



**Gemeente
Amsterdam**



Bouwenvelop

Kavel 02-02 Centrumeland

Colofon

In deze bouwvelop worden de ambities en randvoorwaarden beschreven die de gemeente Amsterdam stelt aan de inrichting van kavel 02-02, onderdeel van Centrumeiland. 'Deze bouwvelop vormt samen met de Selectiebrochure het beoordelingskader voor de tender en het toetsingskader voor Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO).'

Informatie: www.amsterdam.nl/centrumeiland
Contactpersoon: Saskia Soetekouw, projectmanager Centrumeiland | S.Soetekouw@amsterdam.nl

Versie: 23 december 2025

Inhoud

Inleiding	1	
1	Gebiedscontext	3
1.1	Bestaande situatie	
1.2	Ontwikkelingen in de omgeving	
1.3	Landschappelijk kader	
1.4	Stedenbouwkundig kader	
1.5	Architectonisch kader	
1.6	Programmatisch kader	
1.7	Juridisch- Planologisch kader	
2	Ambities opgave	7
2.1	Ruimtelijke kwaliteit	
2.2	Duurzaamheid	
2.3	Programma (optioneel)	
3	Kavelregels	9
3.1	Basisinformatie kavel	
3.2	Stedenbouw	
3.3	Programma	
3.4	Omgevingsplan	
3.5	Openbare ruimte en omgeving	
3.6	Techniek	
3.7	Duurzaamheid	
Bijlagen		15



Afbeelding 1. Plankaart Centrummeiland en de ligging van kavel 02-02 (in rood gemarkeerd)

Inleiding

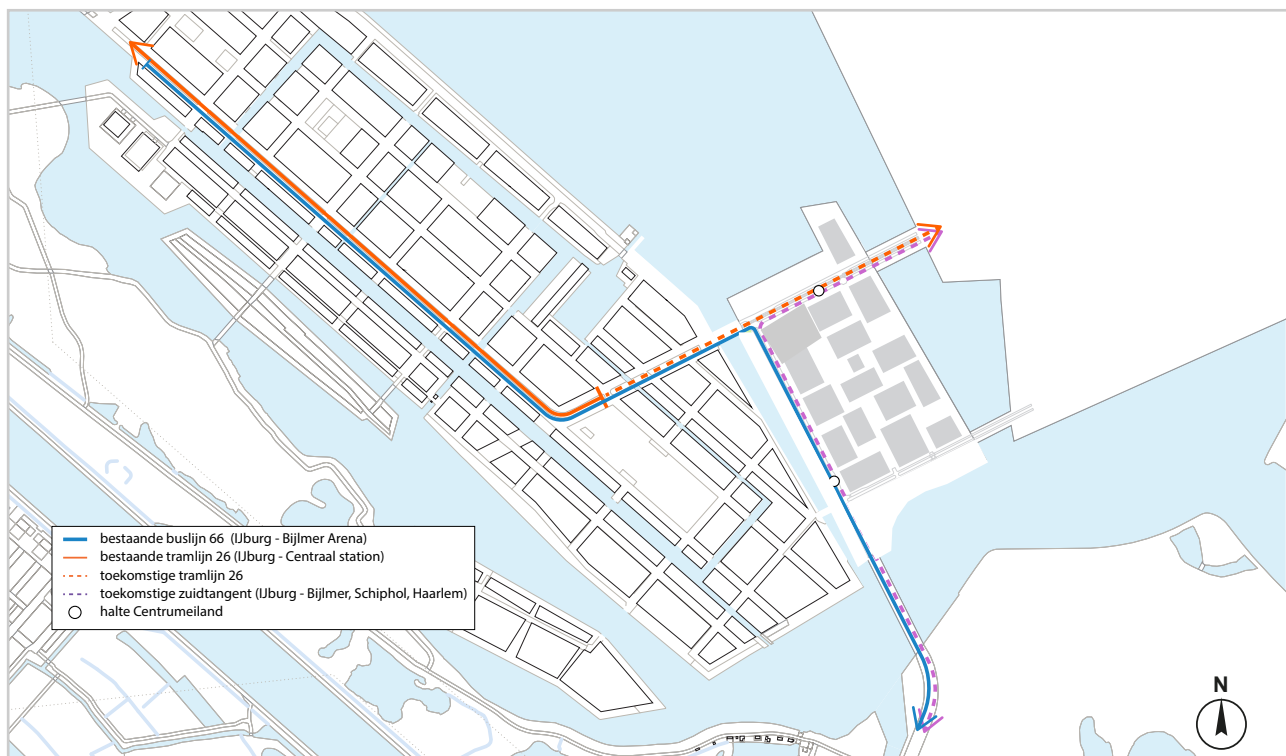
Voor u ligt de bouwenvelop ten behoeve van de ontwikkeling van kavel 02-02 van Centrum-eiland. De bouwenvelop formuleert de ruimtelijke context, ambities en randvoorwaarden en vormt als zodanig het toetsingskader voor de privaatrechtelijke toetsmomenten.

Amsterdam staat voor een grote uitdaging: het behouden en aantrekken van leraren, een beroepsgroep die onmisbaar is voor de ontwikkeling en toekomst van onze stad. Betaalbare en passende huisvesting is daarbij cruciaal. Door de hoge woningdruk in Amsterdam is het voor veel leraren lastig om in of nabij de stad te wonen, wat het onderwijs in de stad onder druk zet.

Om deze uitdaging aan te pakken, wil de gemeente Amsterdam via deze tender nieuwe woningen voor leraren realiseren. Met deze tender wil de gemeente niet alleen bijdragen aan een sterkere onderwijssector, maar ook aan een inclusieve en leefbare stad waarin vitale beroepsgroepen een aantrekkelijke, betaalbare en toekomstbestendige woonplek hebben. Hierbij ligt de nadruk op woningkwaliteit – comfortabele, duurzame en goed ingedeelde woningen – en op een divers woningaanbod, zodat zowel starters als ervaren leraren, alleenstaanden en gezinnen, een passende woning kunnen vinden. Daarnaast is het essentieel dat het gebouw zich goed inpast in zijn directe omgeving, zowel ruimtelijk als programmatisch.



Afbeelding 2.
Kaveltypen en voorzieningen



Afbeelding 3.
IJburg - ov-verbindingen en ligging gebouw noordrand

1 Gebiedscontext

1.1 Bestaande situatie

IJburg is een stadswijk in Amsterdam gelegen in het IJmeer, een natuurgebied. IJburg bestaat uit zes aan elkaar geschakelde eilanden aan de oostkant van Amsterdam, de archipel IJburg. Hier worden in totaal circa 18.000 woningen gebouwd voor ongeveer 45.000 inwoners. De aanleg van de eilanden gebeurt in twee fasen. De ontwikkeling van de eerste fase nadert zijn voltooiing. Met de ontwikkeling van Centrumeiland is de start van de tweede fase IJburg ingeluid.

Op Centrumeiland komen circa 1.700 woningen, waarvan 60 tot 70 procent zelfbouw. Er zijn verschillende voorzieningen zoals een basisschool, kinderdagverblijf en jongerentalentencentrum. Op termijn volgt horeca, een broedplaats, verpleeghuis en een passantenpension. Er komt een mix aan kleine winkels, bedrijven en kantoren.

Pampuslaan

Kavel 02-02 ligt aan de Pampuslaan. Aan de Pampuslaan is ruimte voor voorzieningen. Hierdoor vormt de Pampuslaan de programmatische verbinding tussen IJburg eerste en tweede fase.

Bereikbaarheid

De Pampuslaan is de ontsluitingsweg die vanaf de kruising Pampuslaan - Muiderlaan richting Strandeiland loopt. De Pampuslaan verbindt Strandeiland met Centrumeiland en Haveneiland. De halte voor de IJtram op de Pampuslaan naar het Centraal Station is belangrijk voor in de bereikbaarheid. Voor de planning van IJtram zie link: <https://www.amsterdam.nl/projecten/verlengen-ijtram/> Bus 66 gaat naar station Bijlmer Arena. Dit is de snelle busverbinding met Zuidoost, de Zuidtangent.

1.2 Ontwikkeling rondom kavel 02-02

In het gesloten bouwblok 2 is de bouw op veel kavels al gestart. Naast de reguliere zelfbouwkavels – zoals individuele kavels, Samen-in-het-klein en CPO – worden hier ook sociale huurwoningen gerealiseerd door woningcorporatie de Alliantie, evenals een passantenpension en een buurtkamer.

Naast blok 2 liggen blokken 1 en 3. In blok 1 verrijst het houten woningbouwproject Robin Wood, dat naar verwachting in 2027 wordt opgeleverd. Dit project krijgt een levendige plint met diverse voorzieningen.

In blok 3 is het merendeel van de kavels inmiddels uitgegeven. De resterende kavels worden na 2026 op de markt gebracht. In dit bouwblok realiseert woningcorporatie Ymere 50 sociale huurwoningen in houtbouw. Aan de kop van blok 3 komen ongeveer

40 woningen in een mede-opdrachtgeverschap (MO) project, met voorzieningen in de plint.

1.3 Landschappelijk kader

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing is in het kader van het moederplan en de MER uitgebreid onderzoek uitgevoerd. Daarbij is geconcludeerd dat IJburg tweede fase landschappelijk inpasbaar is.

Centrumeiland ligt in een omgeving met bijzondere land- en waternatuur. Bij de ontwikkeling en inrichting wordt daar zoveel mogelijk op ingespeeld. De zuidrand van Centrumeiland, grenzend aan Natura 2000-gebied, is een natuurlijke en natuurinclusieve inrichting. De noordrand wordt juist stedelijk en stenig van aard.

