

# ROUTHAVEN

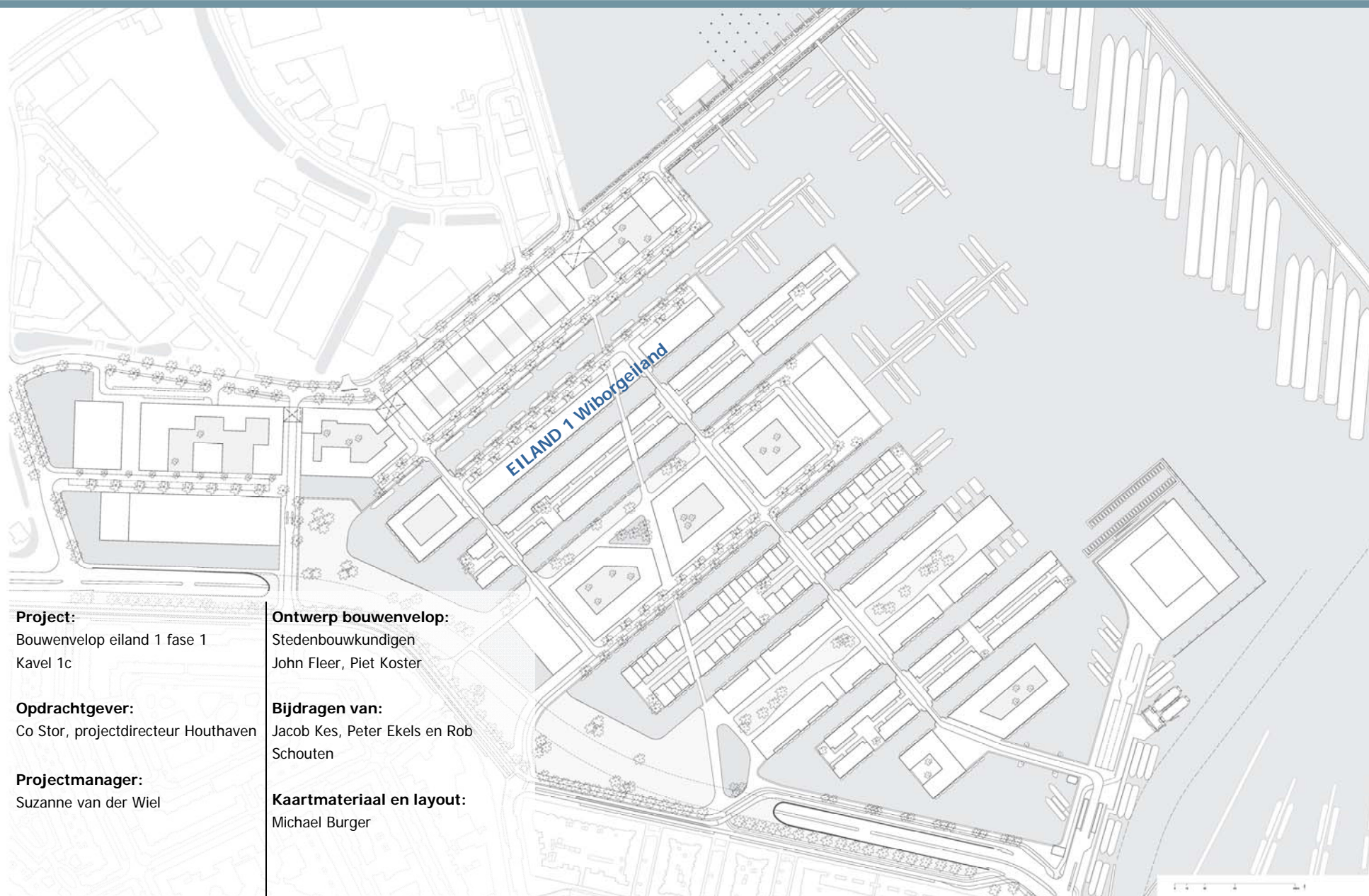


Bouwenvelop eiland 1 (Wiborgeiland) fase 1

Kavel 1c

29 januari 2015



**Project:**

Bouwenvelop eiland 1 fase 1  
Kavel 1c

**Opdrachtgever:**

Co Stor, projectdirecteur Houthaven

**Projectmanager:**

Suzanne van der Wiel

**Ontwerp bouwenvelop:**

Stedenbouwkundigen  
John Fler, Piet Koster

**Bijdragen van:**

Jacob Kes, Peter Ekels en Rob  
Schouten

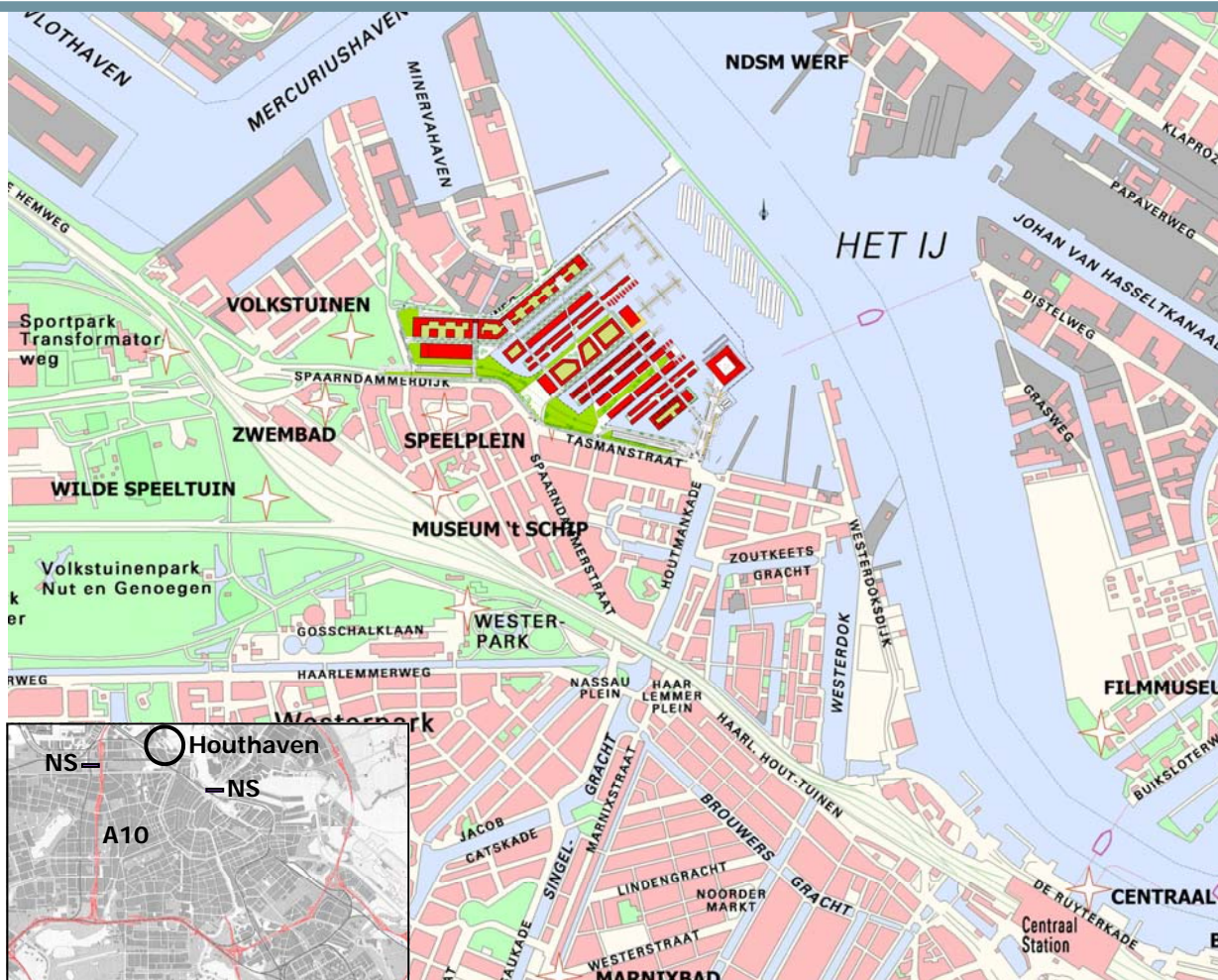
**Kaartmateriaal en layout:**

Michael Burger

<b>Inleiding</b>	<b>3</b>	<b>4 Duurzaamheid</b>	<b>20</b>
<b>1 Context Houthaven</b>	<b>5</b>	<b>Bijlage: referentiemodellen</b>	<b>22</b>
1.1 Stedenbouwkundig plan	5	<b>Bijlage: basiskwaliteit woningbouw</b>	<b>24</b>
1.2 Bestemmingsplan	7	<b>Bijlage: Toegankelijkheidseisen parkeergarages</b>	<b>25</b>
1.3 Beeldkwaliteitplan	8		
<b>2 Ruimtelijke randvoorwaarden</b>	<b>11</b>		
2.1 Programma	11		
2.2 Ruimtelijke randvoorwaarden kavel 1c	11		
<b>3 Openbare ruimte</b>	<b>17</b>		







Houthaven en omgeving (afbeelding toont verouderde plankaart van 2011)



BOUWENVELOP HOUTHAVEN EILAND 1 FASE 1 KAVEL 1C

# Inleiding

De komende jaren zal de ontwikkeling van eilanden en bebouwing in de Houthaven plaats vinden.

Voor de ontwikkeling van de verschillende kavels worden bouwvelop-overeenkomsten (voor kavel 1c is dat een optieovereenkomst) gesloten waarvan dit document, de bouwvelop, een onderdeel is. In de bouwvelop worden de noodzakelijke eisen met betrekking tot stedenbouw, het programma en welstandscriteria uiteengezet. Binnen deze kaders biedt de bouwvelop de ontwikkelaar ruimte voor optimalisatie.

In 2010 zijn als gevolg van de heroverwegingen in Amsterdam diverse aanpassingen voorgesteld voor het stedenbouwkundig plan Houthaven. Op 10 mei 2011 is door het dagelijks bestuur de voordracht voor een aangepaste stedenbouwkundige plankaart Houthaven vastgesteld, waarin de resultaten van de heroverwegingen en de inspraak zijn verwerkt. Op 21 juni 2011 heeft de stadsdeelraad de aangepaste Stedenbouwkundig plankaart Houthaven 2011 vastgesteld. De wijziging heeft echter geen betrekking op eiland 1.

