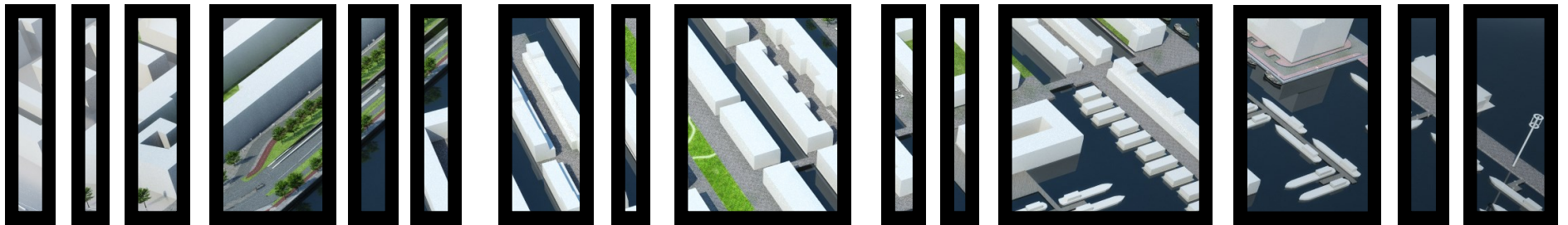
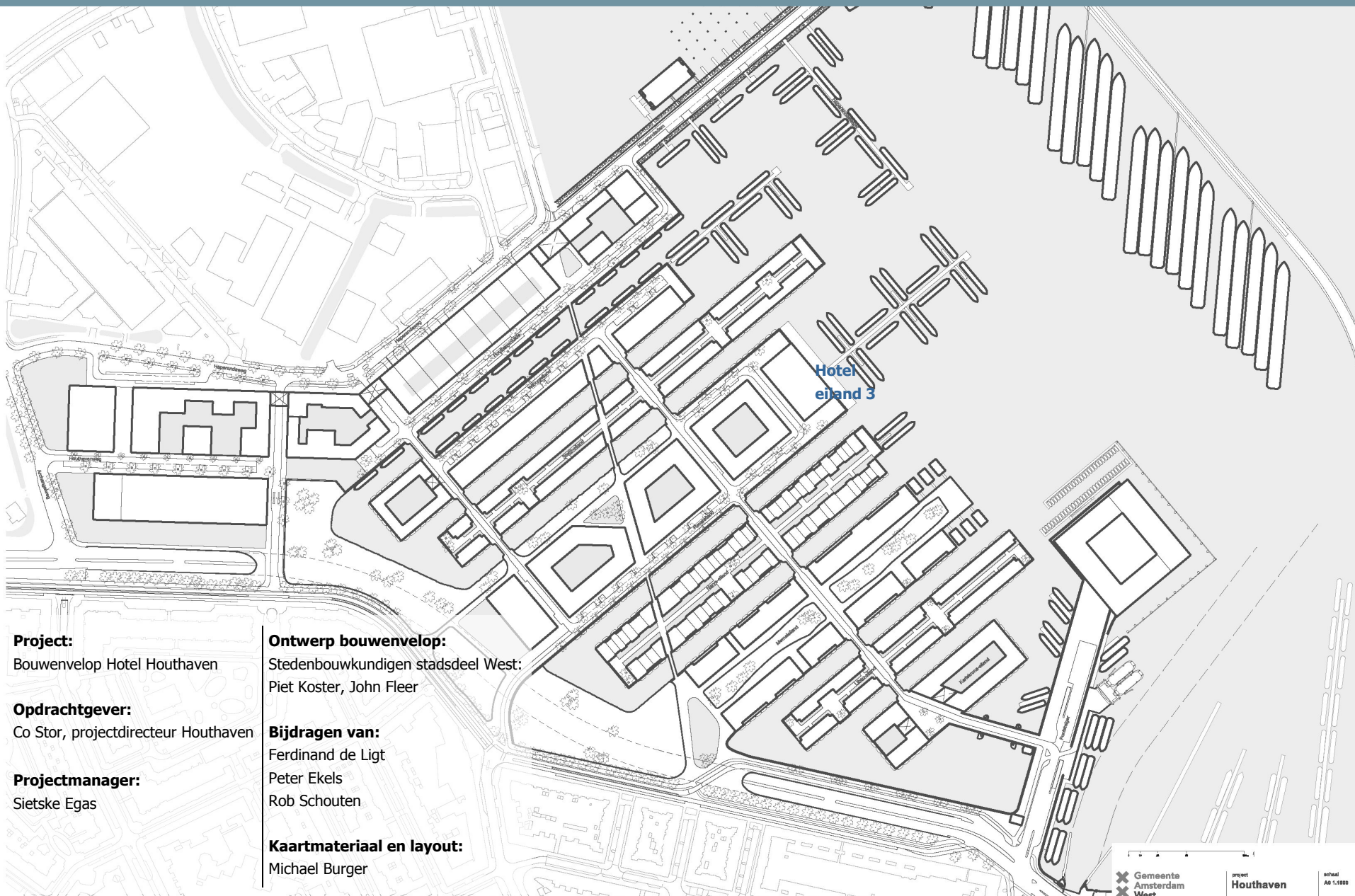


