 085-0218000.

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

*Hoe krijg ik een warmte en koude aansluiting en wat kost het?*

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

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

*Alternatieven voor WKO*

Er geldt een aansluitplicht op het WKO-systeem van Eteck, tenzij een alternatief wordt voorgesteld dat minimaal gelijkwaardig is.

Niet alle alternatieven zijn beschikbaar op Centrumeiland. De stadsverwarming van Nuon is niet beschikbaar voor bewoners op Centrumeiland. De gemeente heeft Centrumeiland aangewezen als interferentiegebied, om te voorkomen dat er interferentie plaatsvindt met het collectieve WKO-systeem.

**bijlage h - Afwateringsdetail****Uitwerking**

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

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

**Berekening**

Uitgaande van een uitkraging met een oppervlak van 20 m<sup>2</sup> en een extreme bui van 60 mm in 1 uur. Daarnaast wordt conform regels van het bestemmingsplan vanaf de uitkraging vertraagd afgevoerd met maximaal 1 l/m<sup>2</sup>/uur. Daarmee kom je op 1 \* 20 = 20 l/uur, oftewel 0,02 m<sup>3</sup> /uur.

**Aanbrengen van de infiltratieput**

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

**Productkenmerken infiltratieput**

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

**Infiltratieput 315mm**

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

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

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

**Capaciteit infiltratieput**

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

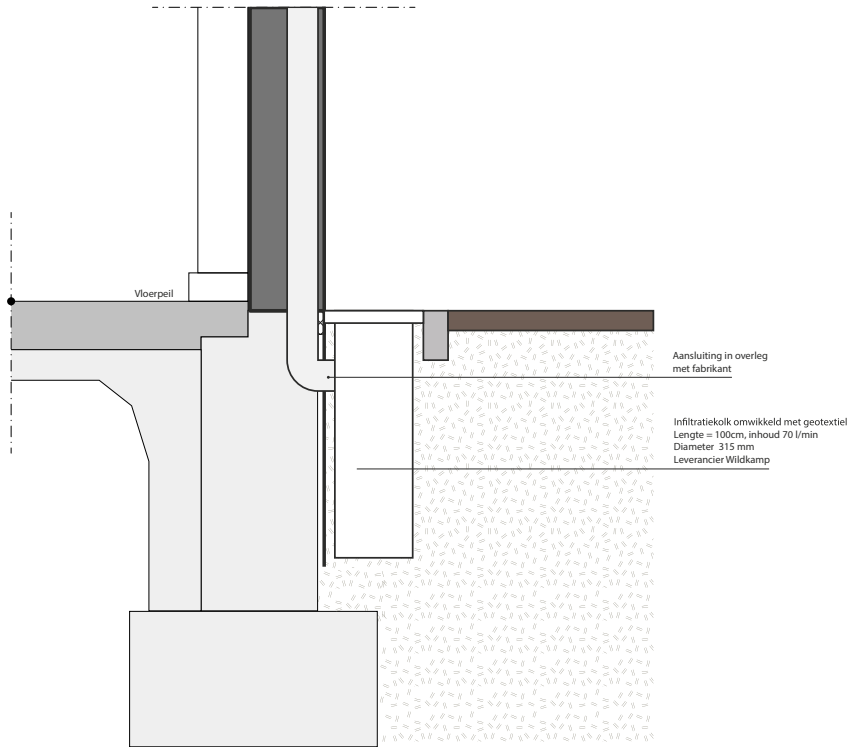
**Eigendom en beheer**

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

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

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

bijlage h - Afwateringsdetail



*principe doorsnede*