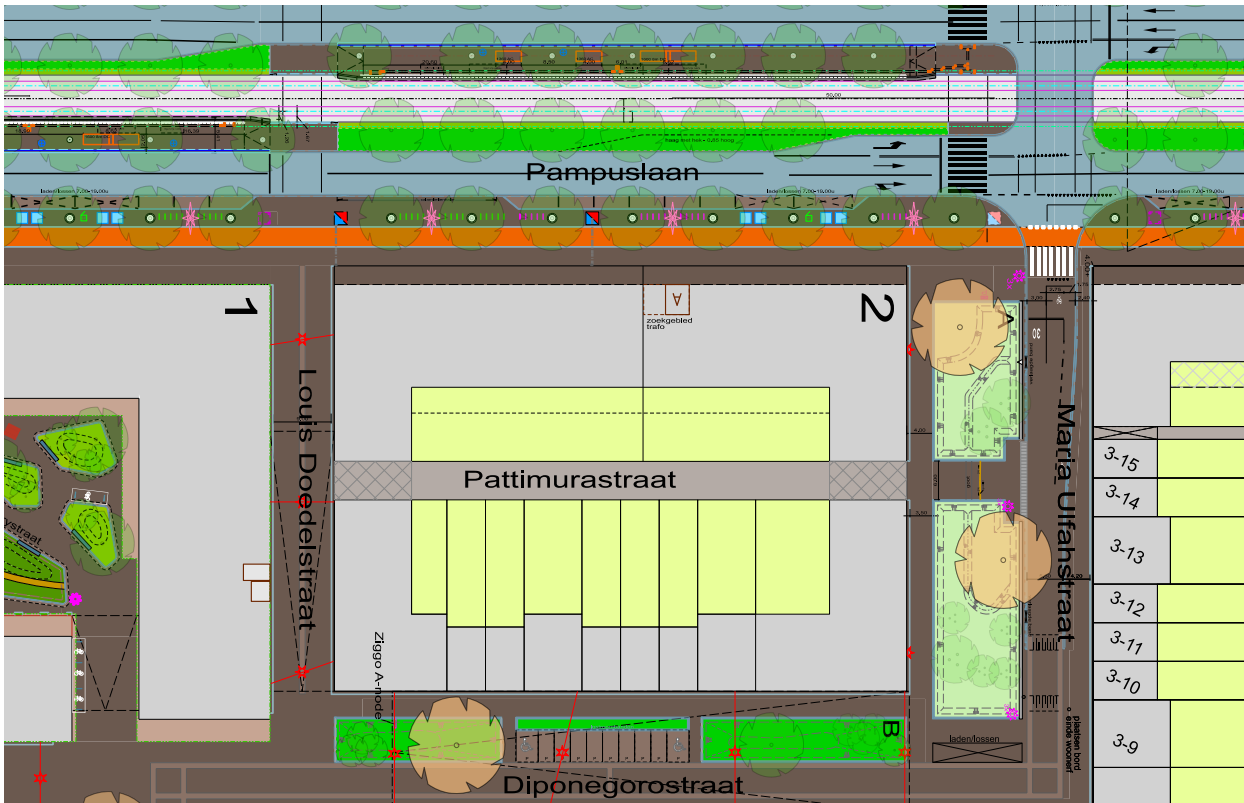
Openbare ruimte

Pleintjes vormen samen met het centrale plein de drager van de openbare ruimte en de groenstructuur. Op het centrale plein is het bomencarré in 2016 gesitueerd. Op de rest van het eiland komen groene velden met voornamelijk gras, bomen en vaste beplanting. Deze groenplekken hebben naast het voorzien in kwalitatief groen ook een speel- en waterbergfunctie (wadi). De openbare ruimte van het binnengebied wordt gekenmerkt door een eenduidige materialisering conform het beleidskader Puccini methode.

Bijzonder aan het eiland is het hoogteverschil. Het centrale plein met daaraan de school ligt op het hoogste punt van circa 4,80 meter boven NAP. Vanaf het plein loopt het eiland af richting de oevers. Trappen en hellingen die de hoogteverschillen overbruggen geven de openbare ruimte een eigen karakter.

De groenstructuur hangt nauw samen met het thema weerproof. Om het regenwater op te vangen en in te laten zijgen is het van belang dat er op lagere delen van het eiland voldoende groen aanwezig is. Hiervoor zijn onder andere groenplekken ingericht die als wadi functioneren. Hemelwater stroomt via molgoten over het maaiveld richting de wadi's. Ook op de eigen kavel dient het regenwater opgevangen te worden. Door deze maatregelen is het niet nodig om te voorzien in een hemelwaterriool.

Het eiland is nadrukkelijk autoluw. Voor parkeren is in de openbare ruimte beperkt plek. Bewoners krijgen daarom geen parkeervergunning op straat (uitzonderingen zijn enkele kavels die niet bereikbaar zijn met de auto) en parkeren op eigen terrein. De openbare ruimte wordt hierdoor zoveel mogelijk ontzien van auto's, waardoor het optimaal kan functioneren als verblijfsruimte. Voor bezoekers worden parkeerplaatsen aangelegd. De norm



Afbeelding 4.
Plankaart DO openbare ruimte Centrumeiland juli 2025, uitsnede blok 2

daarvoor is 0,1 parkeerplaats per woning.

1.4 Stedenbouwkundig kader

Centrumeiland volgt uit het Actieplan Woningbouw (2015). Het Stedenbouwkundig Plan Centrumeiland 2016 beschrijft de ambities, de visie en de stedenbouwkundige uitwerking (op hoofdlijnen) van het eiland als onderdeel van de archipel IJburg.

Stedenbouwkundige opzet

Net als bij alle andere eilanden van IJburg, wordt de ruimtelijke structuur van Centrumeiland als geheel bepaald door de relatie met het water en de plaats in de archipel. Het eiland heeft een open noordoever met een centrale positie in de IJburgbaai. Daarnaast spelen in de stedenbouwkundige opzet de ambities 'stedelijk milieu', 'zelfbouw', 'bewegende stad' en 'duurzaamheid' een belangrijke rol.

Stedelijk woonmilieu

Centrumeiland wordt ontwikkeld als een stedelijk milieu, met vrij hoge bebouwingsdichtheid (gemiddeld 100 woningen per hectare) en compacte openbare ruimte.

Compacte bebouwing is voorzien in de 15 blokken variërend van 40 tot 140 woningen per blok met bouwhoogtes van overwegend 4 tot 5 lagen. De bouwblokken zijn in basisopzet klassieke gesloten

blokken met een strakke stedelijke buitenwand en een rustige binnenzijde. De bouwblokken variëren in grootte en verspringen ten opzichte van elkaar. Hierdoor ontstaan er in plaats van lange doorgaande lijnen, intiemere pleinen, groene plekken en korte straten. De beslotenheid van het binnengebied wordt afgewisseld met vergezichten over het water tussen de bouwblokken door.

Door een gevarieerde maatvoering, bouwhoogtes, programma en stedenbouwkundige context is geen bouwblok hetzelfde. De kleinschalige verkaveling leidt tot een nadrukkelijke verticale geleding - dus veel voordeuren - en een grote mate van variëteit in vorm, kleur, textuur, gebruik en ritmiek. Samenhang wordt gevonden op hoofdlijnen in stedenbouwkundige randvoorwaarden - in zowel kavelregels als het uitwerkingsplan - en de verbindende en eenduidig vormgegeven openbare ruimte. Centrumeiland is stedelijk, met zoveel mogelijk groen.

Ruimte voor voorzieningen is op verschillende plekken op het eiland in de plinten gereserveerd. In het binnengebied - met de nadruk op het centrale plein - is plek voor voorzieningen gericht op de buurt zoals een basisschool, jongeren centrum en horecagelegenheden. Aan de Pampuslaan is ruimte voor voorzieningen en vormt daardoor de programmatische verbinding tussen IJburg eerste en tweede fase.

Zelfbouw

Centrumeiland is met 60-70% van het aantal woningen bestemd voor zelfbouw een echte zelfbouwbuurt. Er is gekozen voor een hoge differentiatie in types en afmetingen van zelfbouwwoningen. Binnen de bouwblokken zijn er mogelijkheden voor Individuele Zelfbouw, Samen-in-het-Klein (2, 3 of 4 etagewoningen) en grotere collectieven zoals Wooncoöperatieven, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en Medeopdrachtgeverschap (MO). De buurt krijgt veel zelfbouwgroepen met een focus op collectiviteit.

Bewegende stad

Centrumeiland biedt alle kansen voor een inrichting die lichamelijke beweging stimuleert. Zowel door de ligging - met water rondom en aansluiting op aantrekkelijke routes in de omgeving - als door het hoogteprofiel, de stedenbouwkundige opzet en het verkeerskundige principe (woonerf). Er is een afwisselende inrichting van de openbare ruimte die tot wandelen uitnodigt. Door de inrichting van de openbare ruimte als woonerf ligt de nadruk op de verblijfsfunctie, met prioriteit voor de fietser en de voetganger.

1.5 Architectonisch kader

Bij de omgevingsvergunning wordt het bouwplan getoetst aan het Welstandskader 'De Schoonheid van Amsterdam', onderdeel IJburg, met aandacht voor het specifieke karakter van Centrumeiland. De vaste IJburg-eis dat materialen worden toegepast die mooi verouderen is ook hier van kracht.

In het Stedenbouwkundig Plan Centrumeiland worden aanvullend aanbevelingen gegeven.

Voor meer informatie zie: <https://hallocentrumeiland.nl/publicaties>

1.6 Programmatisch kader

Woonprogramma (blok 2 en 5)

Binnen Tranche 4 worden maximaal 300 woningen gerealiseerd. De bouwblokken worden een combinatie van individuele bouw, collectieve bouw en sociale woningbouw. Daarnaast wordt in blok 2 een passantenpension gerealiseerd.

Niet woonprogramma

Het totale niet-woonprogramma bestaat uit maximaal 825 m² BVO. In het Omgevingsplan gemeente Amsterdam (hierna: Omgevingsplan) (voorheen Bestemmingsplan Centrumeiland tranche 4) is vastgelegd welke niet-woonfuncties hier mogelijk zijn en een maximum BVO per niet-woonfunctie.