# HOUTHAVEN



**Bouwenvelop Hotel Houthaven**   
28 mei 2015   

**Project:**

Bouwenvelop Hotel Houthaven

**Opdrachtgever:**

Co Stor, projectdirecteur Houthaven

**Projectmanager:**

Sietske Egas

**Ontwerp bouwenvelop:**

Stedenbouwkundigen stadsdeel West:

Piet Koster, John Fleer

**Bijdragen van:**

Ferdinand de Ligt

Peter Ekels

Rob Schouten

**Kaartmateriaal en layout:**

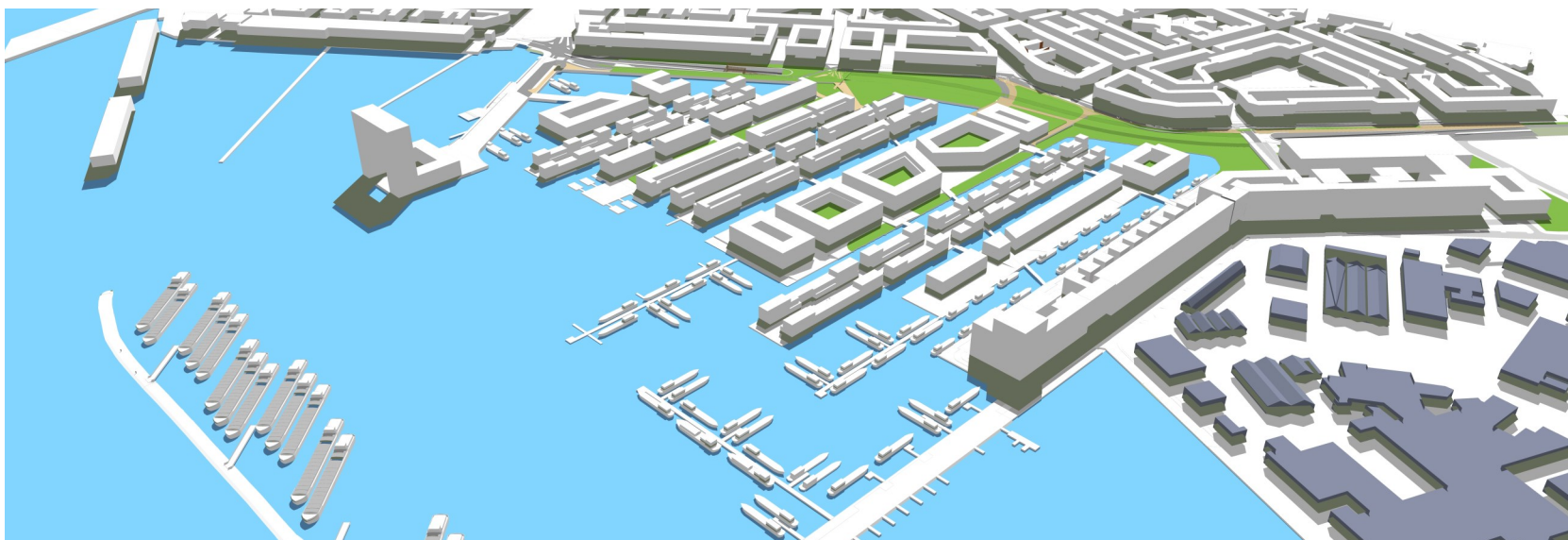
Michael Burger

Gemeente  
Amsterdam  
West

project  
Houthaven

schaal  
A0 1:1000

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>	<b>Bijlage: toegankelijkheidseisen parkeergarages</b>
<b>2</b>	<b>Context Houthaven</b>	<b>5</b>	
	1.1 Stedenbouwkundig plan Houthaven		
	1.2 Bestemmingsplan Houthaven		
	1.3 Beeldkwaliteitplan Houthaven		
<b>3</b>	<b>Ruimtelijke randvoorwaarden</b>	<b>11</b>	
<b>4</b>	<b>Openbare ruimte</b>	<b>15</b>	
<b>5</b>	<b>Duurzaamheid</b>	<b>17</b>	









# 1. Inleiding

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

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

Deze bouwenvelop bevat de bouwregels voor de kavel 3e van Eiland 3. De kavel is gereserveerd voor een hotel.