Vanaf mei 2013 is verplaatsing van de noordelijke ontsluitingsweg (over de eilanden 1 t/m 7) verder uitgewerkt. De weg ligt meer centraal door het plangebied. De wens om eerst bouwblokken op bestaand land in de Houthaven te realiseren vormt hiervoor de aanleiding.

Voor de realisatie van nieuwbouw voor Het 4e Gymnasium is medio 2013 een nieuwe locatie aan de westzijde van het Cluster aangewezen binnen het plangebied. Hiervoor zijn de ruimtelijke contouren aangepast voor dat deel van het plangebied. Op 17 september 2013 is deze aanpassing van de stedenbouwkundige plankaart geaccordeerd door het dagelijks bestuur.

Op 18 juni 2013 heeft het dagelijks bestuur besloten om hiervoor het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan te herzien. De aanpassingen van het stedenbouwkundig plan, vanaf de heroverweging in 2010 tot en met de laatste aanpassing van de stedenbouwkundige plankaart, zijn allen geaccordeerd

door de stadsdeelraad. De planaanpassingen, die als gevolg hebben dat het bestemmingsplan moet worden herzien, zijn inmiddels verwerkt in het herziene bestemmingsplan "De Houthaven 2013" dat op 18 februari 2014 vastgesteld.

Op de stedenbouwkundige plankaart op pag. 4 zijn alle wijzigingen doorgevoerd. De meeste afbeeldingen in deze bouwvelop zijn geactualiseerd op de wijzigingen. Dat geldt niet voor de afbeeldingen bij de inleiding, de paragraaf beeldkwaliteitplan en het hoofdstuk openbare ruimte.

Deze bouwvelop bevat de bouwregels voor kavel 1c.





plankaart 2013

# 1 Context

## 1.1 Stedenbouwkundig plan Houthaven

Het Stedenbouwkundig Plan Houthaven is beschikbaar op [www.houthaven.nl](http://www.houthaven.nl) onder downloads.

De hoofdpzets van het stedenbouwkundige plan (SP 2006 met aanvullingen 2007) is het maken van eilanden in het IJ. Daarvoor wordt het land afgegraven naar de Spaarndammerdijk toe. Ook wordt een gedeelte juist opgespoten en steken de zo ontstane eilanden verder het IJ in.

De eilanden hebben elk een eigen karakter. Dit karakter ligt ingebed in de maat van elk eiland, de gekozen verkaveling en de architectuur.

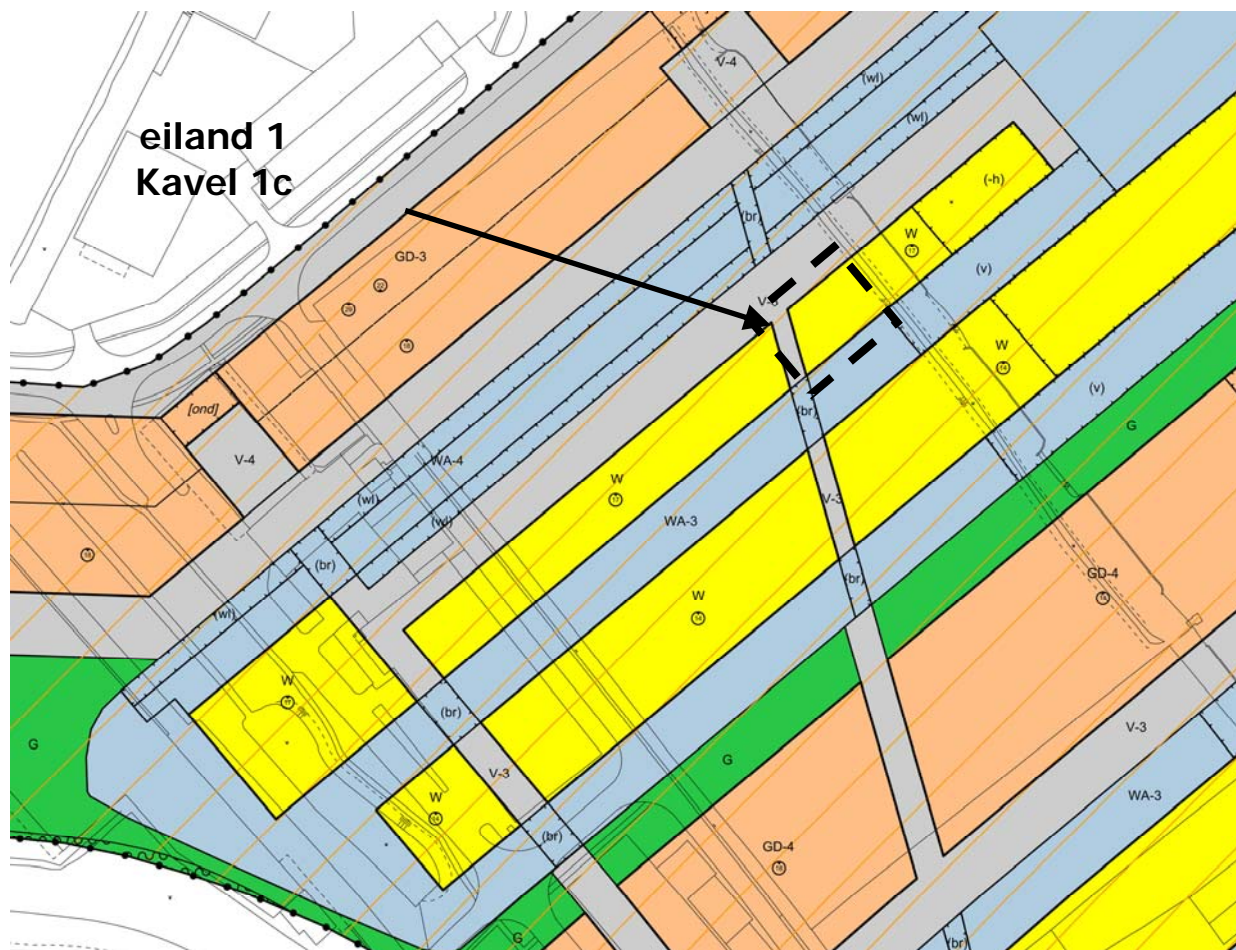
De richting van de eilanden is gebaseerd op de oude insteekhavens die oorspronkelijk aanwezig waren. Ook de Spaarndammerdijk wordt als landschappelijk element in ere hersteld. Het water is weer terug aan de dijk en vanuit de Spaarndammerbuurt is direct zicht op het IJ.

Een park aan de voet van de dijk vormt de verbindende schakel tussen de Spaarndammerbuurt en de Houthaven.

De relatie tussen de Spaarndammerbuurt en de Houthaven is groot. Ze sluiten ruimtelijk, functioneel, sociaal en economisch op elkaar aan. Bewoners uit de Houthaven zullen winkelen in de Spaarndammerstraat, bewoners van de Spaarndammerbuurt maken gebruik van de scholen en de groene plekjes en pleintjes in de Houthaven aan het water.

De Houthaven wordt autoluw en groen in opzet. Dit betekent dat een aantal eilanden autovrij zijn en dat bomen en groene openbare ruimte prominent in het plan aanwezig zijn.





<b>Plangebied</b>	<b>Gebiedsaanduidingen</b>
Plangebiedgrens	geluidzone - industrie - westpoort
<b>Bestemmingen</b>	geluidzone - industrie Cornelis Douwesterrein en Westpoort
Gemengd - 3	<b>Functieaanduidingen</b>
Gemengd - 4	bedrijf
Gemengd - 5	brug
Gemengd - 6	horeca uitgesloten
Gemengd - 7	parkeergarage
Groen	steiger
Verkeer - 3	verblijfsrecreatie
Verkeer - 4	verkeer
Water - 1	woonschepenligplaats
Water - 2	<b>Bouwvlak</b>
Water - 3	bouwvlak
Water - 4	<b>Bouwaanduidingen</b>
Water - 5	onderdoorgang
Wonen	<b>Maatvoeringaanduidingen</b>
<b>Dubbelbestemmingen</b>	maatvoeringsvlak
Waterstaat - Waterkering	minimum bouwhoogte (m)
	maximum bouwhoogte (m)
	<b>Verklaring</b>
	topografische gegevens en bestaande ondergrond



## Planinformatie

Datum	Planstatus	Informatie bij	Stadsdeel West
4 juni 2013	Concept	Gemaakt door	Van Riezen & Partners
12 augustus 2013	Voorontwerp		Bureau voor planologie en stedenbouwkunde
18 februari 2014	Ontwerp		AMSTERDAM
	Vastgesteld	Schaal	1 : 1000
	Orheroepelijk	Papierformaat	1800 x 860 mm
	Geconsolideerde versie	Plancode	NL.IMRO.0363.E1306BSTD-VG01

## Bestemmingsplan De Houthaven 2013

Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "De Houthaven 2013"



## 1.2 Bestemmingsplan De Houthaven

Voor het plangebied Houthaven is op 8 september 2009 een bestemmingsplan vastgesteld, waarvoor op 19 april 2011 een partiële herziening is doorgevoerd.

In de loop van 2013 zijn uitwerkingsplannen en hogere waarden voor delen van het plangebied vastgesteld.

Daarnaast is in 2013 een aantal planwijzigingen doorgevoerd, die niet passen binnen het bestemmingsplan. Een aanpassing van het plan was daarom noodzakelijk. Om de samenhang te bewaken is besloten om een herziening van het bestemmingsplan door te voeren en een nieuw bestemmingsplan ter vervanging van de eerdere plannen te laten vast te stellen.

Op 7 januari 2013 heeft het dagelijks bestuur de nieuwe hogere waarden vastgesteld voor het herziene bestemmingsplan "De Houthaven 2013". Voor het vaststellen van hogere waarden is een actueel geluidsonderzoek uitgevoerd dat als bijlage aan het bestemmingsplan is gevoegd.

Het bestemmingsplan "De Houthaven 2013" is op 18 februari 2014 vastgesteld door de stadsdeelraad. Het bestemmingsplan is in te zien en te downloaden via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) door te zoeken op de naam "De Houthaven 2013".