Kavel 02-01 is de enige andere kavel waar ook de functieaanduiding gemengd van toepassing is. De niet-woonfunctie die op deze kavel wordt gerealiseerd, kan dus invloed hebben op de mogelijkheden voor de niet-woonfunctie op Kavel 02-02. Het is op dit moment nog niet bekend welke niet-woonfunctie op kavel

02-01 gerealiseerd wordt. De inschrijver dient hier zelf tijdig rekening mee te houden.

1.7 Juridisch-planologisch kader

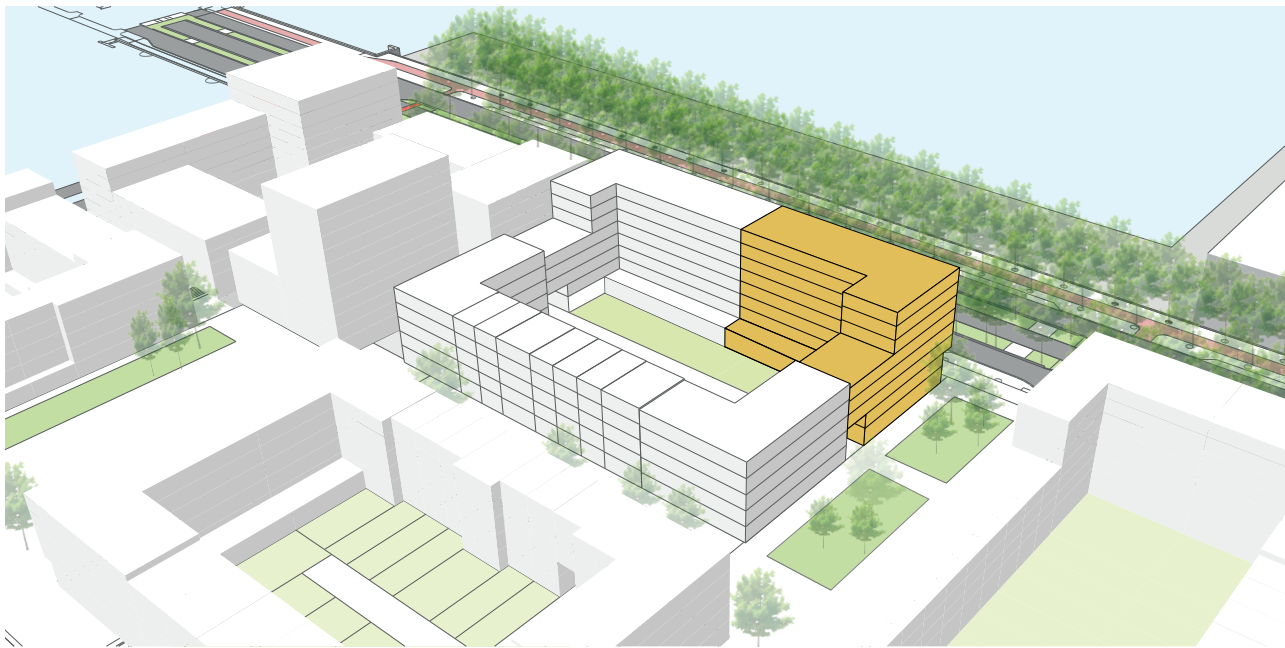
Voor deze locatie geldt het Omgevingsplan Centrumeiland (voorheen uitwerkingsplan Centrumeiland tranche 4). U kunt het bestemmingsplan (omgevingsplan) raadplegen via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

Naast de publiekrechtelijke eisen voor de ontwikkeling van kavel 02-02 gelden er ook privaatrechtelijke eisen die worden opgesomd in de Selectiebrochure en deze Bouwvelop.

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

1.8 Duurzaamheidskaders

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. Dit kan tot uiting komen in de thema's circulair bouwen en duurzame energie. Meer informatie over de 6 duurzaamheidsthema's voor de gebiedsontwikkeling, inclusief het meest actuele beleid, zijn te vinden op de <https://www.amsterdam.nl/leefomgeving/vastgoedprofessionals/duurzaam-ontwikkelen/>



Afbeelding 5. *Het gebouw op 02-02 draagt bij aan het hoogtedelijke karakter van Centrum-eiland*



Afbeelding 6. *Ontwikkelingen langs de Pampuslaan, kavel 02-01 en blok 1 (Robin Wood)*

2 Ambities opgave

Het wordt steeds moeilijker om in Amsterdam een betaalbare, kwalitatieve en passende woning te vinden. De ambitie voor deze kavel reikt daarom verder dan het enkel realiseren van de hard benodigde woningen: er wordt ook gestreefd om een hoge woon- en verblijfskwaliteit om een tastbare en langdurige impact te creëren. Daarnaast zijn de zorgvuldige inpassing van het gebouw in de omgeving en duurzaamheid belangrijke aandachtspunten.

2.1. Programma en woonkwaliteit

Programma

Voor deze kavel staat passende huisvesting centraal. In een grotere woning bestaat de mogelijkheid om aan te passen op veranderende levensfasen en woonbehoeften, waardoor de woning toekomstbestendig is. In deze tender streven wij daarom naar het waarborgen van voldoende woningen van een redelijke omvang. Gezien de compacte omvang van de kavel, vraagt dit extra aandacht voor een optimale en effectieve indeling van het gebouw.

Het programma wordt beoordeeld op het percentage woningen groter of gelijk aan 65m² GO.

Woonkwaliteit

De kavel bevindt zich aan de Pampuslaan, waardoor de kwaliteit van de woningen onder druk staat door verkeersdruk en -geluid. Een goed doordachte plattegrond kan de nadelige effecten van de omgeving verlichten en het woongenot en het dagelijks welzijn verder bevorderen.

Beoordeeld wordt hoe de woonkwaliteit op deze kavel tot uiting komt, met aandacht voor o.a. optimale ruimtelijke verhouding van de woningen en de kwaliteit van buitenruimtes.

Bij woonkwaliteit is een goede verhouding tussen diepte en breedte van de woningen cruciaal, zodat een functionele en prettige indeling mogelijk is. Kwalitatieve buitenruimtes vergroten het wooncomfort en dragen bij aan een prettig binnenklimaat. Bij kleine woningen, waarvoor buitenruimtes niet wettelijk vereist worden, is dit extra belangrijk.

2.2. Ruimtelijke kwaliteit

Vanwege de prominente ligging aan de Pampuslaan is het belangrijk dat het gebouw zorgvuldig in de context wordt ingepast.

De voorzieningen op Centrumeiland zijn voornamelijk langs de Pampuslaan gepland. De Pampuslaan ter hoogte van Centrumeiland vervult niet alleen een verbindende functie, maar vormt ook een belangrijke programmatische schakel van

het voorzieningenlint richting het toekomstige Strandeiland. Daarnaast vormt kavel 02-02 samen met kavel 03-01 een van de hoofdentrees naar het binnengebied van Centrumeiland. Een levendige plint is hier dus op zijn plek, die open en uitnodigend is en de interactie tussen binnen en buiten vergroot. Deze kwaliteiten komen vooral tot uiting op de noordoosthoek, bij de entree van de buurt.

Langs de Pampuslaan wordt de rand van Centrumeiland gevormd, waarbij de kenmerkende stedelijke uitstraling en diverse architectuur van het zelfbouweiland tot uiting komt. Het gebouw dient zich naadloos te voegen in de stedelijke rand langs de Pampuslaan door een goede aansluiting op het volume en de architectonische vormgeving van de bestaande bebouwing. (zie ook Hoofdstuk 3 m.b.t. aansluiting bij de kolommen van het gebouw op kavel 02-01).