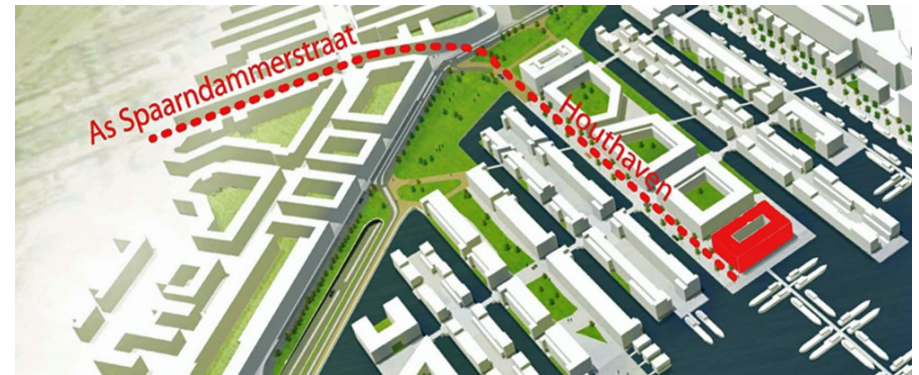
Kavel 3e vormt binnen het stedenbouwkundig plan een bijzondere locatie. Enerzijds ligt de kavel midden in het woongebied, aan het water van het IJ. Anderzijds vormt de kavel de beëindiging van de as die de Houthaven verbindt met de Spaarndammerbuurt. Deze as wordt gevormd door de Spaarndammerstraat en, in het verlengde daarvan, de oostkade van eiland 3. Aan deze as liggen veel voorzieningen en winkels. De as eindigt bij kavel 3e met ruimte voor een openbare publiekstrekker.

Uitgangspunt is dat het hotel een integraal en vanzelfsprekend onderdeel wordt van de nieuwe woonwijk en geen "stand-alone". Dit wordt onder andere bereikt door aan het hotel openbare functies te koppelen (horeca op de beganegrond, terras, etc.); door het hotel op te nemen binnen het ontwerp (de rooijlijnen) van het stedenbouwkundig plan worden openbare kades rondom het gebouw verzekerd.

Een bijzondere locatie rechtvaardigt een bijzondere uitstraling. Hierbij zullen de uitgangspunten uit het Beeldkwaliteitplan een belangrijke rol spelen: in de Houthaven wordt gebouwd met het thema "warm en informeel" en het leidende thema op eiland 3 is "Amsterdamse School".

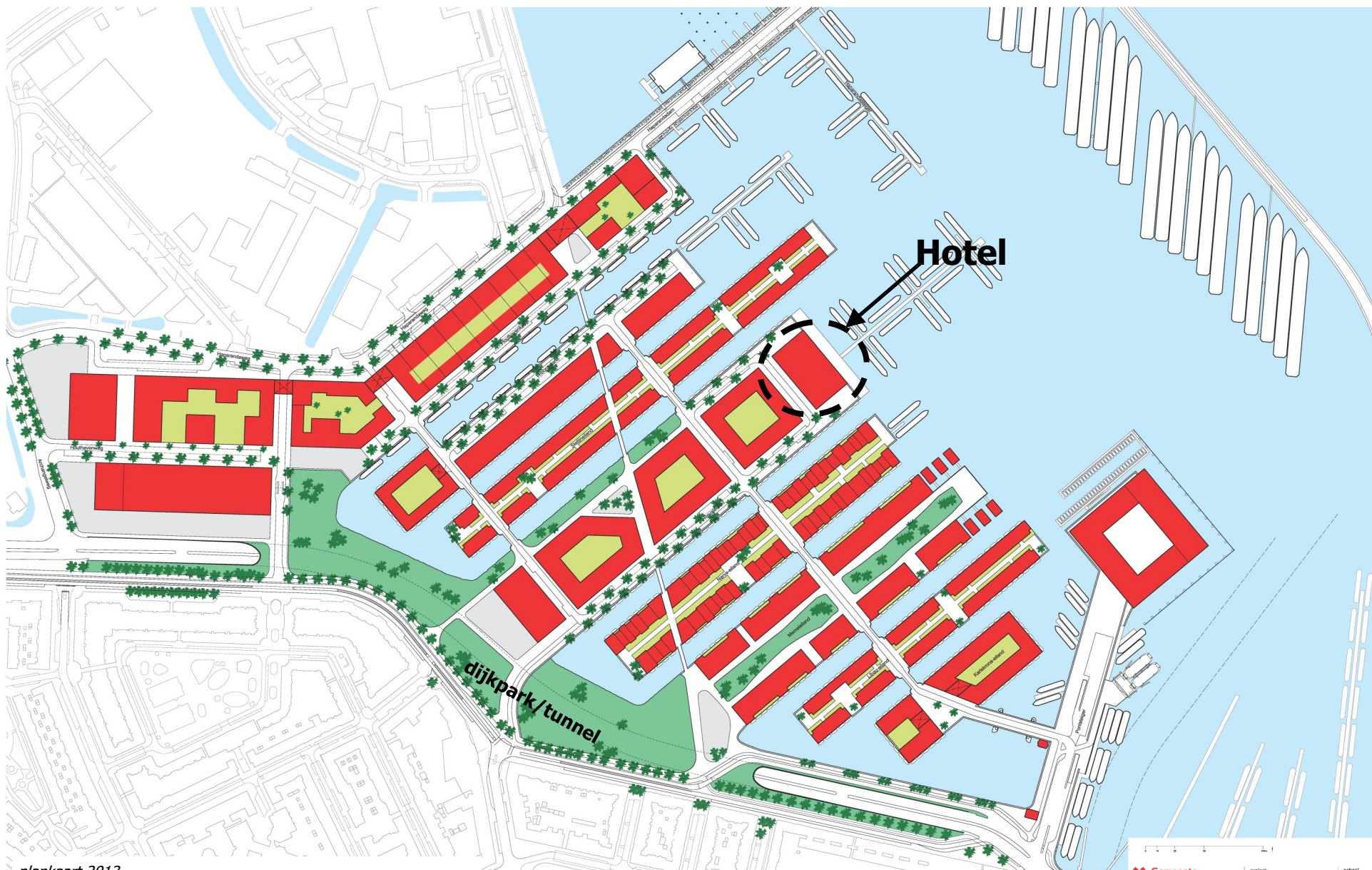
Fraaie voorbeelden van gebouwen binnen deze context en met zo'n bijzondere uitstraling is het wereldberoemde Het Schip in de Spaarndammerbuurt, op een steenworp afstand van kavel 3e en het Scheepvaarthuis (Amrath Hotel) aan de Prins Hendrikkade.