## 1.3 Beeldkwaliteitplan Houthaven

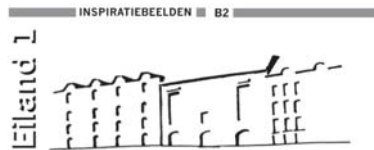
Het beeldkwaliteitplan is te downloaden via [www.houthaven.nl](http://www.houthaven.nl) onder downloads.

Het beeldkwaliteitplan (2007) geeft richtlijnen voor de bebouwde ruimte met als doel de ruimtelijke kwaliteit van het plan te waarborgen. Het beeldkwaliteitplan is gemaakt door de supervisor, Sjoerd Soeters.

In het beeldkwaliteitplan krijgen de verschillende eilanden thema's mee, die een relatie hebben met Amsterdam en zorgen voor het onderscheid van de verschillende eilanden.

Warm en informeel zijn sleutelbegrippen bij de architectonische uitwerking.

De thematiek voor eiland 1 is "Stoere jongens". De situatie en kavelvorm legitimeert een verbijzondering van de bebouwing.



kleine en grote raamopeningen



hedendaagse vertaling pakhuis



verticale geleiding



hedendaagse vertaling pakhuis naast bestaande pakhuizen



dubbelhoge ramen

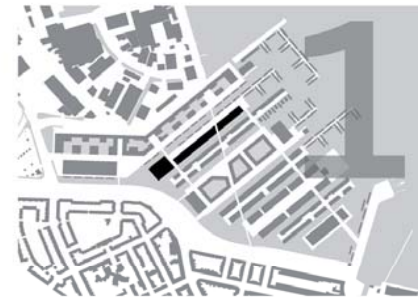


ramen met ronde bovenkant





## 4.2 Eiland 1



### Thematiek

Thema  
Hoofdkarakteristiek  
Bijzondere gebouwen  
Referenties

Stoere jongens.  
Ensembles van verschillende pakhuizen.  
Spijkerblok aan zuidkant van het eiland.  
Pakhuizen aan de grachten.  
Lange rijen pakhuizen aan Entrepotdok.

### Korrelgrootte en profiel

Korrel

Veelvouden van circa vijf tot tien meter.  
Opbouw van rijen van geschakelde pakhuizen  
Per rij een andere architectonische karakteristiek zorgt voor voldoende subtiele afwisselingen.  
Vijf lagen waarvan de bovenste twee aan de Noordwestkant met maatregelen voor de geluidsbelasting.  
De bouwhoogte van vijf lagen vormt overgang tussen het hoge Blok 0 en het lage eiland 2.  
Verschillende dakvormen mogelijk. In hoofdzaak geen horizontale daklijsten.  
Spanningsveld tussen randvoorwaarden milieu en basisvorm pakhuis architectonisch oplossen.

Profiel

Dakvorm

### Organisatie

Ontsluiting  
Parkeren

Zoveel mogelijk voordeuren op straat.  
Toegangen naar verdiepte parkeergarage oplossen binnen bouwvolume.

### Gevelopbouw en plastiek

Geleding

Sterke mate van verticaliteit.  
Grote en kleine gevelopeningen (in verticale rijen).  
Accentuatie van gevelopeningen door bv luiken of materiaal kleurgebruik.  
Waterkant heeft fijnere ritmering.  
Daar verspringingen in de gevel en verschillend kleurgebruik.  
Plastiek in gevelopeningen aanbrengen bijvoorbeeld neggen en kozijndikte.  
Sobere en stoere uitstraling.  
Per serie verschillende dakranden.  
Bijvoorbeeld luiken, ankers in de gevel, ronding aan de bovenkant van ramen, hijsbalken, dubbelhoge ramen en deuren.  
Aan Zuidoostkant groene plekken aan het water en balkons.

Plastiek

Expressiemiddelen

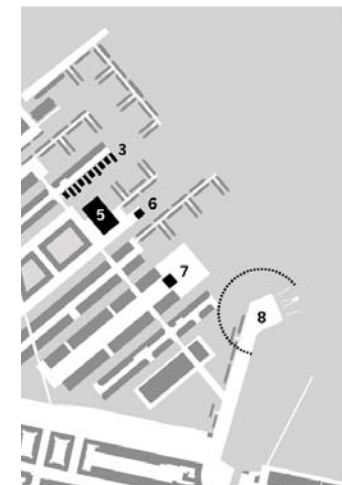
Buitenruimten

### Materiaal en kleur

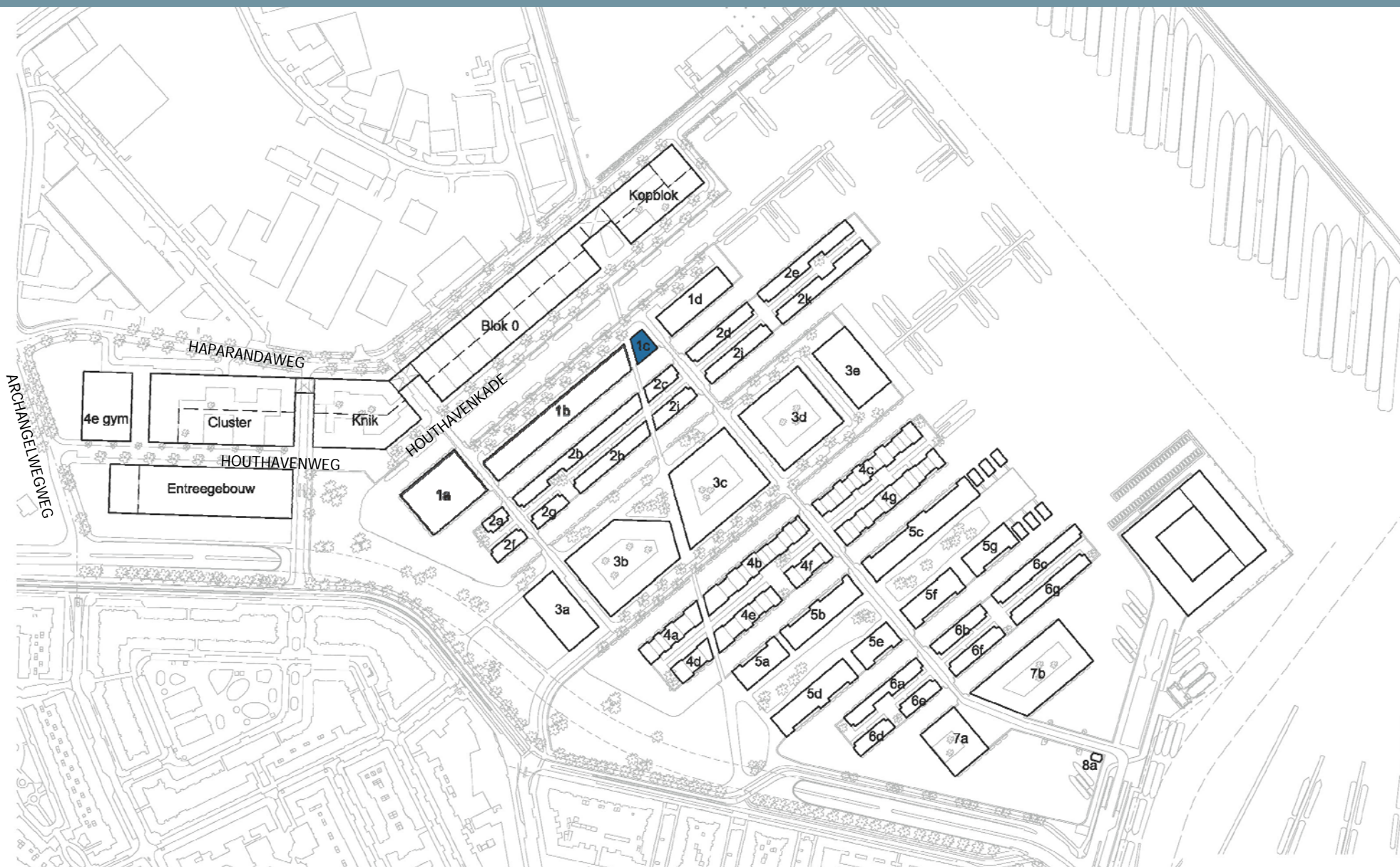
Materiaal  
Kleur

Baksteen aan kadekant in natuurlijke donkere kleuren of gekeimd.  
Zwarte en donkerbruine tinten aan kade. Ramen en dakranden zijn wit.  
Luiken kunnen afwijkende kleur hebben.

\* Opmerking bij "profiel": Maatregelen met betrekking tot geluidwerende bouwlagen zijn in principe niet meer aan de orde in het bestemmingsplan "De Houthaven 2013". Ten behoeve van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een bouwplan met een geluidsgevoelige bestemming dient de ontwikkelaar een geluidsonderzoek te laten verrichten om aan te tonen dat voldaan wordt aan de wettelijk vereisten.



1. Entreegebouw
2. Spijkerblok
3. Watervilla's
4. Schoolblok
5. Hotelblok
6. Horeca aan water
7. Paviljoen
8. Pontsteiger





# 2 Ruimtelijke randvoorwaarden

## 2.1 Programma

Eiland 1 is opgedeeld in vier kavels: kavel 1a, 1b, 1c en 1d. In dit boekje wordt kavel 1c beschreven.

### Wonen:

Om het programma per kavel te berekenen zijn referentiemodellen gemaakt. Uitgangspunt voor woonprogramma is een referentiewoning van 120 m<sup>2</sup>. De referentiemodellen zijn als bijlage in dit boekje opgenomen. Het referentiemodel gaat uit van 13 woningen op kavel 1c. Op basis van de referentiemodellen wordt het programma voor de optieovereenkomst bepaald. Op de kavel zijn maximaal 20 woningen toegestaan. Op de kavel 1c worden woningen in de vrije marktsector gerealiseerd.

In de Houthaven moet 80% van alle eenlaagse woningen op de begane grond of bereikbaar met een lift voldoen aan de basiseisen voor aanpasbare nultredenwoningen, zoals omschreven in de bouwbrief 2011-116 over de Basiskwaliteit woningbouw marktsector Amsterdam. Ook dienen al deze woningen goed toegankelijk te zijn vanaf de openbare weg met een maximaal hoogte verschil van 2 cm (zie bijlage pag. 24). Op [www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie-diensten/ontwikkelingsbedrijf/bouwbriefen](http://www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie-diensten/ontwikkelingsbedrijf/bouwbriefen) zijn de bouwbrief en toelichting te downloaden.