2.3 Duurzaamheid

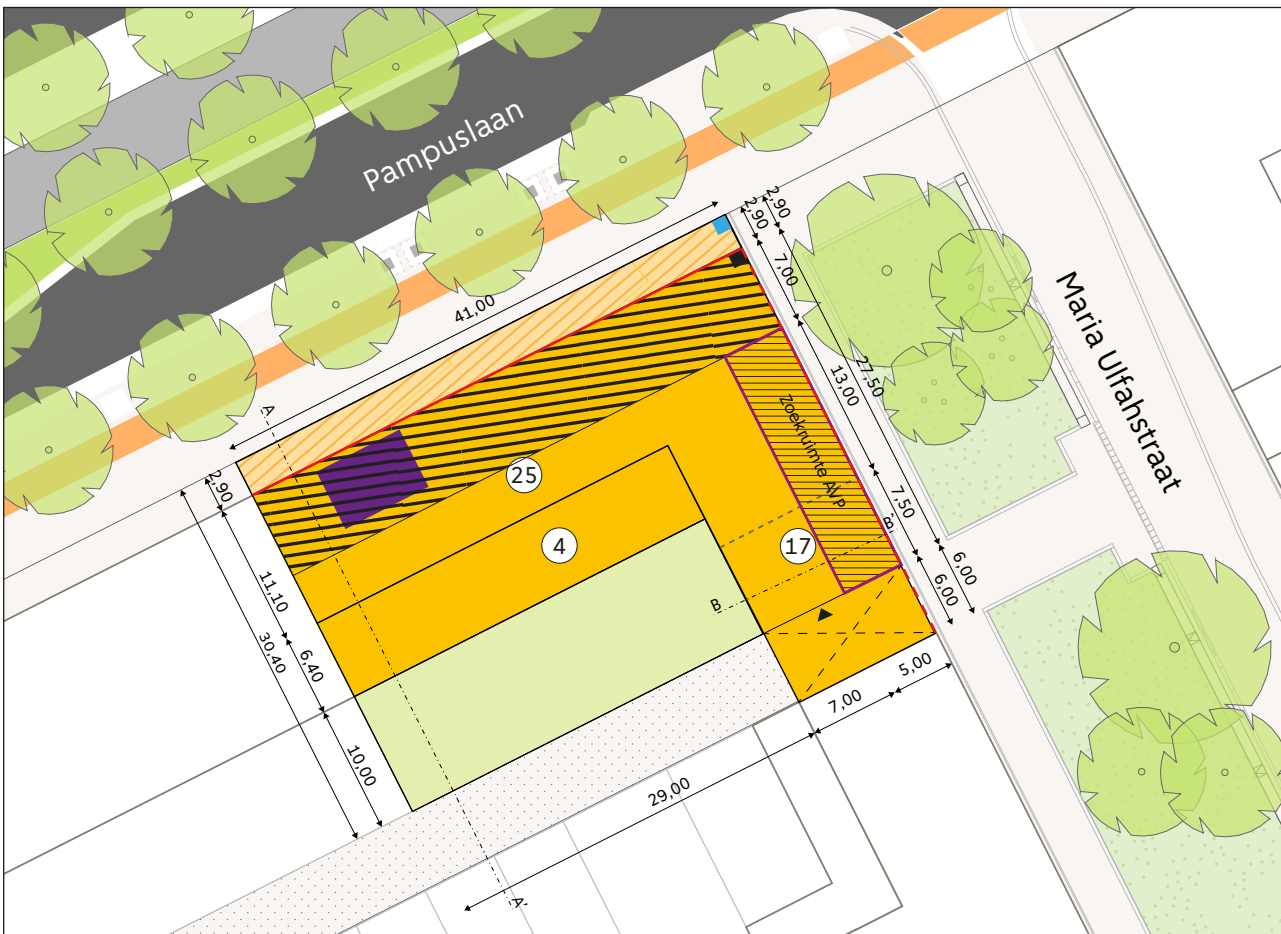
Circulair bouwen

In deze selectie ligt de nadruk op de indicator materiaalgebonden co₂-uitstoot <https://www.hetnieuwenormaal.nl/leidraden/nieuwbouw/standaard/materiaalgebonden-co2-uitstoot/> van het Nieuwe Normaal. Dit is een van de negen indicatoren van het Nieuwe Normaal Nieuwbouw, <https://www.hetnieuwenormaal.nl/leidraden/nieuwbouw/inleiding/> met de focus op een zo laag mogelijke CO₂-uitstoot tijdens de productiefase en bouwfase.

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. Daarbij past een gebouw met een minimale energiebehoefte en installaties voor een zo laag mogelijke ecologische voetafdruk.

Afbeelding 8. Kavelpaspoort



- verplichte rooilijn tot 17m bouwhoogte vanaf peil
- verplichte rooilijn tot 12m bouwhoogte vanaf peil
- max. bebouwingsvlak
- verplichte uitkraging tussen 6,3m en minimaal 17m hoogte
- 25 max. bouwhoogte vanaf peil
- hoogtescheidingslijn
- onderdoorgang minimale vrije hoogte 4m
- plintzone, wonen uitgesloten
- plintzone
- tuin
- gemeenschappelijke binnenstraat
- entree autoparkeren
- entree fietsparkeren uitgesloten aan de Pampuslaan
- AC5: voor exacte locatie zie coördinaten kaart
- zoekruimte AVP
- indicatieve locatie eindversterkers Ziggo
- verplichte locatie kolom

3 Kavelregels

3.1 Basisinformatie kavel

- **Type ontwikkeling:** Appartementencomplex met middeldure huurwoningen en niet-woonfuncties in de plint.
- **Kavelgrootte:** 1.127,5m²
- **Bouwoppervlak:** maximaal 6.050 m² bvo bovengronds
- **Niet-woonfuncties:** maximaal 825 m² bvo (inclusief ontsluitingen, parkeren en eventueel wonen).
- Het woonprogramma bestaat uit minimaal 55 en maximaal 65 middeldure huurwoningen.

3.2 Stedenbouw

Volume

- Maximale bouwhoogte verschilt per bouwdeel. Zie hiervoor het kavelpaspoort (Afbeelding 8).
- De maximale bouwhoogte wordt gemeten ten opzichte vanaf peil (de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang).
- De maximale bouwhoogte is exclusief duurzaamheidsvoorzieningen (o.a. zonnepanelen, zonneboilers, luchtwarmtepompen) en alle overige al dan niet ondergeschikte bouwdelen (o.a. hekwerken en liftopbouwen) met een maximum van 2 meter. Deze onderdelen liggen op afstand van de dakrand zodat deze vanaf het maaiveld niet te zien zijn.

Rooilijn

- Aan de Pampuslaan tot een hoogte van 6,30m vanaf peil is het verplicht om in de rooilijn te bouwen (aansluitend bij de hoogte van de uitkraging van kavel 02-01).
- Aan de Pampuslaan vanaf 6,30m tot minimaal 17,00m kraagt het gebouw verplicht 2,90m uit t.o.v. de rooilijn. Zie de doorsnede AA¹ (afb.9). Kolommen zijn hier verplicht om aan te sluiten bij het gebouw van kavel 02-01.
- Aan de Maria Ulfahstraat is het verplicht om in de rooilijn te bouwen tot 12,00m hoog.

Plintzone

- Gemeten vanaf peil heeft de eerste bouwlaag een brutohoogte van minimaal 4,00m over een minimale diepte van 5,00m vanaf de rooilijn.
- Hier zijn ondergeschikte delen als negges en nissen met een maximale diepte van 0,50m toegestaan.
- Vloerpeil van de plintzone ligt grotendeels op of boven peil tot max. 1,00m boven peil (zie doorsneden).
- Bergingen en parkeren zijn niet toegestaan in de plintzone.
- Op de begane grond aan de Pampuslaan (daar waar aangeduid op de kavelkaart) is wonen 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.

Entree(s)

- De hoofdentree(s) heeft een prominente positie en is duidelijk zichtbaar, uitnodigend van karakter en faciliteert in een soepele overgang van gebouw naar collectieve en openbare ruimtes.
- Entrees voor woningen zijn toegestaan aan de Pampuslaan en de Maria Ulfahstraat.

Ondergeschikte bouwonderdelen

- Uitkragende bouwonderdelen zijn niet toegestaan langs de Pampuslaan. Ze zijn wel toegestaan langs de gevel aan de Maria Ulfahstraat vanaf 4,20m hoog en tot 1,00m tov de rooilijn.
- Ondergeschikte terugliggende bouwonderdelen zoals loggia's en nissen voor het geveldeel aan de Pampuslaan zijn toegestaan vanaf de tweede verdieping.
- Ondergeschikte terugliggende bouwonderdelen langs de Maria Ulfahstraat zijn toegestaan vanaf de eerste verdieping.

Onderdoorgang

- In de bebouwing wordt door de ontwikkelaar een onderdoorgang gerealiseerd die de gemeenschappelijke binnenstraat met de openbare ruimte verbindt (zie bijlage 4).
- De onderdoorgang heeft een minimale vrije hoogte van 4,00m.
- Onder de onderdoorgang mag een steunconstructie geplaatst worden.

Erfgrens

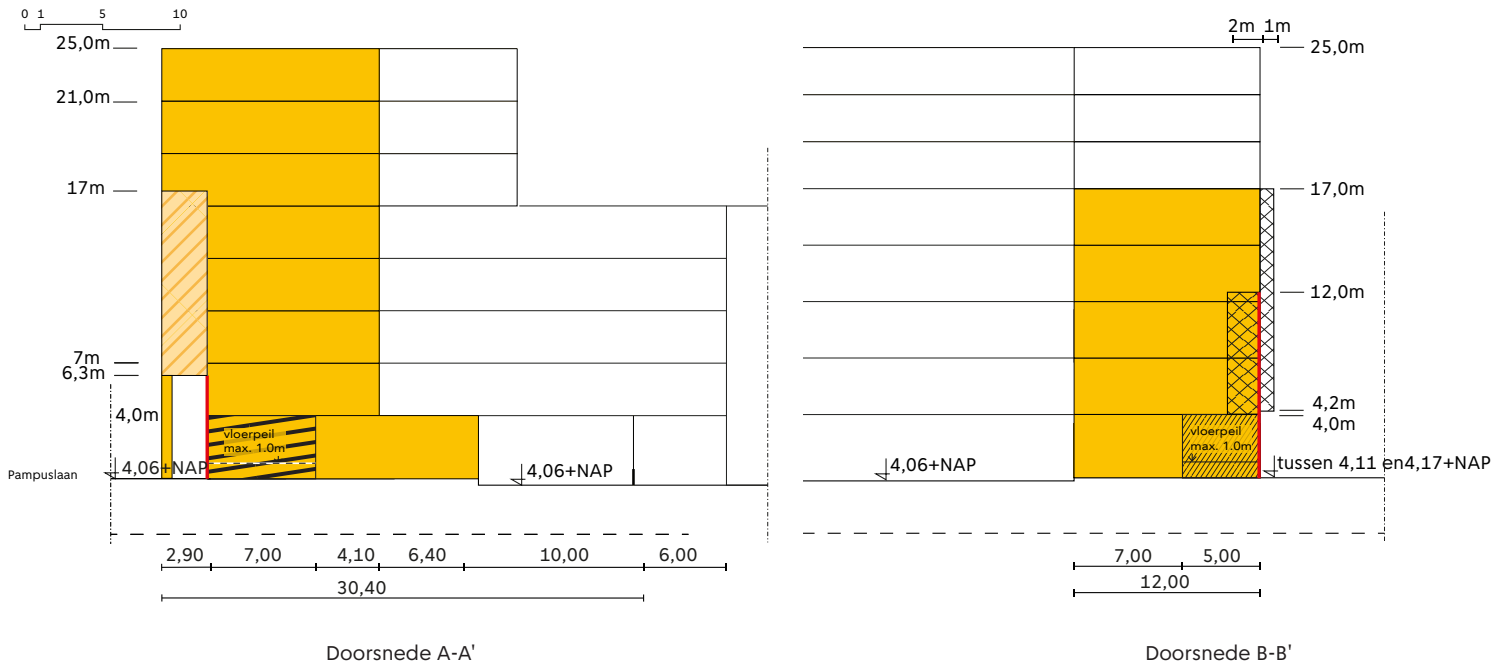
- De overgang van kavel naar de gemeenschappelijke binnenstraat dient mee te worden ontworpen en is nadrukkelijk onderdeel van het ontwerp.
- De vormgeving is zorgvuldig, kwalitatief hoogwaardig en netjes zodanig dat er geen rommelig beeld ontstaat.
- Een dichte afgesloten erfafscheiding is niet verplicht.