In de lange planvormingstijd zijn de verschillende kaderstukken door diverse oorzaken aangepast, zoals het Stedenbouwkundig Plan en het Plan Openbare Ruimte. Ook is het totaal programma voor de Houthaven substantieel verkleurd naar meer woningen. Een en ander heeft niet altijd geleid tot een integrale aanpassing van de kaders, waardoor soms meerdere stukken geraadpleegd moeten



worden voor hetzelfde kader.

Het bestemmingsplan is recent en integraal herzien (zie par. 1.2) en op de stedenbouwkundige plankaart op pag. 4 zijn alle wijzigingen doorgevoerd. De meeste afbeeldingen in deze bouwenvelop zijn geactualiseerd op de aanpassingen. Het Beeldkwaliteitplan Houthaven (zie paragraaf 1.3) wordt niet geactualiseerd, omdat het plan qua visie niet veranderd is. Het Plan Openbare Ruimte Houthaven (zie hoofdstuk 4) wordt in het voorjaar 2015 integraal geactualiseerd.



plankaart 2013



## 2. Context

### 1.1 Stedenbouwkundig plan Houthaven

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

De hoofdopzet van het stedenbouwkundige plan (SP 2006 met aanvullingen 2007 en 2013) 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 insteekehavens 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. Om de Houthaven en de Spaarndammerbuurt fysiek beter met elkaar te verbinden ("ongedeelde buurt") wordt voor het doorgaande verkeer over de Tasmanstraat/Spaarndammerdijk een tunnel aangelegd. Op het deck van de tunnel wordt een park aangelegd als verbindende schakel tussen beide buurten. 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.

De relatie tussen de Spaarndammerbuurt en de Houthaven is groot. Ze sluiten ruimtelijk, functioneel, sociaal en economisch op elkaar aan. Bewoners van de Spaarndammerbuurt maken gebruik van de scholen en de groene plekjes en pleintjes in de Houthaven aan het water. Bewoners uit de Houthaven zullen winkelen in de Spaarndammerstraat. Deze straat wordt in het Houthavenplan doorgezet in de vorm van een kade aan de oostzijde van eiland 3. Door voorzieningen op de beganegrond van de bebouwing aan deze kade te plannen, vormt deze kade, samen met de Spaarndammerstraat de levendige voorzieningen-as van de ongedeelde buurt.

De as eindigt op de kop van eiland 3 met een hotel met publieksfuncties, waaronder horeca op de beganegrond en een terras. Hier kunnen gasten en buurtbewoners genieten van het uitzicht over het water. Rondom het hotel zal gewoond worden, ten zuiden van kavel 3e ligt kavel 3d, aan de oostzijde ligt eiland 4 en aan de westzijde ligt eiland 2.