### Overig programma:

In het bestemmingsplan staat aangegeven dat naast de functie wonen, praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis/bedrijf aan huis is toegestaan. Hieronder wordt verstaan: dienstverlening of bedrijf, voornamelijk bestaande uit hoofdarbeid, waarbij in overwegende mate de woonfunctie behouden blijft.

Daarnaast is op eiland 1 één horecavestiging toegestaan als volgt:

Categorie 1: Fastfood, max 100 m<sup>2</sup> bvo; of

Categorie 3: café, max 150 m<sup>2</sup> bvo; of

Categorie 4: Restaurant, max 150 m<sup>2</sup> bvo.

In overleg dient de locatie voor horeca nader bepaald te worden. Indien de ontwikkelaar op kavel 1c horeca wil realiseren, dan dient de gemeente daarvoor expliciet toestemming te geven. Een akkoord van de gemeente is daarvoor vereist.

### Parkeren:

Parkeren voor eigen gebruik dient binnen de bouwvelop opgelost te worden, volgens de volgende parkeernorm:

0.0 - 1.0 pp voor woningen vrije marktsector

Het is niet toegestaan om op de kavel meer parkeerplaatsen te realiseren dan op basis van de maximale parkeernorm is toegestaan.

Bezoekers parkeren op straat met een norm van 0,2 pp/woning.

Voor inpandige parkeervoorzieningen geldt dat minimaal 5% van de parkeerplaatsen moet voldoen aan de afmetingen van een gehandicaptenparkeerplaats (haaks: 3,5 x 5m, langsparkeren: 2,5 x 6m). Om ze flexibel te kunnen toewijzen dienen deze plekken niet gekoppeld te worden aan een specifieke woning. Inpandige parkeervoorzieningen moeten voldoen aan de normen van het Internationaal Toegankelijkheids Symbool (ITS, zie bijlage pag. 25). De ontwikkelaar moet zorg dragen voor de noodzakelijke ITS keuring van het ontwerp van de gerealiseerde garages.

## 2.2 Ruimtelijke randvoorwaarden kavel 1c

### Typologie:

Kavel 1c is onderdeel van eiland 1 en bestaat uit op pakhuizen geïnspireerde woongebouwen met een beukmaat van 5-10 meter waarvan de achterzijde aan het water ligt.

### Maatvoering:

De maten en coördinaten van de hoekpunten van de deelvelden zijn op tekeningen op pagina 14 en 15 aangegeven.

### **Bouwhoogten en bebouwingspercentages:**

#### *Voorgevelrooilijn:*

De maximale bouwhoogte bedraagt 17.60 + NAP. De hoogte (bovenkant vloer – bovenkant vloer) van de 1<sup>e</sup> bouwlaag is minimaal 3,50 meter. Het maximale bebouwingspercentage van de hoofdbebouwing is 100.

#### *Achtergevelrooilijn:*

Tussen de hoofdbebouwing en de kadelijs bevindt zich een vlak met een maximale bouwhoogte van 14.60 + NAP. Het bebouwingspercentage van dit vlak is maximaal 40.

Van het onbebouwde gedeelte van dit laatste vlak is het minimale aanlegniveau 0.60 + NAP en het maximaal aanlegniveau 1.60 + NAP. Souterrains worden meegerekend bij het bebouwingspercentage als de afgewerkte vloer erboven, boven het niveau van 1,60 + NAP uitsteekt.

### **Aanstraathoogten:**

De aanstraathoogten van de kavel zijn in de situatie tekening op pag. 14 aangegeven. In en om de dwarsstraten variëren de aanstraathoogten in verband met de aansluiting op de bruggen. De overgang tussen de helling en het vlakke gedeelte staan ook in coördinaten. Deze punten zijn indicatief en kunnen in de uitwerking van de bruggen enigszins wijzigen. Begin 2015, als het voorlopig ontwerp van de bruggen gereed is, volgen voorwaarden voor de kavel m.b.t. tot aansluiting op de bruggen.

In verband met de vele bruggen in het stedenbouwkundig plan zijn er veel hoogteverschillen op maaiveldniveau. Deze hoogteverschillen worden opgelost door geleidelijke hellingen in het maaiveld van maximaal 4% (1:25). Aangrenzende bebouwing dient deze geleidelijke hellingen te volgen. In ieder geval worden goten en hellingbanen langs gevels om niveauverschillen tussen maaiveld en bebouwing te overbruggen uitgesloten.

### **Rooilijnen:**

Het Stedenbouwkundig Plan bestaat uit formele en informele stedelijke ruimtes. Juist het contrast tussen formeel en informeel zorgt voor interessante verschillen en een

rijkere ruimtelijke beleving.

Eiland 1 heeft een formele openbare kade met een vaste rooilijn en een informele kade met een wisselende rooilijn. Bij blok 1b en 1c valt dit verschil samen met voor- en achterkant van het kadeblok. De achterkant heeft dus m.u.v. de hoeken een wisselende rooilijn. Door het gestelde maximum bebouwingspercentage van 30 in de achterste zone langs het water ontstaat er geen balkonzone langs het water, maar een riante ruimte die voor een groot deel bestaat uit terrassen aan de waterkant. Het informele aan deze zijde wordt versterkt als het maximum percentage niet op 1 plek wordt opgesoupeerd, maar op verschillende plekken. De informele zijde wordt hierdoor onvoorspelbaarder en rijker.

Er dient op of binnen de begrenzing van de envelop gebouwd te worden. Bebouwing op de hoekpunten is verplicht.

#### *Voorgevelrooilijn:*

Er dient voor ten minste 80% op de aangegeven rooilijnen aan de openbare zijde gebouwd te worden.

#### *Achtergevelrooilijn:*

Aan de waterzijde is sprake van een rooilijn waarop met een maximum van 30% gebouwd mag worden. De resterende achtergevels dienen minimaal 4 meter terug te liggen van de kadelijs.

### **Balkons**

Incidentele voorgevel rooilijnoverschrijdingen ten behoeve van erkers of balkons zijn toegestaan vanaf 4,5 meter boven maaiveld en tot maximaal 0,6 meter uit de gevel en met een maximale lengte van 2,5 meter (conform het SP2006).

Aan de waterzijde mogen geen erkers of balkons over de bebouwingsgrens van het bestemmingsplan heen gebouwd worden.

Uitragende balkons aan de straatzijde van meer dan 0,6 m (tot max. 2,0 m.) en langere balkons hebben absoluut niet de voorkeur van het Kwaliteitsteam. Echter daar waar het ook aan de achterzijde van een bouwblok onmogelijk blijkt een dergelijk balkon te realiseren sluit het Kwaliteitsteam dit niet bij voorbaat uit. Voornemens hiertoe zullen per casus op zijn architectonische waardes bekeken moeten worden en ingebracht in het Kwaliteitsteam.



**Steigers:**

Voorzieningen voor steigers zijn niet toegestaan aan de waterzijde. Wel mogen kleine pleziervaartuigen worden afgemeerd in de gracht. De vaartuigen zijn bereikbaar direct vanuit de woning, of vanuit tuinen en terrassen.

De maximale breedte van kleine afgemeerde pleziervaartuigen is 2,0 meter en de diepgang kan maximaal 1,25 meter bedragen. Dit i.v.m. vastgestelde doorvaartprofielen voor de grachten.

De doorvaarthoogte ter plaatse van bruggen voor eiland 0 bedraagt 2,5 meter en alle overige eilanden 1,90 meter. De opgegeven doorvaarthoogte ter plaatse van bruggen is van toepassing op een breedte van 5 meter.

**Plint:**

Minimaal 10% van de woningen dient een entree aan de straat te krijgen. Souterrains zijn toegestaan tot maximaal 1 meter boven aangrenzend maaiveld. Deze maat geldt voor de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer.

**Bouwen aan het water:**

Indien de gevel van het gebouw aan het water grenst, heeft deze gevel een grond- en waterkerende functie. Deze constructie is onderdeel van het gebouw en dient door de ontwikkelaar gerealiseerd en onderhouden te worden. De constructie dient bestand te zijn tegen het aanvaren van boten. Materialen voor deze gevel zijn duurzaam, logen niet uit en zijn bij voorkeur onderhoudsarm. Waterdiepte aan de gevel is 2.40 –NAP. De gemiddelde waterhoogte is 0.40 –NAP. Voorwaarden voor de grond- en waterkerende functie volgen.

Indien de gevel van het gebouw niet aan het water grenst, dient de ontwikkelaar op de aan het water grenzende erfpachtgrens een zelfstandige kadeconstructie te bouwen en te onderhouden. De kadeconstructie en/of gevel dient tot 0.80+NAP waterdicht te zijn conform het gestelde in de concessie.

Een openbare trap naar het water is onderdeel van het ontwerp van de autobrug. De trap bevindt zich aan de noordoostzijde van de kavel, zie de situatietekening op pagina 14.

Het deel van de kademuur bij de trap (tussen coördinaatpunt 4 en 4a) wordt door de ontwikkelaar gerealiseerd. De ontwikkelaar stemt het ontwerp van dat deel af met de

gemeente.

Begin 2015, als het voorlopig ontwerp van de bruggen gereed is, volgen voorwaarden voor de kavel m.b.t. tot aansluiting op de bruggen.

**Parkeren**

In het stedenbouwkundig plan is vastgelegd dat het parkeren bij de lange pakhuizen ondergronds op de kavel opgelost wordt. Op de kavel kan er maximaal 1 inrit naar de parkeervoorziening gerealiseerd worden. Hellingbanen en de daarbij vereiste vlakstand zijn niet toegestaan in de openbare ruimte buiten de kavel.

Alternatieve oplossingen voor de in het stedenbouwkundig plan opgenomen parkeeroplossingen kunnen voorgesteld worden, maar dienen te voldoen aan de ambities ten opzichte van beeldkwaliteit in de Houthaven. Een akkoord van de gemeente voor de gekozen oplossing is noodzakelijk.

