

Kazerne Poeldijkstraat - Aan te leveren Materiaal VO/DO

De Gemeente beoordeelt het ontwerp van het Bouwplan op drie ontwerpniveaus: Schetsontwerp (SO), Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO). Hierbij wordt het ontwerp beoordeeld op compleetheid en kwaliteit. Dit document bevat een beschrijving van het proces van aanlevering en toetsing en een aanleverlijst voor het VO en DO. De aanleverdocumenten voor het SO zijn omschreven in de selectie- en gunningsleidraad.

Proces

Aanlevering

De Erfpachter (VRAA) stuurt digitaal ter toetsing van het ontwerp van het Bouwplan, een compleet planboek inclusief bijlagen in één downloadbestand aan de Gemeente. De Gemeente toetst het ontwerp van het Bouwplan op compleetheid en kwaliteit.

Bij constatering van onvoldoende compleetheid zal de Gemeente voor (verdere) inhoudelijke toetsing de Erfpachter schriftelijk verzoeken deze bij te stellen, voordat tot daadwerkelijke toetsing kan worden overgegaan.

Beoordeling

De Gemeente maakt in haar schriftelijke beoordeling van het ontwerp van het Bouwplan onderscheid tussen drie uitspraken: 1) ja, akkoord, 2) ja, akkoord, mits.... en 3) nee, niet akkoord, tenzij...

Voor de toetsing staat een tijdstermijn van zes weken, ingaand per de datum van complete indiening van de benodigde stukken door de Erfpachter.

Verwerking toetsing

Ten aanzien van de gemeentelijke reacties die niet vallen binnen de randvoorwaarden van het de Overeenkomst geldt dat de Erfpachter wordt gevraagd haar voordeel te doen met de gemaakte opmerkingen. Ten aanzien van de overige opmerkingen zal de Gemeente een bindend advies opstellen.

Voor het DO geldt dat deze wordt begeleid met een toelichtingsdocument waarin door de Erfpachter wordt aangegeven wat met de verschillende opmerkingen uit de VO-toetsing is gedaan. Gevraagd wordt om dit per opmerking aan te geven. Bij het niet opvolgen van advies c.q. randvoorwaarden wordt de Erfpachter gevraagd hiervoor een sluitende argumentatie te leveren.

Aanleverlijst VO/DO

Om het ontwerp van het Bouwplan (VO/DO) te kunnen beoordelen heeft de Gemeente onderstaande informatie van de Erfpachter nodig.

1.0 Programma	
1.1	Overzicht van het programma, per functie gescheiden zowel in aantal vierkante meters BVO als GO. In een schematische weergave van de plattegronden moet inzichtelijk worden gemaakt waar de cijfers op gebaseerd zijn.
1.2	Auto- fiets- en scooterparkeren, in vierkante meters BVO en aantallen, weergegeven zowel op een plattegrond als in een tabel. incl. onderbouwing. Tevens (indien van toepassing) locatie speedgate en vlakstand, aantal elektrische oplaadplekken, toegepaste NEN- norm

2.0 Toelichting op Programma en ontwerp	
2.1	Toelichting op de gemaakte keuzes m.b.t. programma; visie op het ontwerp i.r.t. Stedenbouwkundig ontwerp 2025 en Toetsingskader. Toelichting op ontwerpkeuzes van het Bouwplan (gebouw en invulling onbebouwde delen van het Perceel).
2.2	Toelichtingsdocument VO/DO verwerking SO/VO-toetsresultaten. Dit bestaat uit: • Een lijst met aanpassingen naar aanleiding van de SO/VO toetsing, • Tekstuele toelichting op de wijzigingen; • Reactie op alle individuele opmerkingen / vragen.

3.0 Ontwerptekening	
3.1	Digitaal matenplan van het plangebied met gemaatvoerde perceelgrenzen, op RD-coördinaten, inclusief erfgronden openbaar-privé, bebouwing, entrees, ingangen fietsenstalling (met maatvoering). Aanleveren als PDF en als CAD-bestand (.dgn / .dwg). Ontwerp vastgoed / kavel incl. x, y, z coördinaten (3D). Hoogtematen ook aangegeven t.o.v. NAP. Met noordpijl.
3.2	Artist/visuele impressies van alle relevante zijden van het Bouwplan.
3.3	Plattegronden woningen en bouwblokken (gemaatvoerd) (vanaf kelderverdieping) plus mogelijke varianten (hoogte, lengte, beukmaten, woningtype), schaal 1:100. Met Noordpijl.
3.4	Alle woningen (1 * per woningtype) gemaatvoerd met mogelijke inrichtingen (bedden, kasten, keuken, badkamer, eettafel etc) inclusief te openen ramen. Met noordpijl.
3.5	Principegevels inclusief kopgevels, dakinstallaties, schaal 1:100 of 1:200.