Door de positie van het hotel, zo centraal in de woonbuurt, zal tijdens de plan-

vorming van het hotel al rekening gehouden moeten worden met mogelijke overlast naar de omgeving en een lastige bereikbaarheid voor auto's en touringcars. Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor het hotel zal op eigen kavel gevonden moeten worden.

#### **Steiger(plein)**

In het stedenbouwkundigplan Houthaven is bij het hotel, aan de kop van eiland 3, een steiger voor 16 woonboten gedacht. Project Houthaven onderzoekt momenteel of deze steiger kan worden verplaatst. Zo ontstaat bij het hotel ruimte voor een groter openbaar steigerplein. Het bestemmingsplan Houthaven biedt ruimte voor deze wijziging.

De verplaatsing is alleen mogelijk als een deel van de bestaande woonboten definitief in de Oude Houthaven blijft. Door het verschil in eilandbreedte en de benodigde doorvaartprofielen zullen bij de verschuiving 7 woonbootplekken in de Houthaven verdwijnen. Of het mogelijk is minimaal 7 woonboten in de Oude Houthaven te laten liggen hangt af van het bestemmingsplan Oude Houthaven waar momenteel aan wordt gewerkt. In het nieuwe bestemmingsplan wordt 'wonen op het water' mogelijk gemaakt.



<b>Plangebied</b>	Plangebiedsgrens	<b>Gebiedsaanduidingen</b>	geluidzone - industrie - westpoort
<b>Bestemmingen</b>	GD-3 Gemengd - 3 GD-4 Gemengd - 4 GD-5 Gemengd - 5 GD-6 Gemengd - 6 GD-7 Gemengd - 7 G Groen V-3 Verkeer - 3 V-4 Verkeer - 4 WA-1 Water - 1 WA-2 Water - 2 WA-3 Water - 3 WA-4 Water - 4 WA-5 Water - 5 W Wonen	<b>Funcieaanduidingen</b> (b) bedrijf (br) brug (-h) horeca uitgesloten (pg) parkeergarage (ste) steiger (vr) verblijfsrecreatie (v) verkeer (wl) woonschepenligplaats	geluidzone - industrie Cornelis Douwesterrein en Westpoort
<b>Dubbelbestemmingen</b>	WS-WK Waterstaat - Waterkering	<b>Bouwvlak</b>	bouwvlak
		<b>Bouwaanduidingen</b>	onderdoorgang
		<b>Maatvoeringaanduidingen</b>	maatvoeringsvlak
			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 planontwikkeling
18 februari 2014	Ontwerp		FREDERIKSLEEN 1 1017 XK AMSTERDAM
	Vastgesteld	Schaal	1 : 1000
	Onherroepelijk	Papierformaat	1800 x 860 mm
	Geconsolideerde versie	Plancode	NL.IMRO.0363.E1306BPSTD-VG01

## Bestemmingsplan De Houthaven 2013

Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "De Houthaven 2013"



## 1.2 Bestemmingsplan De Houthaven

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".

De plankaart en de regels van het bestemmingsplan zijn uiteraard bepalend voor de ontwikkeling van de kavel. De bestemmingsplanregels bieden veel ruimte aan ontwikkelingen, in de bouwvelop kunnen die verder ingeperkt worden. De afspraken in de bouwvelop zijn dan bepalend.

Kavel 3e valt binnen de bestemming GD-4 (Gemengd – 4) met als nadere functieaanduiding: "verblijfsrecreatie". Binnen deze bestemming is het mogelijk het volgende te ontwikkelen:

- afval inzamelingsystemen;
- bedrijf;
- consumentverzorgende dienstverlening;
- groenvoorzieningen;
- horeca van categorie 1, 3, 4 en 5;
- kantoor;
- maatschappelijke voorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- steigers;
- tuinen;
- verblijfsgebied;
- verkeersareaal;
- water;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;
- wonen inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis.
- Voor gebouwen geldt een maximum bebouwingspercentage van 100% en een maximum bouwhoogte van 18 meter.

Ter plaatse van de aanduiding "verblijfsrecreatie" mag maximaal 1 horeca van categorie 5 ontwikkeld worden met een maximum bruto vloeroppervlak van 6.000 m<sup>2</sup>. Ter plaatse van de aanduiding "verblijfsrecreatie" mag geen horeca van categorie 1, 3 en 4 gevestigd worden, dat wil zeggen geen zelfstandige vestigingen van fastfood (horeca 1), cafés (horeca 3) of restaurants (horeca 4).