Hemelwaterafvoer

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 Centrum-eiland is hoofdzakelijk:

- Het opvangen, vasthouden en benutten van hemelwater voor bijvoorbeeld de groenvoorziening, dakterrassen en tuinen;

Afbeelding 9. Doorsneden



- verplichte rooilijn
- max. bebouwingsvlak
- verplichte uitkraging tussen 6,3m en minimaal 17m hoogte
- plintzone, wonen uitgesloten
- plintzone
- zone terugliggende/uitkragende bouwonderdelen

- het infiltreren van hemelwater op eigen terrein;
- het afvoeren van hemelwater in geval van extreme buien.

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

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 terp-vorm biedt ook een unieke mogelijkheid om het hemelwater te sturen en lokaal te verwerken.

Hemelwater dient op eigen kavel te worden verwerkt. De volgende regels zijn van toepassing:

- De gehele kavel (zowel het onbebouwde als het bebouwde gedeelte) heeft minimaal 60 L/m² waterverwerkingscapaciteit. Dit houdt in dat de kavel (tuin plus daken) minimaal 60 L/m² kavel water kan opvangen en bergen. Vervolgens wordt het water geïnfiltreerd. De hemelwaterberging dient na 60 uur leeg te zijn om een volgende bui te kunnen vangen.
- Indien gebruik gemaakt wordt van een hemelwaterberging met hergebruikstelsel, heeft deze een minimale capaciteit van 90 L/m² aangesloten oppervlak. De berging is na 60 uur voor minimaal 33% leeg en na 14 dagen voor minimaal 66%.
- Hemelwater dat op balkons of uitkragingen boven de openbare ruimte in de daarvoor aangegeven zone valt en niet kan worden hergebruikt of geïnfiltreerd op de kavel, mag - via een geknepen afvoer - aangeboden worden in de openbare ruimte rond de kavel met een maximaal debiet van 2,5L/m²/uur. Op deze afvoerplekken worden infiltratieputten aangebracht door de erfpachter om het hemelwater alsnog te infiltreren.
- De wijze van afvoeren van het regenwater van het dak wordt verder toegelicht in de bijlage 6 'afwateringsdetail'.
- Als er meer hemelwater valt dan 60 L/m²/uur, dan mag de erfpachter het overschot aan water op de kavel en eventuele uitkragingen op straatniveau aanbieden.

In het omgevingsplan 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 maatregelen de infographic Rainproof Gebouw en de infographic Rainproof Tuin of kijk op www.rainproof.nl. In de bijlage 6 'afwateringsdetail' vindt u een voorbeeld over hoe u deze maatregelen kunt verwerken in het ontwerp van uw woningen, tuin en binnenstraat.

Tuin

Grotendeels van de tuin mag niet bebouwd worden.

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.

3.3 Programma

Wonen

- Het woonprogramma bestaat uit minimaal 55 en maximaal 65 middeldure huurwoningen.
- De woningen hebben een minimale grootte van 40m² GO én minimaal 2 kamers.
- Minimaal 30% van alle woningen heeft een minimale grootte van 65m² GO én minimaal 3 kamers.

Niet-wonen

- Niet-woonfuncties worden gereliseerd in de plint op de begane grond. Zie afbeelding 8.
- Voor alle mogelijkheden, zie Artikel 6.3.4 in het Omgevingsplan Centrumeiland tranche 4, <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie?session=62b79b15-8a61-4302-b4b5-42764ed6a89d>

Parkeren

- Voor kavel 02-02 zijn de gemeentelijke parkeernormen van toepassing. Zie Nota Parkeernormen Fiets en Scooter en Nota Parkeernormen Auto. De parkeernorm auto is gelijk aan parkeernorm sociale huur.
- Voor bewoners worden geen parkeervergunningen in de openbare ruimte verleend.

- Parkeren (o.a. auto en fiets/scooter) dient inpandig te worden opgelost. Als uitzondering is het toegestaan om maximaal twee autoparkeerplaatsen te realiseren in de tuin.
- Op het kavelpaspoort wordt een zoekruimte voor de entree naar een autoparkeergarage aangeduid. Garagedeur of hek t.b.v. de autoparkeervoorziening mag maximaal 6,00 meter breed zijn.
- Als bij de parkeervoorziening gebruik wordt gemaakt van een hellingbaan inclusief een verplichte 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 belemmerd wordt.

3.4 Openbare ruimte en omgeving

Gemeenschappelijke binnenstraat

- Erfpachters van blok 2 krijgen een aandeel in het mandelige erfpachtrecht op de gemeenschappelijke binnenstraat.
- De binnenstraat is niet openbaar.
- In de gemeenschappelijke binnenstraat zijn geen parkeerplaatsen voor auto's en fietsen toegestaan.
- 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.
- Zie bijlage 4 voor meer informatie over de inrichting en onderhoud van de binnenstraat.

Geluid

- Op grond van het uitgevoerde akoestisch onderzoek is sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels aan de Pampuslaan. Bij de ontwikkeling van uw bouwplan dient u daarom, voor wat betreft de gevels die zijn gericht op de Pampuslaan, rekening te houden met geluidsbelasting. Ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan IJburg 2e fase, zijn zogenaamde 'hogere waarden' vastgesteld waardoor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de gevel is toegestaan.
- Voor de gevel langs de Pampuslaan moet worden voorzien in een akoestische dove gevel. Ook voor situaties waar is voorzien in een dove gevel geldt dat er voldaan dient te worden aan de akoestische binnenwaarden op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
- Iedere woning waarvoor een hogere waarde is verleend, dan wel is voorzien van een dove gevel, moet beschikken over een stille zijde. Zie

Amsterdams geluidsbeleid.

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

3.5 Techniek

AC5 (Inkoopruimte)

Ten behoeve van het Gelijkrichterstation wordt er in kavel 02-02 een technische ruimte geplaatst (AC5). De coördinaten van deze technische ruimte worden opgenomen in bijlage 1. Voor meer informatie zie bijlage 7.

Gelijkrichterstation is een elektriciteitsstation van het GVB dat nodig is om de wisselstroom van het elektriciteitsnet om te zetten in gelijkstroom, de stroomsoort die trams gebruiken om te rijden

Let op: de coördinaten staan niet recht ten opzicht van de rooilijn, hiermee dient u rekening te houden in uw ontwerp en de afwerking van de gevel. Tevens is het noodzakelijk om contact op te nemen met de betrokken partijen: zie bijlage 7.

AVP (Algemeen Voedingspunt)

Als onderdeel van het energienetwerk is een transformatorruimte in het gebouw van kavel 02-02 verplicht.

Voor realisatie van de transformatorruimte inclusief AVP's zoals hieronder benoemd wordt en alle (wettelijke) randvoorwaarden, eisen en richtlijnen hieromtrent dient u in tijdig in contact te treden met Liander en met Liander af te stemmen.

Deze ruimte moet binnen het aangeduide vlak op de kavelkaart (afbeelding 8) komen. In deze ruimte worden de zogeheten inpandige Algemene Voedingspunten (AVP) door Liander gerealiseerd. U dient deze ruimte in overleg met Liander in te passen in uw bouwplan en te realiseren. De AVP's komen onder beheer van Liander en u dient bij de bouw van de transformatorruimte te voldoen aan onder meer het meest actuele Programma van Eisen (PvE) voor inpandige- en middenspanningsruimte. U dient de actuele stand van zaken m.b.t. het PvE bij Liander op te vragen. Rondom AVP's kunnen in meer of mindere mate magnetische velden ontstaan, waarvoor de GGD Amsterdam op dit moment het uitgangspunt hanteert "te streven naar een situatie waarbij kinderen tot 15 jaar niet langdurig verblijven in een magnetisch veld boven 0,4 microTesla (μT), onafhankelijk van de bron van het veld (hoogspanningslijnen, maar ook transformatorhuisjes of andere stroomverdeelstations). Met langdurig verblijf bedoelen we een verblijftijd die past bij woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen", aldus GGD gemeente Amsterdam.

Bij Liander kunt u meer informatie verkrijgen en

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

Verlichting

Ten behoeve van de openbare verlichting heeft u te maken met een muuranker (voor de bevestiging van hangende straatarmatuur), een wandarmatuur en een inbouw-aansluitkast inclusief een in de gevel verwerkte mantelbuis voor het omhoog voeren van voedingskabels (bijlage 3). Afstemming met het Ingenieursbureau Amsterdam voor de juiste plaatsing en goede bevestiging is noodzakelijk.

Eindversterkers Ziggo

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

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

U dient in een vroegtijdig stadium contact op te nemen met Ziggo (VO-fase) over de actuele en aanvullende specificaties zoals exacte locatie en vormgeving via Vodafone Ziggo.

Fundering

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

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

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

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

3.6 Duurzaamheid

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

Klimaatneutraal bouwen

Amsterdam stimuleert klimaatneutraal bouwen. Informatie over klimaatneutraal bouwen, over de subsidie en over de premie vindt u op www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/duurzaam-ontwikkelen

Natuurinclusief bouwen

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

Er dient minimaal 30 punten op checklist natuurinclusief bouwen gerealiseerd te worden.

Warmte-koudeopslag (WKO)

De gemeente Amsterdam wil het Centrumeiland energieneutraal realiseren. Voor de vraag naar verwarming, koeling en warm tapwater van de woningen heeft het bedrijf Eteck een duurzaam collectief warmte- en koudeopslag (WKO) systeem ontwikkeld.

Er geldt aansluitplicht op WKO systeem. Hiervan kan worden afgeweken als ontwikkelaar een minimaal gelijkwaardig systeem aanlevert. Over het WKO systeem wordt er verder toegelicht in bijlage 5.