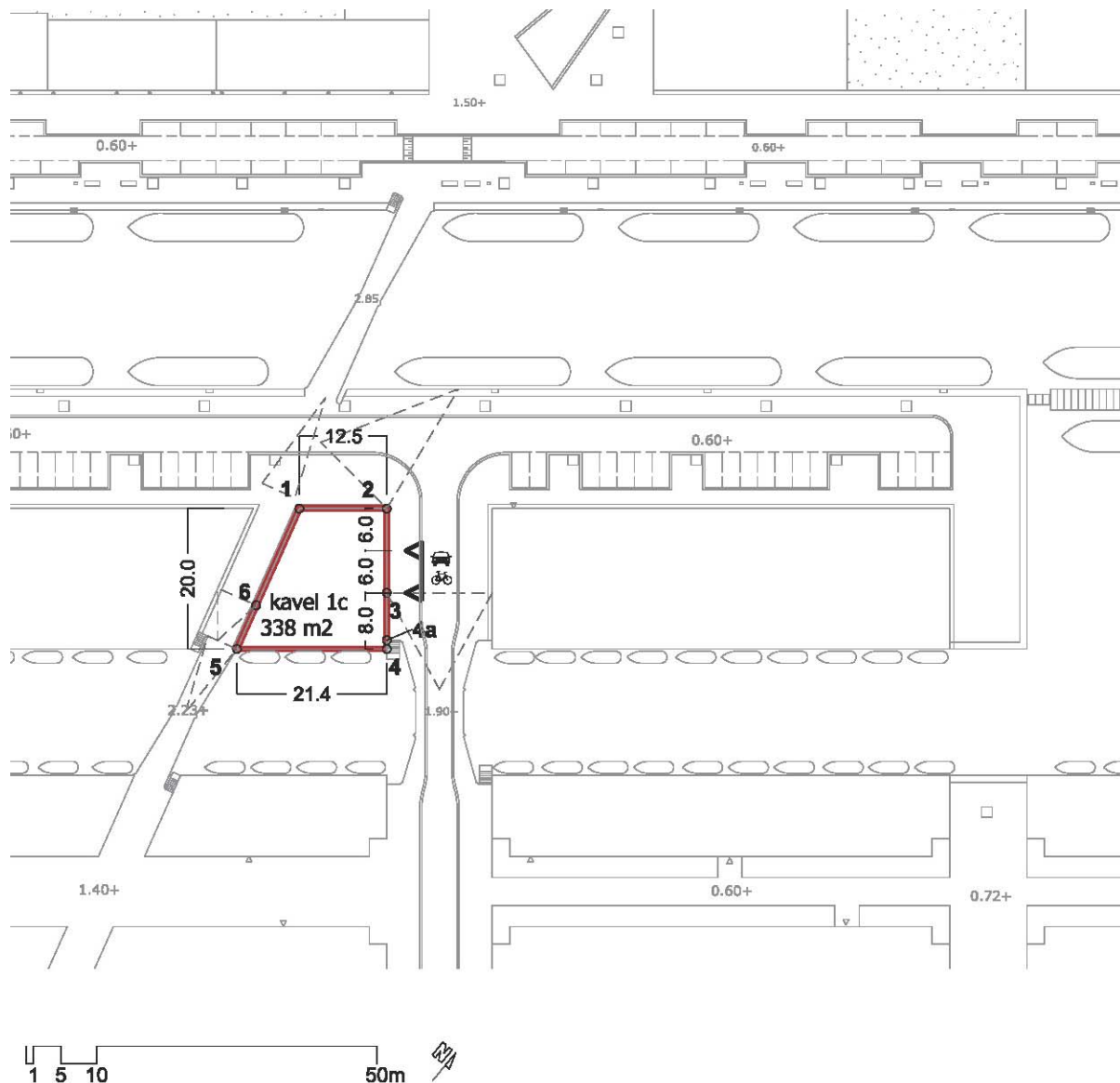
Ook (fiets)bergingen dienen inpandig en niet aan de buitengevels gesitueerd te worden volgens de norm van 2 stallingplekken per woning.

**Westpoortwarmte (indien van toepassing)**

Ten behoeve van leidingen tracés van Westpoortwarmte dient ruimte gereserveerd te worden in de kruipruimtes, bergingen of parkeergarages volgens specificaties WPW.

**Veiligheid**

Het bouwplan en de inrichting van de openbare ruimte binnen de erfpachtgrens dienen te voldoen aan het politiekeurmerk. Het Stedenbouwkundig Plan Houthaven en het Plan Openbare Ruimte Houthaven zijn reeds getoetst aan de eisen voor het politiekeurmerk.



#### coördinaten en aanstratingshoogte in meters

1	X=120434.558 Y=489773.319	1.50+N.A.P.
2	X=120444.114 Y=489781.311	1.50 +N.A.P.
3	X=120451.813 Y=489772.106	1.50+N.A.P.
4	X=120456.945 Y=489765.969	n.v.t.
4a	X=120456.143 Y=489766.928	1.77+N.A.P.
5	X=120440.555 Y=489752.261	1.80+N.A.P.
6	X=120438.692 Y=489758.801	1.50+N.A.P.

#### legenda

- kavelgrens
- zoeklocatie inrit auto- en fietsparkeren

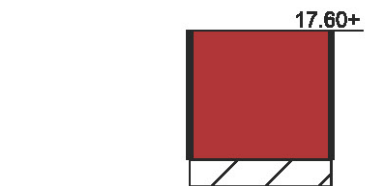
project  
**Houthaven**

tekening  
**Kavel 1c - situatie**

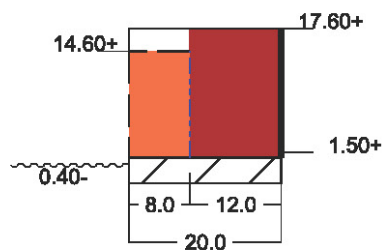
schaal  
**1:1000 A4**

datum  
**28 jan. 2015**

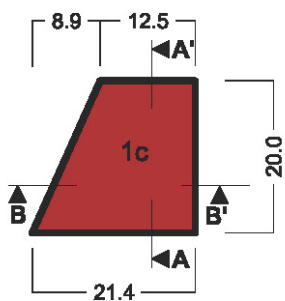




DOORSNEDE B-B'



DOORSNEDE A-A'



PLATTEGROND

#### legenda

- bouwenvelop
- minimale rooilijn
- max 4 lagen te bebouwen
- rooilijn max 30% te bebouwen, overige achtergevels > 4m terugliggend
- hoogte scheidingslijn
- berging/parkeergarage

alle hoogtematen in meters ten opzichte van N.A.P.

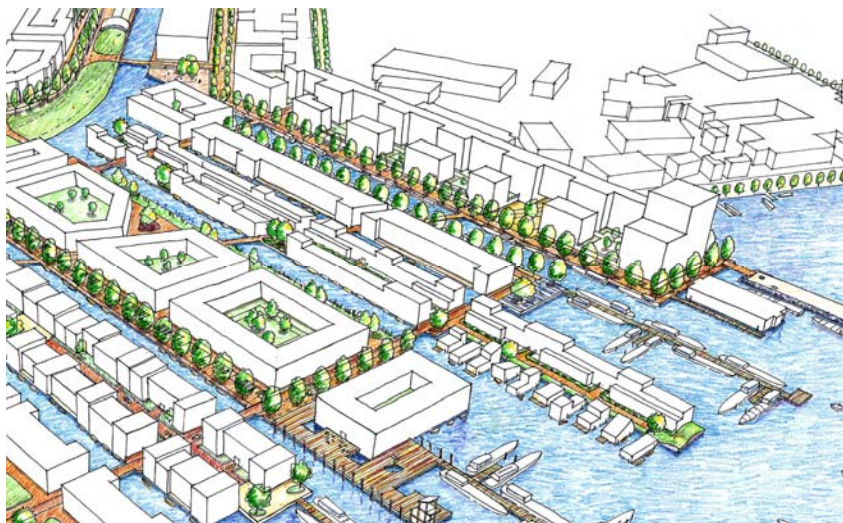


project  
Houthaven

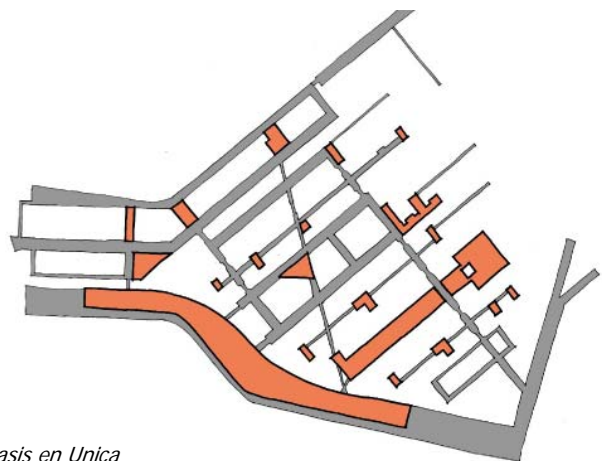
tekening  
Kavel 1c - matenplan

schaal  
1:1000 A4

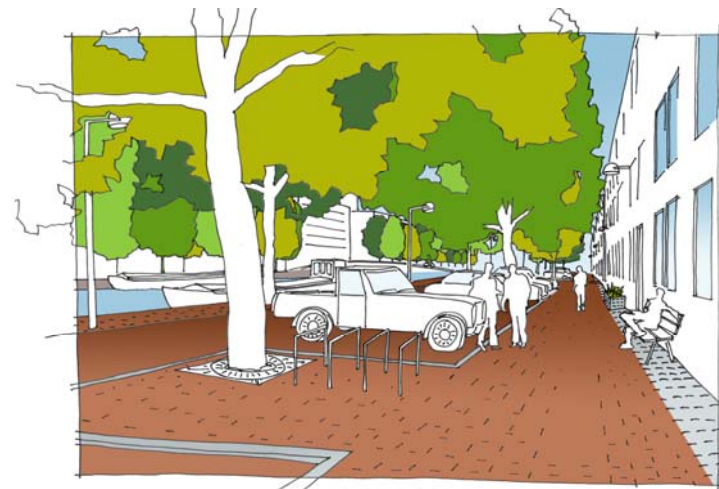
datum  
16 dec. 2014



*Plan openbare ruimte Houthaven 2008*



*Basis en Unica*



*Impressie kade eiland*



*Referentiebeelden verharding*

# 3 Openbare ruimte

Voor de Houthaven is een Plan Openbare Ruimte opgesteld, te vinden op [www.houthaven.nl](http://www.houthaven.nl) onder downloads.