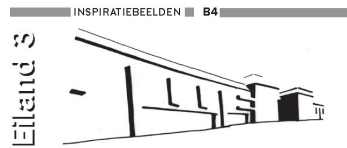
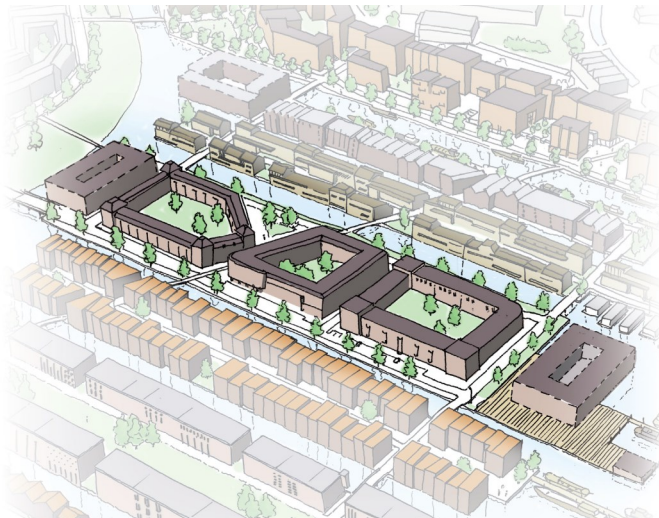
Uiteraard is het als onderdeel van het hotel wel toegestaan om daarin een hotelbar en een (hotel)restaurant te vestigen.

### 1.3. Beeldkwaliteitsplan 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 3 is "Amsterdamse School".



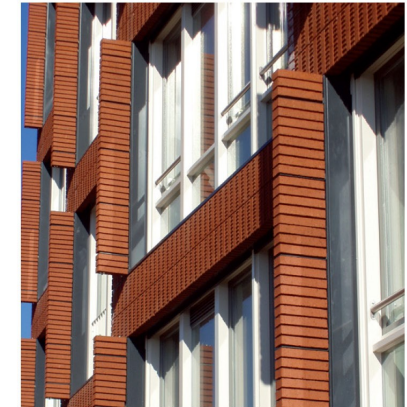
geleding en verspringingen



architectuur rondom



verschillende gevelvlakken en hoogteaccent op kop



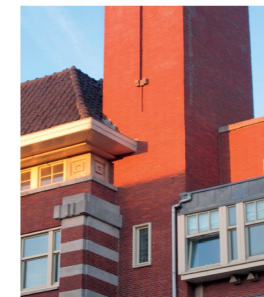
hedendaagse interpretatie



hedendaagse interpretatie



gevelopbouw



architectonische overgangen

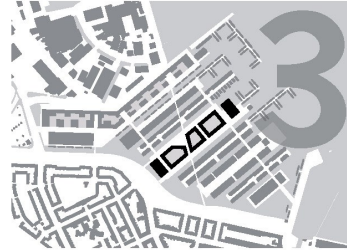
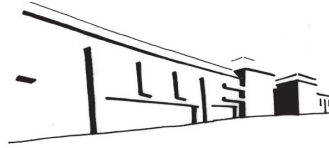


hoekoplossingen



## Uit: Beeldkwaliteitplan Houthaven:

### 4.4 Eiland 3



#### Thematiek

Thema  
Hoofdkarakteristiek  
Bijzondere gebouwen

Amsterdamse school.  
Gesloten bouwblokken in baksteen.  
Kopblokken (school en hotel).  
Horecagebouw.  
Oude en nieuwe gebouwen in Amsterdamse Schoolarchitectuur.  
De opbouw in kleur van de woongebouwen van de Bazel.  
Parels van Amsterdamse school uit de Spaarndammerbuurt.

#### Korrelgrootte en profiel

Korrel

Grote bouwblokken die verder onderverdeeld zijn.  
Geen architectuur per blok maar per gevel.  
Die zoals Amsterdamse Schoolblokken wel onderlinge samenhang kennen.  
Onderscheid tussen kadegevels en tussenstraten.

Profiel

Vier lagen. De bovenste laag of lagen zijn geluidswerend en kunnen als kap worden uitgevoerd.  
De blokken wisselen in bouwhoogte waardoor verdiepings- en goothoogte kunnen verschillen.  
Het verschil in bouwhoogte is niet meer dan één verdieping, uitgezonderd eventuele accenten.

Dakvorm

Binnen in het bouwblok zit een omsloten, gemeenschappelijke groene ruimte.  
Langskappen rondom aan binnen- en buitenzijde.  
In het dakvlak kunnen kapellen zitten, deze mogen het dakvlak echter niet overheersen.

#### Organisatie

Ontsluiting

Eerste laag geschikt voor publieksfuncties.  
Zoveel mogelijk voordeuren aan straat.