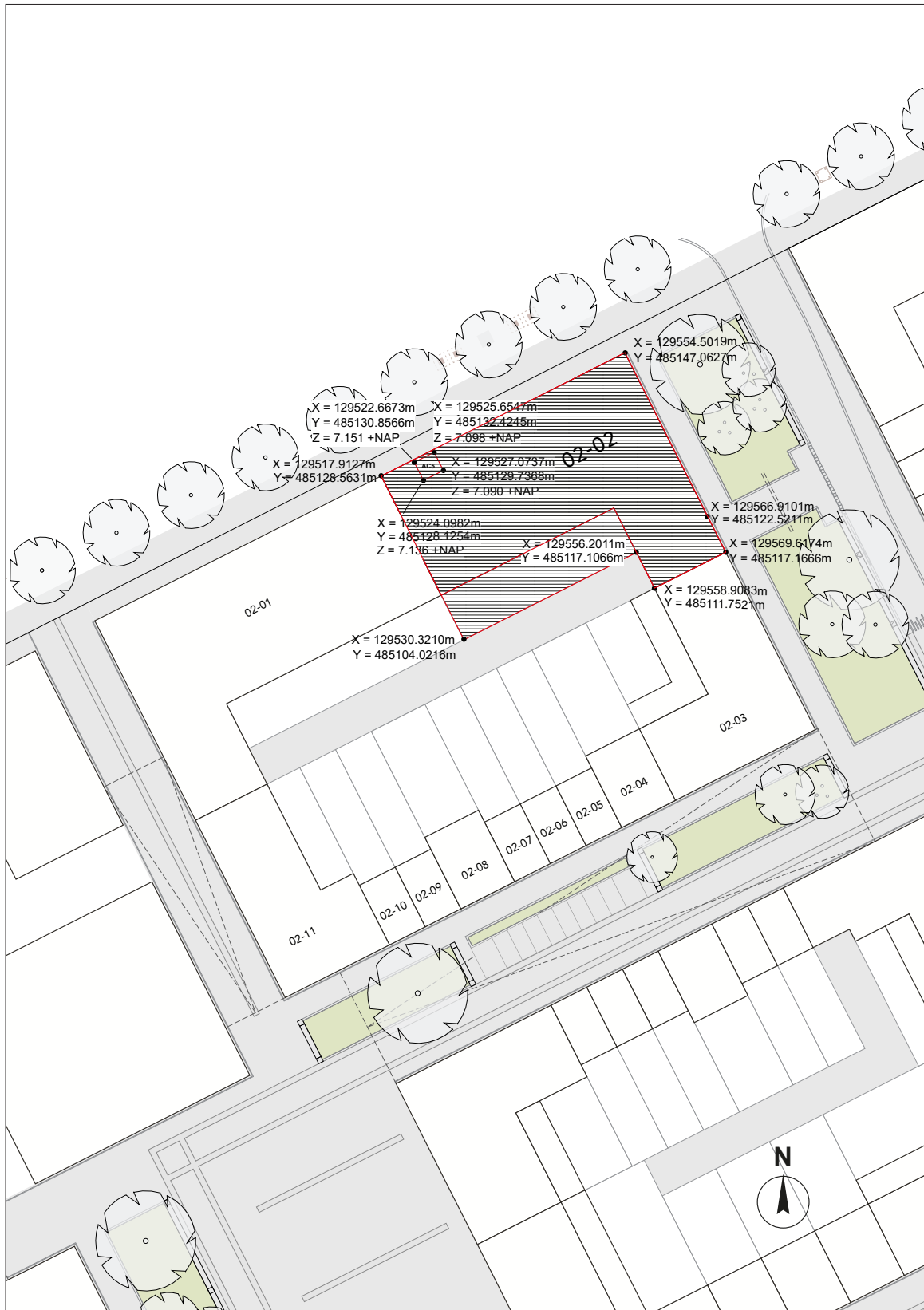
BIJLAGEN

Lijst van bijlagen

- 1.01. Coördinatentekening kavel 02-02 (in bouwenvelop)
- 1.02. Maaiveldhoogtekaart (in bouwenvelop)
- 1.03. Verlichtingsplan (in bouwenvelop)
- 1.04. Gemeenschappelijke binnenstraat (in bouwenvelop)
- 1.05. Warmte-koudeopslag (WKO) (in bouwenvelop)
- 1.06. Afwateringsdetail (in bouwenvelop)
- 1.07. Eisen en contactgegevens technische ruimte aan de Pampuslaan (op de kavel 02-02)