Op basis van dit plan zijn de aanstraathogtes vastgesteld ten behoeve van de bouwvelop. Het plan vormt het kader voor de nog op te stellen maaiveld inrichting. Dit inrichtingsplan zal afgestemd worden met de betrokken ontwikkelaars op het eiland en kan dan ook op onderdelen nog afwijken van het plan openbare ruimte. Eventuele aanpassingen van aanstraathogtes kunnen alleen in onderling overleg bepaald worden. Voor de overige onderdelen behoudt de gemeente het recht om eenzijdig te besluiten af te wijken van het plan openbare ruimte.

Wiborgeiland is de straatnaam voor het gehele eiland 1. In het plan openbare ruimte is het volgende specifiek opgenomen:

## Thema:

Stoere jongens

## Typologie bebouwing:

Aaneengesloten reeksen gebouwen van 5 bouwlagen, met verschillende kapvormen mogelijk. Parkeren inpandig, aan het zicht onttrokken.

## Architectuur bebouwing:

Het beeldkwaliteitplan schetst rijen van geschakelde pakhuizen, in natuurlijke donkere kleuren baksteen

## Ruimtelijke karakteristiek openbare ruimte

De openbare ruimte wordt gekenmerkt door een met eiland 0 gedeeld symmetrisch groen grachtenprofiel. Als op zichzelf staand profiel is de opbouw asymmetrisch met eenzijdig haaks parkeren. Hierdoor is de zone aan het water optisch open en nodigt uit tot flaneren. Aan de kop van het eiland draait de hoofdontsluitingsweg en maakt ruimte voor een onbeschermt plein, aan drie zijden omringd door water.

## Kenmerken basis profiel:

Kade:

*Breedte en opbouw:* 17 meter bestaande uit: gevel, 3 meter stoep, 5 meter parkeren, 5 meter rijbaan, 4 meter stoep, water, woonschip.

In het basisprofiel zijn de gebruikte materialen gebakken rode klinkers met natuursteenaccenten langs de gevels en voor de stoepbanden en kadedekstenen.

*Groen:*

De dubbele bomenrij maakt een groene kade en onderbreekt de parkeervakken ruimtelijk. De bomen zijn wisselend geplaatst om de 10 meter (onderlinge afstand opeenvolgende bomen in een rij = 20 meter).

Boomsoort: iepen

*Verlichting:*

6 meter hoge masten met armatuur 2010, geplaatst aan de kade om de circa 20 meter, eventueel aangevuld met armaturen aan uithouders vanaf de gevel voor extra aanlichten stoepzone.

*Overgangen privé openbaar:*

Een strook van 60 centimeter rondom het bouwblok wordt in afwijkende bestrating uitgevoerd, waar informele ruimte is voor het plaatsen van privébankjes en in welke zone geveltuinten gerealiseerd kunnen worden. Elk pakhuis heeft een eigen entree aan de straat.

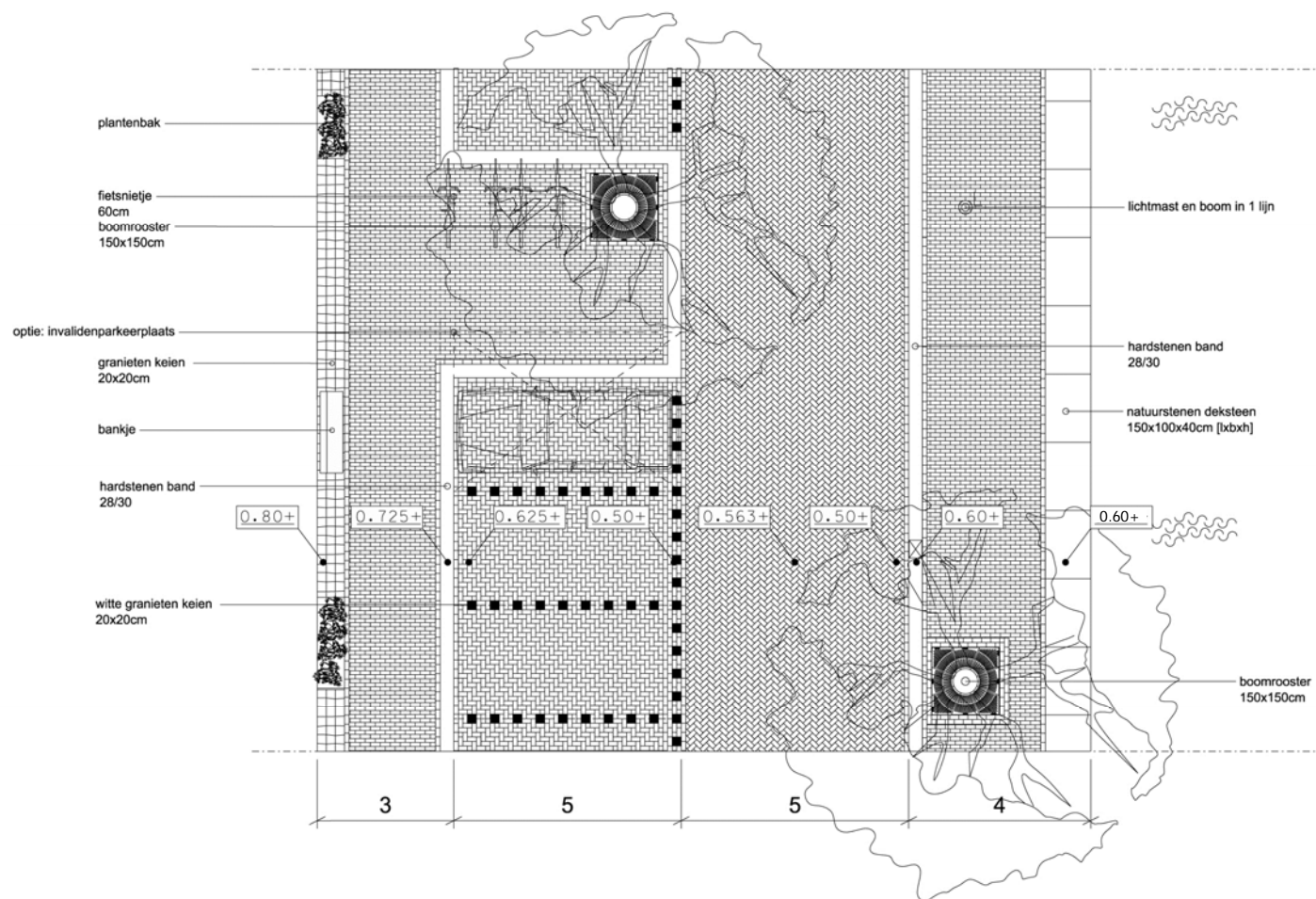
De entree naar de eventuele parkeergarage wordt als inrit vormgegeven. Er is geen hoogteverschil tussen stoep en rijbaan. Door middel van een markering wordt de uitrit aangegeven. Eventuele hellingbanen moeten inpandig opgelost worden. Op de noordkop van kavel 1c bevindt zich de inrit van de eventuele parkeergarage.

## **Kabels en leidingen**

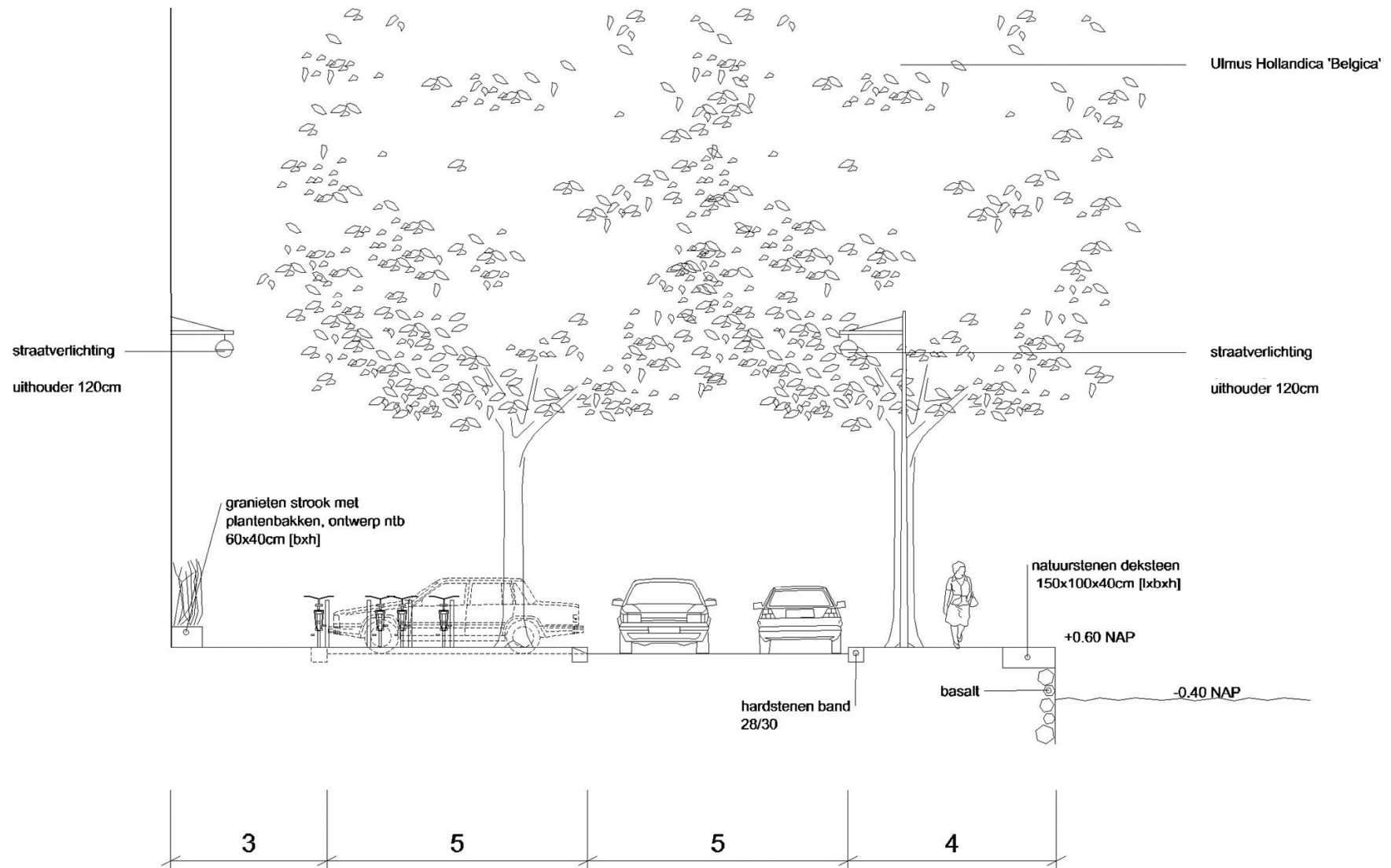
In het Plan Openbare Ruimte Houthaven is een hoofdstuk opgenomen over kabels en leidingen. Conform dit plan moet de openbare ruimte direct gelegen aan nieuwbouw gereserveerd worden voor het tracé voor kabels en leidingen.