Parkeren

Binnenin bouwblok onder groen binnenterrein.

#### Gevelopbouw en plastiek

Geleding

Compositie van de gevels is belangrijk.  
Speelse indeling. De gebouwen zijn groot, maar lijken klein.  
Spel tussen horizontaliteit (bij bijvoorbeeld overgang van gevel naar dak) en verticaliteit (door bijvoorbeeld erkers en andere toevoegingen).  
Terugliggende gevelvlakken zorgen voor verdere geleding van bouwblok.  
Hoeken zijn erg belangrijk en worden bijzonder vormgeven (eventueel ook in bouwhoogte).  
Plastiek komt voort uit terugliggende gevelvlakken en uitstekende expressiemiddelen.  
Ribbelige gevel door vlakverdelingen en buitenruimten.  
Decoratieve versieringen in de gevel in de vorm van uitbundig metselwerk. Aandacht voor daklijsten en bijzondere hoekvormen.  
In de smalle tussenstraten kan sporadisch de straat overbouwd worden op de bovenste lagen met een glazen woonkamer die tussen de gevels hangt.  
Bevinden zich aan de binnenkant van het bouwblok.

Plastiek

Expressiemiddelen

Buitenruimten

#### Materiaal en kleur

Materiaal  
Textuur  
Kleur

Bakstenen gebouwen met witte (houten) kozijnen.  
Reliëf met en door baksteen.  
Rood en aardse tinten. In de tussenstraten overheersen lichte tinten.

Het Beeldkwaliteitplan is sinds 2007 niet geactualiseerd. Afbeelden met indicaties van het stedenbouwkundig plan zijn daarvoor niet meer actueel.

#### Bijzondere locaties

Verspreid over de Houthaven zijn een aantal bijzondere locaties aangewezen, waaronder kavel 3e. Voor deze locaties zijn met opzet geen strikte richtlijnen gegeven. De gebouwen vervullen een aparte functie binnen het Stedenbouwkundig Plan. De architecten van deze blokken moeten vrij zijn een eigen uitwerking te geven aan deze bijzondere locaties. De hoofdgedachten van het hele plan en de thematiek van het eiland waarop het ligt moeten wel worden onderschreven zodat de gebouwen zich voegen in het grotere geheel, maar toch een eigen positie innemen.



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





# 3. Ruimtelijke randvoorwaarden

## Programma

Hotel van maximaal 6000 m<sup>2</sup> bvo, inclusief publiektrekkende horeca in de eerste bouwlaag en parkeergelegenheid voor eigen gebruik.

## Typologie

De kavel wordt uitgevoerd als een gesloten bouwblok. Het blok voegt zich hierdoor binnen de typologie van de overige bebouwing op eiland 3.

## Maatvoering

De oppervlakte van de kavel 3e is 2047 m<sup>2</sup>. De maten en coördinaten van de hoekpunten zijn op tekening aangegeven op blz. 14.

## Bouwhoogten en bebouwingspercentages

De kavel kan voor 100% bebouwd worden met een maximale bouwhoogte van 18,60 + NAP. Met een ontheffingsmogelijkheid van het bestemmingsplan is een bouwhoogte tot maximaal 21,60 + NAP mogelijk.

## Aanstraathoogten

De maaiveldhoogte van de straat en kades rondom is 0.60 + NAP. De aanstraathoogte langs de bebouwing bedraagt 0.80+ NAP.

## Rooilijnen:

Er dient op of binnen de begrenzing van de envelop gebouwd te worden. Er dient voor ten minste 80% op de aangegeven rooilijnen aan de (openbare) straatzijde van de kavel gebouwd te worden. Bebouwing op de hoekpunten is verplicht.

## Plint

Souterrains zijn toegestaan tot maximaal 1 meter boven aangrenzend maaiveld. Deze maat geldt voor de bovenzijde van de afgewerkte beganegrondvloer.

## 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.

## 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 con-

structie 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 1.90 – NAP (onderhoudsdiepte). De gemiddelde waterhoogte is 0.40 – NAP. Het metselwerk dient tot 0.50 cm onder de gemiddelde waterhoogte te worden doorgezet.

De kadeconstructie en/of gevel dient tot 0.80+NAP waterdicht te zijn conform het gestelde in de concessie.

## Parkeren

Parkeren voor eigen gebruik dient ondergronds binnen de kavel opgelost te worden volgens de norm 0,2 parkeerplaats per hotelkamer plus 5 parkeerplaatsen voor personeel. De parkeervoorziening heeft maximaal één in- en uitrit.

Voor inbandige parkeervoorzieningen geldt dat minimaal 5% van de parkeerplaatsen moeten voldoen aan de afmetingen van een gehandicaptenparkeerplaats (haaks: 3,5 x 5 m, langsparkeren: 2,5 x 6 m).