3.6	Doorsneden van de bouwwerken, met verdiepingshoogtes en vrije hoogtes, inclusief maaiveld van erfrens tot erfrens, met bouwvlaklijnen en hoogtematen (bouwhoogte en NAP), schaal 1:100
3.7	Belangrijkste principedetails.
3.8	Indicaties afwerkniveau gevels inclusief materialiseren.
3.9	Tekeningen ontwerp Maaiveld op uitgegeven terrein, maatvast ondergrond met peilmaten schaal 1:500/1: 200 en dwarsprofielen; inclusief de aansluiting op openbare ruimte.
3.10	Principes ontsluiting (brandweer/personenauto/ fiets/ voetganger/ parkeren/ laden en lossen).
3.11	3D model (Sketch Up 2019). (indien aanwezig niet noodzakelijk)
3.12	Principes & doorsneden van: opbouw daken/gevels i.r.t. groen-blauwe daken, substraatdikte, energievoorzieningen, installaties, gevelwasinstallatie (of alternatief) aansluiting groene gevels op maaiveld.
3.13	Inrichtingsplan margestroken en overige niet-bebouwde delen kavel (2D), incl. oplossing afwatering, materiaalgebruik, verlichtingsplan, tekening met peilhoogtes Profiel: 1:200 N.B. een margestrook als onderdeel van het erfpachtrecht, dient zich te bevinden binnen het bouwvlak van het bestemmingsplan.
3.14	Profielen en details (in ieder geval gevel, dak/vloer aansluiting (beide 1:5), indien van toepassing zonwering, aansluiting gebouw op maaiveld / water) Schaal: 1:100, waar verduidelijking nodig 1:20 of 1:50. Soms 1:5
3.16	Nachtbeeld incl. verlichting

4.0 Onderbouwingen(incl. toelichting)	
4.1	Materiaal- en kleurenstaat (zowel bouwwerken en-maaiveldinrichting op erfpachtkavel).
4.2	Tekening (indicatief) van alle technische ruimtes in de bouwwerken, huisaansluitingen, nutsvoorzieningen, kabels en leidingen en WKO locaties (hierover is afstemming met kabel- en leidingbeheerders noodzakelijk). Uitwerking kelders/oeverconstructies/ strookfunderingen en grondverbetering.
4.3	Tekening (indicatief) van alle installaties op het dak (schoorstenen, collectoren, hemelwaterafvoer, glazenwasinstallatie, liftopbouw, etc.).
4.4	Inrichting van de (groene) daken.
4.4	Ontwerp waterhuishouding inclusief toelichting en onderbouwing: • Toelichting op rainproof maatregelen: afwatering, infiltratie, berekening waterberging (minimaal 60 mm), techniek. • Hemelwaterverordening: te nemen maatregelen zodat wordt voldaan aan de eisen uit de gemeentelijke Hemelwaterverordening. • Grondwaterhuishouding: te nemen maatregelen zodat er wordt voldaan aan de eisen van de grondwaterneutrale kelderbouw.
4.7	Ontwerp ondergrondse infra (wenstracés, aansluitingen, afwatering, riolering, fundering bruggen).
4.10 Alleen DO	(BLVC plan incl. Tijdelijke Maatregelen Inrichtingen

5.0 Onderzoeken en adviezen	
5.1	Geluidsonderzoek (inclusief positief advies TAVGA, indien nodig). Inclusief eventueel te nemen maatregelen en de inpassing ervan in het ontwerp.
5.2	Windhinderonderzoek (indien van toepassing, inclusief resultaat windtunneltest of computermodellering conform NEN 8100). Inclusief eventueel te nemen maatregelen.
5.3	Bezonningsonderzoek: • Bezonning van de omgeving en van gevels nieuwbouw tussen 19 februari en 21 oktober. • Bezonning van omgeving en openbare ruimte tussen 21 januari en 21 november.

6.0	Duurzaamheid	VO	DO
	Visie op duurzame energie Hoe wordt de beoogde BENG prestatie behaald?	X	
	Omschrijving en onderbouwing energiesysteem en passieve maatregelen waarin wordt aangetoond hoe operationele emissies worden verminderd en netbewust wordt ontworpen (bijvoorbeeld zonwering, overstekken).	X	X
	BENG-berekening (conform NTA8800) incl. zonnepanelen: hoeveelheid en legplan daken		X
	Visie op duurzame en circulaire materialen Hoe wordt de beoogde MPG behaald?	X	
	MPG-berekening		X
	Conceptuele/ Definitieve berekening circulair bouwen op tenminste de onderstaande indicatoren van Het Nieuwe Normaal: ○ Materiaalgebonden CO₂-uitstoot (kg CO₂-eq/m² BVO) ○ Herkomst materialen (% massa biobased, hergebruikt, gerecycled) ○ Losmaakbaarheid (%) Voor de berekeningen dient gebruik gemaakt te worden van gevalideerde rekeninstrumenten (BCI Gebouw, GPR Gebouw, Madaster o.g.)		X
	Visie op natuurinclusief bouwen	X	
	Natuurinclusief bouwen puntensysteem en groennorm berekening		X
	Groenplan waarin tenminste is uitgewerkt op welke wijze, met welk doel en met welke beplanting groen wordt gerealiseerd en in stand gehouden. Dient (mede) als onderbouwing van natuurinclusief bouwen. (Conceptversie in VO-fase en definitieve versie in DO-fase)		X
	Visie op klimaatadaptatie (zie website Amsterdam www.weerproof.nl)		X
	Ontwerp waterhuishouding: Omschrijving en onderbouwing hoe aan de hemelwaterberging volgens het omgevingsplan wordt voldaan. incl. berekening waterberging.		X
	Omschrijving duurzame en circulaire materialisering aan de hand van de indicatoren van Het Nieuwe Normaal, gestructureerd aan de hand van de S-layers van Brand. Hierin wordt aangetoond hoe de materiaalgebonden CO ₂ -uitstoot wordt beperkt tot het streefgetal.		X
	Oogst overzicht circulair slopen (indien van toepassing)		X
	Materialenpaspoort optioneel (na DO)		