Detailering wordt in de terreinspecificatie meegenomen.





*Eiland 1 (Wiborgeiland), Basisprofiel*



Eiland 1 (Wiborgeiland), Doorsnede basisprofiel

Voor de Houthaven is de ambitie uitgesproken een duurzame energievoorziening aan te leggen en klimaatneutraal te gaan bouwen. Dit is vastgelegd in de notitie "Houthaven 100% klimaatneutraal", die 2 maart 2010 is vastgesteld door stadsdeel Westerpark. Mede op basis van deze vastgestelde ambitie 100% Klimaatneutraal is het project Houthaven door het Ministerie van VROM geselecteerd als Excellent gebied en gelden verscherpte EPC normen die zijn vastgelegd in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB).

Voor de duurzame energievoorziening heeft het dagelijks bestuur van stadsdeel West op 19 juli 2011 besloten het projectgebied aan te sluiten op het stadswarmtenetwerk van Westpoortwarmte en lokale duurzame koudebronnen. Dit is vastgelegd in de concessie met Westpoortwarmte d.d. 20 november 2012 (bekrachtigd door het dagelijks bestuur op 4 december 2012).

Klimaatneutraal bouwen betekent dat alle energie voor verwarmen, koelen, tapwater en alle gebouwgerelateerde elektragebruik wordt gespaard danwel duurzaam opgewekt op de locatie, zonder gebruik te maken van fossiele brandstoffen. Het elektragebruik door consumenten (o.a. audio/video/ computers, keukenapparatuur, persoonlijke verzorging) valt buiten deze definitie.

Voor de gebouwen in de Houthaven wordt uitgegaan van de drie stappen naar klimaatneutraal:

1. duurzaam casco met laagtemperatuurverwarming
2. duurzame warmte- en koudevoorziening WPW
3. lokaal opwekken van duurzame energie (zonne-energie).

De volgende voorwaarden zijn van toepassing in de Houthaven:

- Alle woningen en overig vastgoed/utiliteit dienen te worden aangesloten op het koude- en warmtenetwerk.
- Elke ontwikkelende partij dient een individuele overeenkomst af te

sluiten met Westpoortwarmte voor de levering van koude en warmte.

- Het bouwplan dient minimaal te voldoen aan de eis 100% klimaatneutraal bouwen Houthaven: dit betekent dat 100% van alle gebouwgebonden energie dient te worden bespaard en/of duurzaam worden opgewekt.
- Het bouwplan wordt door de gemeente op klimaatneutraal bouwen getoetst aan de hand van de EPC bepalingmethode NEN 7120. De gemeente hanteert voor de toets een EPC waarde van 0,15 (de EPC was met de oude rekenmethodiek 0,3 en door de nieuwe bepalingmethode NEN 7120 komt deze op 0,15 uit). Voor de berekening heeft gemeente de handleiding klimaatneutraal bouwen Amsterdam NEN 7120 laten opstellen door DGMR.
- Er is een gemeentelijke subsidie Amsterdamse Klimaatwoning. De ontwikkelaar kan gebruikmaken van deze subsidie om een deel van de meerkosten voor klimaatneutraal bouwen te financieren. Om hiervoor in aanmerking te komen dient aan de bovenstaande (nieuwe) EPC eis 0,15 en bijbehorende toets te worden voldaan.
- Al het toegepaste hout en alle houtproducten zijn voorzien van het FSC-keurmerk (N.B.: de gemeente Amsterdam accepteert geen andere keurmerken).
- De gemeente kan de ambitie 100% klimaatneutraal bouwen toetsen op 4 momenten, te weten:
  1. Bij VO. De ontwikkelaar levert ter controle in bij de adviseur klimaatneutraal bouwen het voorlopig ontwerp met de bouwkundige en installatietechnische maatregelen om de ambitie klimaatneutraal te behalen, de ontwerp EPC/EPG berekening en de hoeveelheid zonnepanelen per woning dat geplaatst wordt om het resterende – gebouwgebonden energie verbruik duurzaam op te wekken.
  2. Bij DO. De ontwikkelaar levert ter controle in bij de adviseur klimaatneutraal bouwen het definitief ontwerp, de omgevingsvergunningaanvraag en de definitieve EPC/EPG berekening.
  3. Bij uitvoering tijdens de bouw. De ontwikkelaar geeft aan bij de adviseur klimaatneutraal bouwen wanneer de gevelisolatie wordt aangebracht. Er



# 4 Duurzaamheid

vindt steekproefsgewijze controle plaats op de bouwplaats door bouwinspecteur/ vergunningverlener.

4. Bij oplevering. De ontwikkelaar geeft aan bij de adviseur klimaatneutraal bouwen wanneer deze gepland is ten behoeve van (steekproefsgewijze) bezoek en controle op de maatregelen klimaatneutraal bouwen. Ook wordt steekproefsgewijs met infrarood scan de luchtdichtheid van het gebouw gemeten.

## EPC kavel 1c

Kavel 1c is een pilot voor energie-nota-nul woningen. Bij energie-nota-nul woningen is de totale energierekening (elektra; geen gas) over een geheel jaar gerekend nul; er wordt niet meer energie verbruikt aan verwarmen, koken, apparaten etc. dan het huis zelf opwekt. De EPC waarde van het bouwplan van kavel 1c is kleiner of gelijk aan de door de ontwikkelaar bij de inschrijving aangegeven EPC waarde, welke wordt vastgelegd in de optieovereenkomst. Duurzame energie om de EPC-waarde te behalen, moet op eigen kavel worden opgewekt (bijvoorbeeld door middel van zonnepanelen). Indien deze EPC waarde -0,05 (NEN7120) of minder is, hoeft de kavel niet verplicht te worden aangesloten op het netwerk van WestpoortWarmte.

Bij aansluiting op WKO is het 'Bodemenergieplan Minervahaven en Houthaven' d.d. 12 april 2013, inclusief memo 'Procedure bodemenergiesystemen Houthaven' van toepassing.



## Diverse links:

### Bestuurlijke besluiten

Energievisie Houthaven 100% Klimaatneutraal:

<http://www.west.amsterdam.nl/publish/pages/298860/energievisiezonderbijlagen.pdf>

Besluit aansluiting Westpoort Warmte:

[http://www.west.amsterdam.nl/publish/pages/298860/db\\_besluit.pdf](http://www.west.amsterdam.nl/publish/pages/298860/db_besluit.pdf)

Besluit Concessie Westpoort Warmte 4 december 2012:

<http://www.west.amsterdam.nl/projecten/stedelijke/houthaven/downloads/>

Besluit AMvB aangescherpte EPC Houthaven:

[http://www.west.amsterdam.nl/publish/pages/298860/excellente\\_gebieden\\_amvb\\_verlaging\\_epc.pdf](http://www.west.amsterdam.nl/publish/pages/298860/excellente_gebieden_amvb_verlaging_epc.pdf)

### Subsidies

Subsidie Amsterdamse Klimaatwoning:

[http://www.amsterdam.nl/publish/pages/397030/09012f9780d20ec4\\_-\\_raadsbesluit\\_subsidieverordening\\_basiskwaliteit.pdf](http://www.amsterdam.nl/publish/pages/397030/09012f9780d20ec4_-_raadsbesluit_subsidieverordening_basiskwaliteit.pdf)

### Handige info

Diverse over klimaatneutraal bouwen in Amsterdam:

<http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/klimaat-energie/klimaatneutraal/klimaatneutraal>

Voor alle kavels zijn referentiemodellen opgesteld. Een referentiemodel is een mogelijke uitwerking van een bouwenvelop, gebaseerd op gangbare maatvoering, en bedoeld om een eerste inzicht te krijgen in het mogelijk te ontwikkelen volume. Dit volume is mede bepalend voor de grondwaarde. Het referentiemodel is geen verplicht uitgangspunt voor het bouwplan. De ontwikkelaar is vrij om binnen de grenzen en spelregels van de bouwenvelop een bouwplan te ontwikkelen.

In principe worden de volumes ingevuld met woningequivalenten á 120 m<sup>2</sup> bvo. Als reeds een specifiek programma bekend is zullen bijbehorende gegevens gebruikt worden. Dit kunnen bijvoorbeeld bijzondere woonvormen, niet-woonfuncties of inpandige voorzieningen voor nutsbedrijven zijn.

In het stedenbouwkundig plan Houthaven komen verschillende parkeeroplossingen voor. Alleen de bovengrondse (of souterrain) parkeeroplossingen worden in de referentiemodellen opgenomen. Bij ondergrondse parkeeroplossingen worden alleen de noodzakelijke (bovengrondse) hellingbanen berekend. Bij bovengrondse parkeeroplossingen

wordt gerekend met 25 m<sup>2</sup> bvo per parkeerplaats. Het bovengronds te realiseren aantal parkeerplaatsen wordt in de tabel afgezet tegen het maximaal aantal benodigde parkeerplaatsen bij het gegeven programma. Hierdoor wordt inzichtelijk gemaakt hoeveel parkeerplaatsen ondergronds of op een andere wijze gerealiseerd moeten worden.

Er is in het referentiemodel geen rekening gehouden met ruimtebeslag voor bergingen behorende bij woningen.

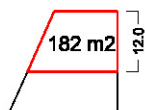
#### Kavel 1c

De 13 woningen op kavel 1c zijn marktwoningen. Berekeningen voor de eventuele ondergrondse parkeergarage blijven in deze modellen buiten beschouwing. Voor deze kavels is wel een theoretische capaciteit van de parkeergarage berekend.