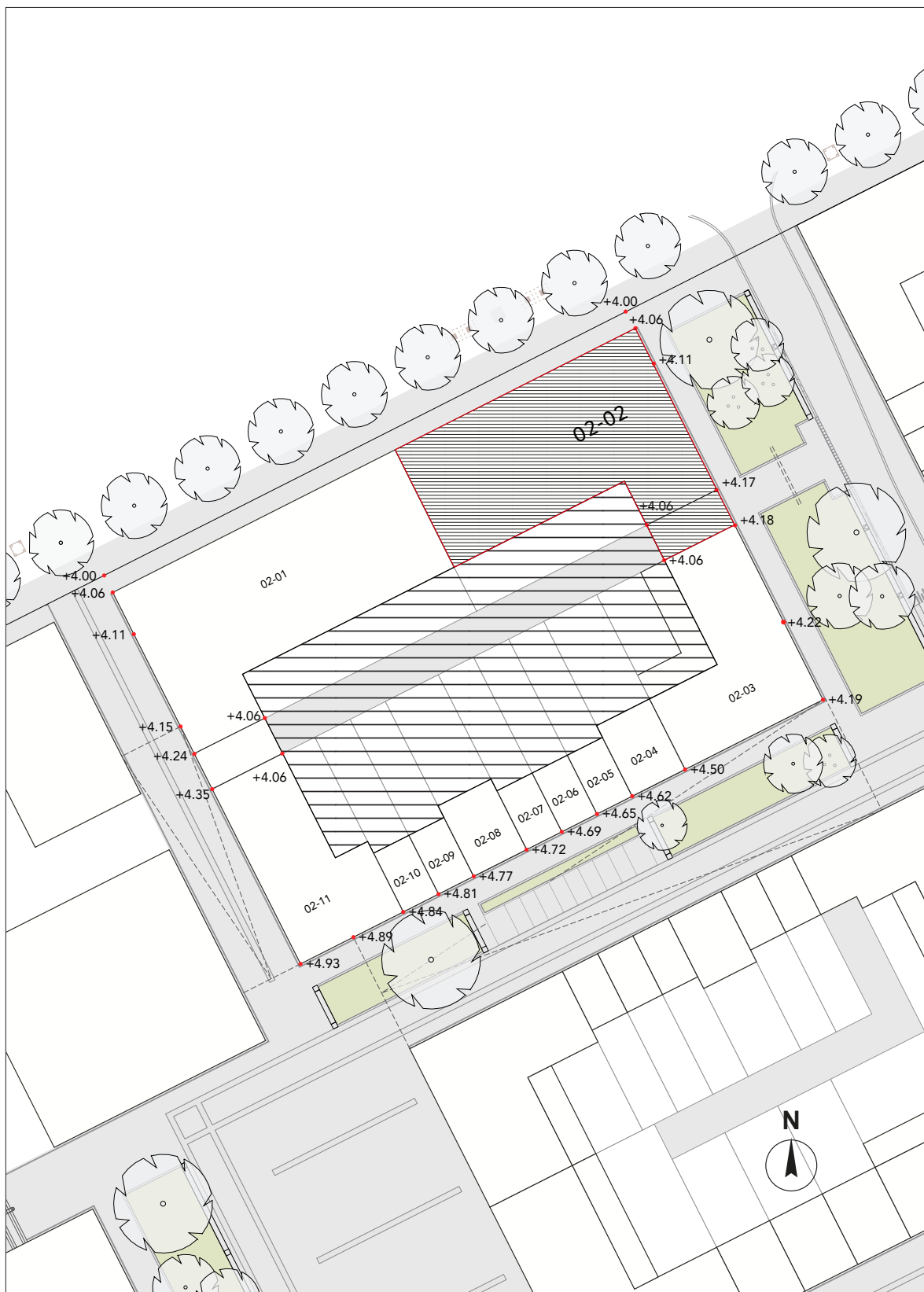
1

Coördinatentekening



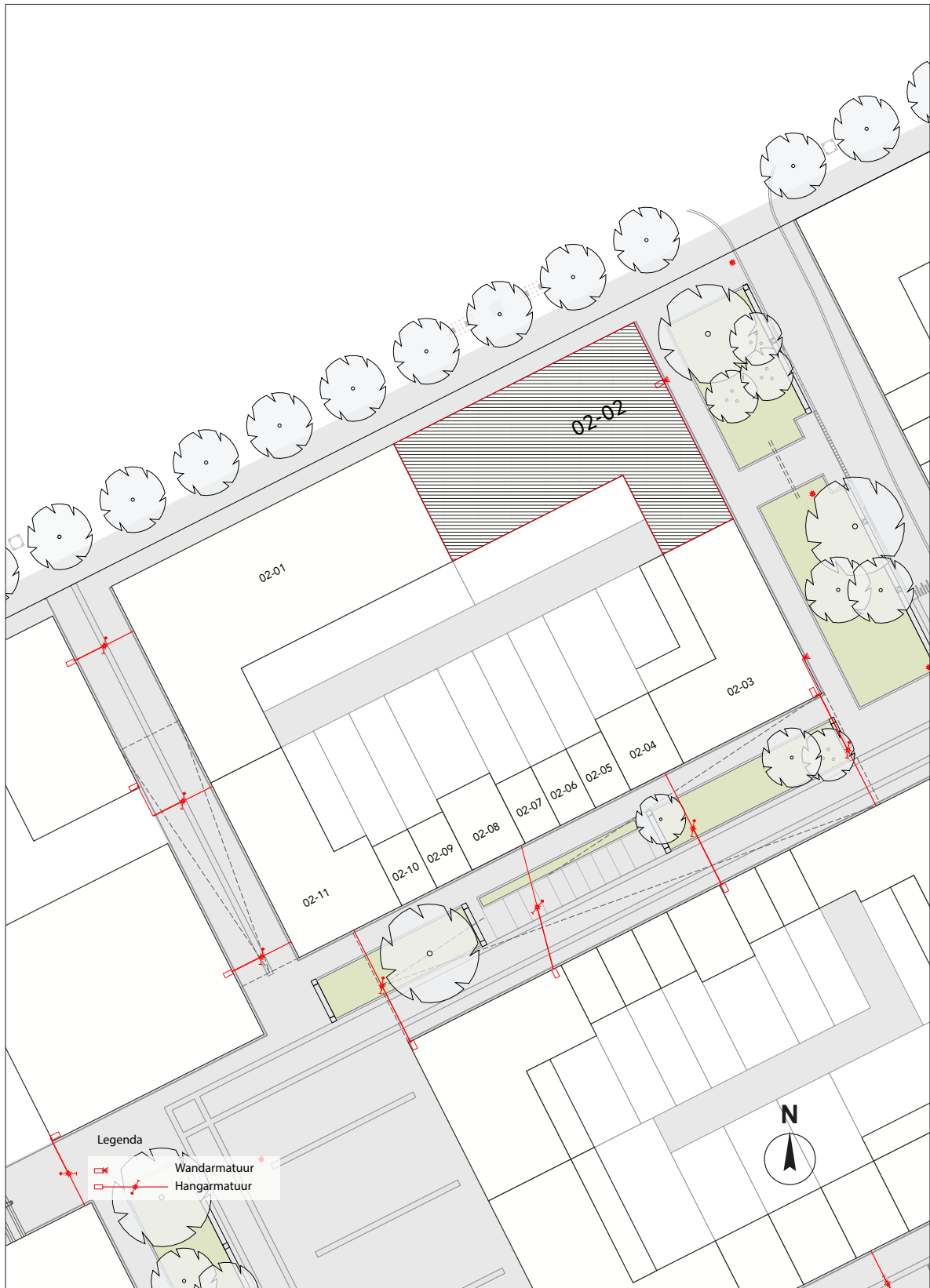
2

Maaiveldhoogtekaart

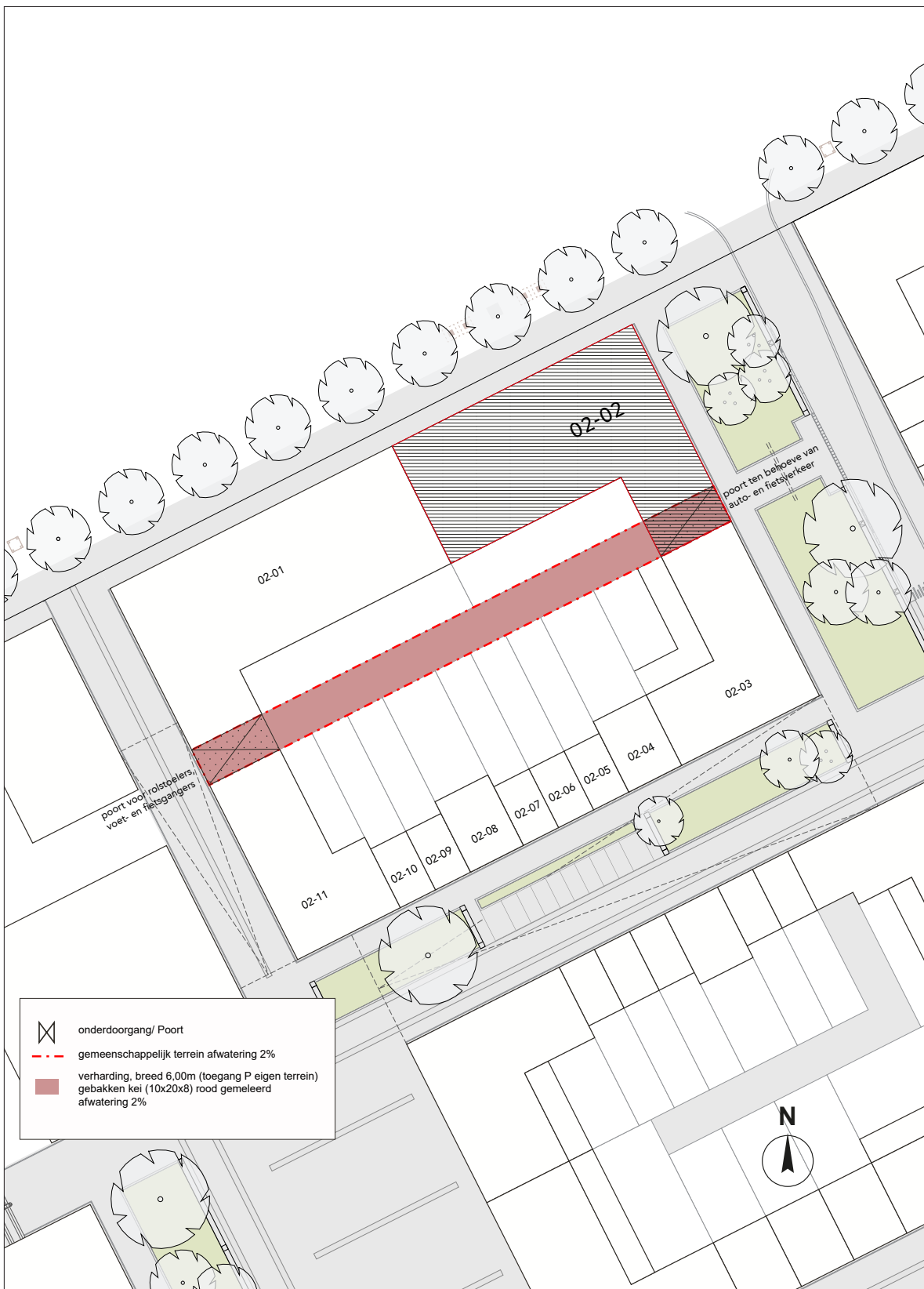


3

Verlichtingsplan



4 Gemeenschappelijke binnenstraat



Gemeenschappelijke binnenstraat

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.

Onderdoorgangen

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.

5

Warmte-koudeopslag (WKO)

Bij een WKO-systeem wordt gebruik gemaakt van grondwaterbronnen om warmte en koude op te slaan in de ondergrond op een diepte van 100 tot 200 meter. In de zomer wordt relatief koud grondwater opgepompt uit de koude bronnen, waarmee gebouwen en woningen gekoeld worden. Het opgewarmde water gaat vervolgens retour en wordt opgeslagen in de warme bronnen. In de winter wordt het opgeslagen warme water (bronenergie) uit de warme bronnen onttrokken. Met bronenergie en warmtepompen worden de aangesloten gebouwen en woningen voorzien van ruimteverwarming en warm tapwater.

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

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

Bronenergie van een WKO-systeem werkt anders dan een HR-ketel of stadswarmte. En, in tegenstelling tot een HR-ketel of stadswarmte, kan er ook mee gekoeld worden. Dat betekent dat de woningen en de installaties hier ook op afgestemd moeten worden. Indien u aansluit op het WKO-systeem, worden de woningen verwarmd en gekoeld via een warmtepompinstallatie. Deze wordt geleverd door Eteck. Tijdens het ontwerp- en bouwproces dient u (in overleg of samen met de architect, installateur en/of aannemer) af te stemmen met Eteck hoe, waar en wanneer de warmtepomp geplaatst kan worden. In principe worden de woningen aangesloten op de WKO via een individuele warmtepomp. In bijzondere gevallen kan een collectieve warmtepomp met een afleverzet mogelijk zijn. U bespreekt dit met Eteck. Voor de opstelling van een individuele warmtepomp in de woningen bedraagt het ruimtegebruik circa 1,2 x 1,2 x 2,5 m (l x b x h). Voor een afleverzet is het benodigde ruimtegebruik in de woningen; circa 1,0 x 1,0 x 0,5 m (l x b x h). In beide gevallen past de installatie voor WKO vanwege de koudefunctie niet in een standaard meterkast. Deze wordt vaak tegen een wand in een bergingsruimte binnen de woningen gemonteerd. De afleverzet 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 het eigen huisnetwerk. Deze aansluiting zal alleen door Eteck gebruikt worden om de warmtepomp(installatie) te voorzien van de benodigde elektriciteit en om de conditie en prestatie op afstand in de gaten te houden. De elektriciteit die de warmtepomp verbruikt wordt niet apart bij u in rekening gebracht. In lijn met de ambitie van een energieneutraal eiland, wordt deze elektriciteit volledig hernieuwbaar, in Nederland, opgewekt.

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

Aanmelding voor de WKO

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

Als u aansluit op WKO, wordt de warmtepomp (eventuele afleverzet) geleverd en geïnstalleerd door Eteck. U krijgt daarvoor een plaatsings- en aansluitovereenkomst van Eteck. Het beheer en onderhoud wordt door Eteck gedaan. De kosten hiervoor zijn in het warmtetarief inbegrepen en worden dus niet apart in rekening gebracht. Net als bij stadswarmte krijgt u een leveringsovereenkomst. Hierin vindt u onder andere de prestatie, kosten en de procedures bij storingen en onderhoud. Die prestatie gaat om de geleverde minimum en

maximum temperatuur voor koelen, verwarmen en warm tapwater. De kosten gaan over de tarieven en betalingen, looptijd en opzeggingen en de compensatie in het geval van ernstige storingen. Het eigendom en het beheer van de warmtepomp(installaties) en afleversets wordt ondergebracht bij Eteck, zodat u als bewoner daar geen omkijken naar heeft. Wel dient u rekening te houden met bezoek van monteurs, in geval van beheer en onderhoud. Dit alles staat omschreven in de leveringsovereenkomst.