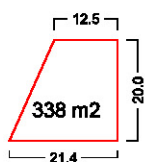
In een ondergrondse parkeergarage kunnen alleen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd indien een autolift wordt gerealiseerd.

Programma Houthaven Zuid													26-01-15
kavel	m2 bvo	m2 bvo bovengronds parkeren	m2 bvo nuts	m2 bvo voorzieningen	m2 bvo wonen	aantal referentie woningen a 120 m2bvo	min. woningen sociaal a 120 m2 bvo	max. woningen sociaal a 120 m2 bvo	max. markt woningen a 120 m2 bvo	senioren woningen a 100 m2bvo	max aantal woningen vlg BEO of OO	parkeer plaatsen realiseerbaar bovengronds	max. parkeer plaatsen noodzak elijk
<b>eiland 1</b>													
1a	9190	1025	65	0	8100	68	61	68	0	0	68	41	41
1b	11068	150	0	0	10918	91	0	0	100	0	100		100
1c	1534	0	0	0	1534	13	0	0	14	0	20		20
<b>totaal</b>	<b>21792</b>	<b>1175</b>	<b>65</b>	<b>0</b>	<b>20552</b>	<b>172</b>	<b>61</b>	<b>68</b>	<b>114</b>	<b>0</b>	<b>188</b>	<b>41</b>	<b>161</b>

# Bijlage: referentiemodellen



bouwlaag 5 : 182 m2 bvo wonen



bouwlaag 1 t/m 4 : 4 x 338 = 1352 m2 bvo



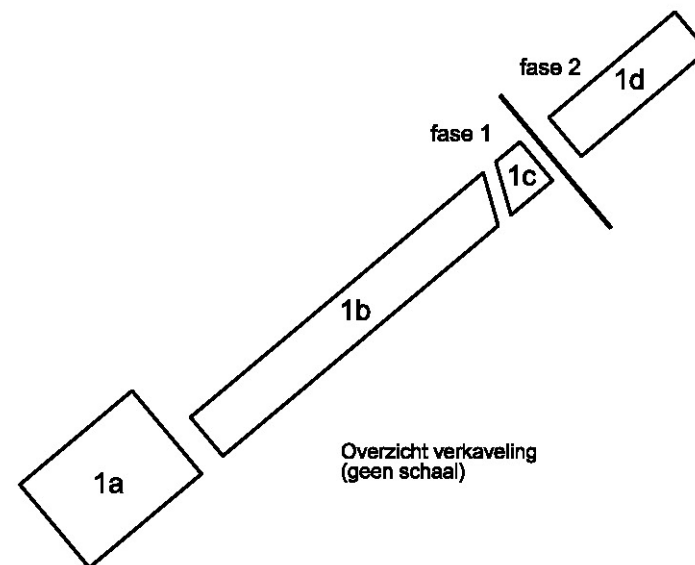
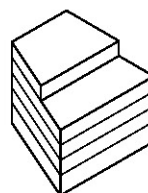
evt. parkeerlaag ondergronds (met autolift) : 338 m2 (13 PP)

## Kavel 1c:

- 100% markt woningen
- 100% bebouwing gerekend in de flexibele zone (o.b.v. SP 2006)
- 100% bebouwing op de uiterste rooilijn gerekend (o.b.v. SP 2006)
- evt. parkeren ondergronds

- totaal vloeropp. : 1534 m2 bvo
- wonen : 1534 m2 bvo
- aantal woningen (à 120 m2 bvo) : 13
- maximaal aantal parkeerplaatsen benodigd (1/won) : 13 (1/won)

- parkeren ondergronds binnen de kavel : 338 m2
- aantal parkeerplaatsen realiseerbaar (met autolift) : 13



project  
Houthaven

tekening  
Kavel 1c - referentie model

datum  
17 nov. 2014



# Bijlage: Basiskwaliteit woningbouw



## Bouwbrief

<b>Basiseisen aanpasbare nultredenwoning</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Woongebouw en woning vanaf openbare weg bezoekbaar met rolstoel.</li><li>• Op het entreeniveau zijn geen niveauverschillen en drempels, met uitzondering van de natte cel.</li><li>• Het niveauverschil bij natte cel, woningtoegangsdeur en buitenruimte is maximaal 20 mm boven de kale vloer. Dit geldt ook voor de drempel.</li><li>• Hoogte postkastbodem en bedieningselementen van ramen, bovenlichten en roosters tussen 0,60 m en 1,20 m boven vloerniveau.</li><li>• Hoogte deurbel tussen 0,60 en 1,35 m.</li><li>• Deurkrukken 0,40 m uit de inwendige hoek aan beide zijden van deur.</li></ul>	
<b>Ruimtelijke eisen aanpasbaarheid in de woning</b>	<b>minimale maten</b>
Vrije vloeroppervlakte aan de binnenzijde van de woningtoegangsdeur	1,50 m x 1,50 m of 1,35 m x 1,85 m
Vrije opstelruimte aan de slotzijde van de woningtoegangsdeur (binnen- en buitenzijde)	0,35 m
Vrije breedte verkeersruimten ter plaatse van deuren	1,10 m
Vrije vloeroppervlakte en breedte woonkamer	18 m <sup>2</sup> / 3,60 m breed
Vrije vloeroppervlakte en breedte hoofslaapkamer	13 m <sup>2</sup> / 3,00 m breed
Toiletruimte (deur in lange wand, klink bij toiletpot)	0,90 m x 1,20 m
Badruimte zonder toilet (exclusief opstelplek (was)apparatuur)	1,70 m x 1,70 m
Gecombineerde bad/toiletruimte (exclusief opstelplek (was)apparatuur)	2,10 m x 2,10 m of 1,70 m x 2,40 m

Gemeente Amsterdam

Bouwbrief 2011-116

Tabel uit Bouwbrief 2011-116 (basiskwaliteit woningbouw marktsector Amsterdam). Op [www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie-diensten/ontwikkelingsbedrijf/bouwbriefen](http://www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie-diensten/ontwikkelingsbedrijf/bouwbriefen) is de gehele bouwbrief met toelichting te downloaden.

# Bijlage: Toegankelijkheidseisen parkeergarages



ITS 2011



B07	Parkeergarage
<b>Beschrijving</b>	
<b>Definitie</b>	<p>Onder een parkeergarage wordt verstaan een ruimte (vaak met meerdere bouwlagen) waar voertuigen voor een beperkte tijd worden gestald.</p> <p>Een parkeergarage bevat naast parkeerplekken ook voetgangersruimten en, indien meerdere bouwlagen aanwezig zijn, verbindingen (trappen en liften) tussen de bouwlagen.</p>
<b>Randvoorwaarden / Uitgangspunten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Voldoende lichtniveau (werk gerelateerd)</li> <li>▶ Zelfstandig met voertuig de garage in kunnen en kunnen verlaten</li> <li>▶ Zelfstandig de betaling kunnen verrichten</li> </ul>
<b>Eisen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Minimaal 5% van het totaal aantal parkeerplaatsen in de parkeergarage moet voldoen aan de afmetingen van een gehandicaptenparkeerplaats (haaks: 3,5m x 5m, langsparkeren: 2,5m x 6m)</li> <li>▶ Bij een gehandicaptenparkeerplaats (GPA) dient er achter het voertuig voldoende ruimte aanwezig te zijn om een rolstoel uit de kofferbak te halen en om als keerruimte voor een rolstoel te kunnen dienen (1,5m)</li> <li>▶ GPA's zijn zo dicht mogelijk bij de uitgang en/of lift(en) gesitueerd</li> <li>▶ Indien een parkeergarage meerdere in- en uitgangen bevat (bijv. indien de garage deel uitmaakt van een groter complex met een winkelcentrum) zullen de GPA's moeten worden verdeeld over de bouwlagen waar deze in- uitgangen zijn gesitueerd</li> <li>▶ De dwars- of langshelling van een parkeerplaats is maximaal 1:50</li> <li>▶ (voetgangers)Routes moeten obstakelvrij zijn. Hoogteverschillen van meer dan 20mm moeten met een hellingbaan en/of een lift worden overbrugd</li> <li>▶ Alle liften, trappen en hellingbanen moeten voldoen aan de daarvoor geldende ITS richtlijnen</li> <li>▶ Deuren in de voetgangersroutes moeten een voldoende vrije doorgangsbreedte hebben (min. 850mm, bij een openingshoek van 90 graden). De bedieningskracht om de deur te openen mag niet meer zijn dan 30N (gemeten op de kruk) voor binnendeuren en 40N voor buitendeuren</li> <li>▶ Routes moeten goed verlicht zijn                         <ul style="list-style-type: none"> <li>lichtsterkte tenminste 100 lux op het loopoppervlak</li> <li>lichtsterkte tenminste 150-200 lux t.p.v. trappen en hellingen</li> </ul> </li> <li>▶ Looplijnen voetgangers bij voorkeur zo kort mogelijk</li> <li>▶ De loopafstand naar trap of uitgang is maximaal 30 meter</li> <li>▶ Looproutes en verkeersroutes kruisen elkaar zo min mogelijk</li> <li>▶ Situering van liften en trappen mag er niet toe leiden dat voetgangers worden gehinderd door auto's</li> <li>▶ De bediening van de toegangs- en vertrekapparatuur moet vanuit de auto te doen zijn. D.w.z. dat de afstand en hoogte van de bedieningsknoppen en/of cardreader zich op maximaal een armlengte vanaf de zijkant van de auto moeten bevinden</li> <li>▶ Aanwezige kaartautomaten moeten bereikbaar en bedienbaar zijn. Dit betekent dus niet op een verhoogde sokkel waar je met een rolstoel niet op kan komen. Indien de automaten wel op een verhoogde sokkel staan, moet het hoogteverschil met een hellingbaan of lift worden overbrugd. Er moet voldoende opstelruimte voor de automaten aanwezig zijn, conform de ITS-criteria. De bedieningsknoppen (ook een eventueel touch screen) van de automaat moeten tussen 700-1350mm +vloer /sokkel zitten. Bedieningsknoppen moeten tenminste 500mm uit een inwendige hoek zitten</li> </ul>
<b>Drempelwaarde</b>	<p>ITS-Publiek:</p> <p>ITS-Totaal:</p>