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

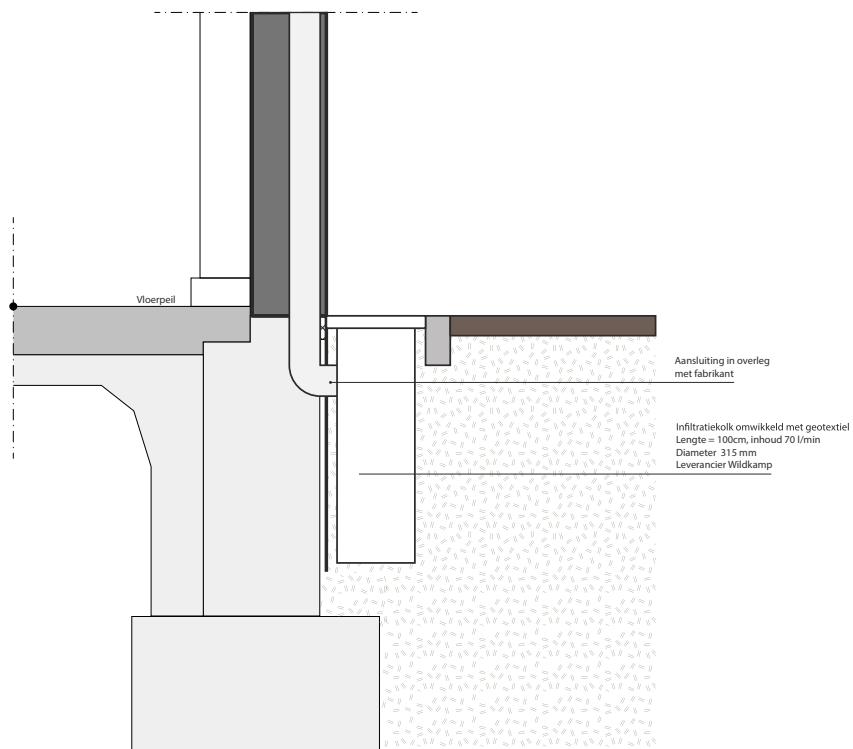
Alternatieven voor WKO

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

Uiteraard staat het zelfbouwers vrij om alternatieve energievoorzieningen toe te passen op Centrumeiland, zolang deze passen binnen wettelijke kaders. Een mogelijkheid is bijvoorbeeld een lucht-waterwarmtepomp. In de regel is deze – op jaarbasis – echter minder energie-efficiënt dan de WKO. Voor alle mogelijke alternatieven geldt dat alle investeringen, onderhoudskosten, reparaties, vervangingskosten en risico's volledig bij de eigenaar liggen. Dit in tegenstelling tot aansluiting op het WKO-systeem, waarbij naast de gebruikelijke tarieven geen extra kosten in rekening worden gebracht.

6

Afwateringsdetail



principe doorsnede



Uitwerking

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

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

Berekening

Uitgaande van een uitkraging met een oppervlak van 20 m² en een extreme bui van 60 mm in 1 uur. Daarnaast wordt conform regels van het bestemmingsplan vanaf de uitkraging vertraagd afgevoerd met maximaal 2,5 l/m²/uur. Daarmee kom je op $2,5 * 20 = 50$ l/uur, oftewel 0,05 m³ /uur.

Aanbrengen van de infiltratieput

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

Productkenmerken infiltratieput

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

Infiltratieput 315mm

De infiltratieput heeft een doorsnede van 315mm. De infiltratieput heeft aan de zijkant een aansluiting met een doorsnede van 125mm, hiermee kan een overstort worden gemaakt of regenwater worden aangevoerd. U kunt op de zijaansluiting 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. Centrum-eiland is aangelegd met goed doorlatend zand, wel zal de infiltratiecapaciteit afnemen met de tijd.

Eigendom en beheer

De gemeente levert de infiltratieput aan de ontwikkelaar, waarna de ontwikkelaar de put zelf plaatst. De infiltratieput maakt onderdeel uit van het hemelwater afvoersysteem van het woongebouw. De ontwikkelaar 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.

7

AC5 (Inkoopruimte)

Stabiliteit

Het inkoophuisje AC5 staat op stalen buispalen met de volgende kenmerken:

- Het inkoopstation is onderheid met vier stalen buispalen met een diameter van 219 mm.
- De palen zijn afgestort met krimparme betonmortel.
- De paallengte bedraagt 14 meter.

Eisen

- De verplaatsingseis is in X, Y of Z-richting: "minder dan 5 mm op enig hoekpunt".
- Funderingsplan en -methode bouwblok ter beoordeling voorleggen aan GVB en bouwcoördinator Centrumeiland.
- Bij heiverkzaamheden of bij het aanbrengen van damwanden zijn trillingsmetingen verplicht.
- Trillingsmetingen dienen te worden uitgevoerd door een onafhankelijk bureau.

Stof en bouwschade eis

- Stof en bouwschade dient zoveel mogelijk te worden voorkomen. Te denken valt aan preventieve stof- en bouwschotten. Hiertoe dient een plan te worden ingediend ter toetsing door GVB en Liander.

Maatvoering

- Ter informatie is de maatvoering bijgevoegd van het inkoophuisje. Zie de bijlag 1. De coördinaten geven de buitenmaten weer, gemeten aan bovenzijde dakrand.
- Er is sprake van een lichte scheefstand cq verdraaiing van het huisje.
- In plaats van de bedoelde vrije ruimte t.o.v. de gevellijn van 10 cm is er slechts 4,5 cm ruimte voor de architect-ontwikkelaar om een voorzetgevel te ontwerpen. Die 4,5 cm is gemeten op daklijsthoogte. Omdat deze lijst rondom uitsteekt is er 3 cm extra ruimte op gevelhoogte. Dus 7,5 cm voor de architect.

Eisen

- Rekening dient te worden gehouden met de bestaande maatvoering: de aangegeven coördinaten en het ontwerp en maatvoering conform bijlagen.

Kabels & Leidingen

- Bij graafwerk gelden de wettelijke eisen omtrent de KLIC. Vermoedelijk is het KLIC-bestand nog niet up to date vanwege alle recentelijke werkzaamheden. Daarom zijn hierbij gevoegd de K&L gegevens van het inkoophuisje.

Eisen

- Rekening houden met de ligging van K&L tussen inkoopstation en gelijkrichterruimte. Zie bijlage K&L GRS 60220137 - 003062
- Daarnaast wordt verwezen naar de TA-tekeningen

m.b.t. ondergrondse van de Gemeente met kenmerk: GW340022_DTA wijziging M_dd 24-03-2023. Zie bijlage. Vanwege de grootte van deze bestanden kunnen deze afzonderlijk worden toegezonden. Meer info is te verkrijgen via André Timisela, bouwcoördinator Centrumeiland, tel. 06 - 5262 1960.

Bouwkundig

- In de basis zal het uitgangspunt moeten zijn dat er een separate gevel geplaatst wordt zonder enige vorm van verbinding met het inkoopstation. Dus ook met een eigen fundatie. Reden van afzonderlijke fundaties is het eventuele verschil in zettingen.

Eisen

- De gevel van het inkoophuisje heeft een prefab betonnen schil waar niks aan te passen valt.
- Het verwijderen van de daklijst is geen optie. Het dak van het inkoopstation is namelijk één prefab element.
- Bij de inpassing van het inkoophuisje dient rekening te worden gehouden met alle bouwfysische aspecten.
- Denk hierbij ook aan het vrij blijven van de deuren, overdrukrooster, etc.
- Minimaal 2 meter rondom het inkoopstation mag geen verblijfsruimte zijn.
- Gezien bovenstaande dient een bouwfysisch advies te worden overlegd aan GVB en Liander.

Toegankelijkheid

Zowel tijdens de bouw als in de eindsituatie gelden devolgende eisen:

- De deur van het inkoopstation dient volledig open te kunnen en er dient een obstakel vrijtoegang tot het inkoopstation te zijn. De beheerders (Liander en GVB) dienen toegang te krijgen zodat het hoofdgebouw betreed kan worden.
- Apparatuur moet vervangen kunnen worden. Aanvoerroutes en bijbehorende ruimtebeslagen dienen aanwezig te zijn.
- Brandveiligheid en toegang tot het gebouw moeten worden geborgd. Een sleutelkluus kan bijvoorbeeld worden overwogen. Worden de brandmeldinstallaties gebouw en inkoopstation wel of niet gekoppeld?
- Bij brand in inkoopstation. Eisen gesteld en bijbehorende maatregelen bij rookontwikkeling.
- Ventilatie moet gewaarborgd blijven (niet blokkeren, geen werkzaamheden uitvoeren die stofoverlast veroorzaken).
- Aan de buitenzijde van het gebouw zit een luik waar de beheerder de meterstanden in kan aflezen. Deze dient toegankelijk te zijn.

Ten behoeve van bovenstaande punten dient een plan

ter goedkeuring aan GVB en Liander te worden voorgelegd.

Disclaimer

Deze eisenset heeft uitsluitend betrekking op de aanwezigheid van het inkoophuisje AC5. De ontwikkelaar dient zich daarnaast te houden aan alle wet- en regelgeving alsmede de lokale bouwbeperkingen.

Installatie Liander deel:

Reactie Marvin Ubels (+31 6 39 56 11 64, marvin.ubels@alliander.com):

“Dat zal het algemeen telefoonnummer zijn van Liander; er is niet één persoon of contactpersoon voor het Liander deel.

Als er iets mis is met het station of het Liander deel, dan kan het algemeen telefoonnummer worden gebruikt; die zetten het dan door naar de juiste afdeling.”

Installatie klantdeel (GVB):

Bert Vink

Railinfra |T: 06 4855 3672 | E: Bert.Vink@GVB.nl | www.gvb.nl

Bezoekadres: Provincialeweg 4, 1112 XT Diemen

Postadres: Postbus 2131, 1000 CC Amsterdam

Gebouw:

Diederick van der Vecht

Railinfrabedrijf |T: 06 204 30 117 | E: diederick.vandervegt@gvb.nl | www.gvb.nl

Bezoekadres: Provincialeweg 2, 1112 XT Diemen

Postadres: Postbus 2131, 1000 CC Amsterdam



Gemeente Amsterdam