Inbandige parkeervoorzieningen moeten voldoen aan de normen van het Internationaal Toegankelijkheids Symbool (ITS, zie bijlage pagina 28). De ontwikkelaar moet zorg dragen voor de noodzakelijke ITS keuring van het ontwerp van en de gerealiseerde garages.

## Vuilophalen

Binnen de kavel dient rekening gehouden te worden met inbandige ruimtes ten behoeve van afvalcontainers bij bedrijven.

## Westpoortwarmte

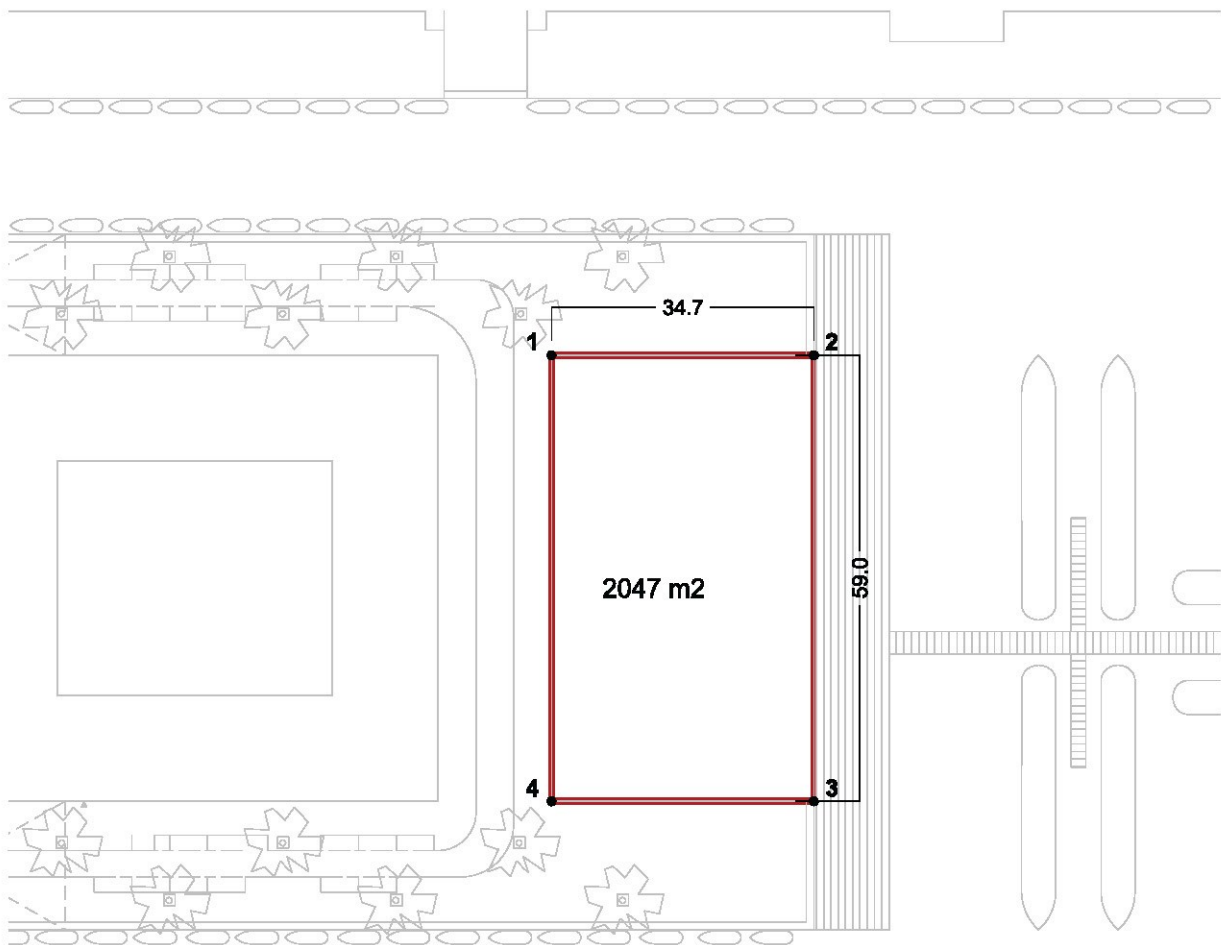
Ten behoeve van leidingen tracés van Westpoortwarmte dient ruimte gereserveerd te worden in de kruipruimtes, bergingen of parkeergarages volgens specificaties WPW.

## Verlichting

Aanvullende openbare straatverlichting wordt op de eilanden opgehangen aan de gevels. Deze verlichting hangt aan een uithouder 120 cm. Afstemming met Dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer en projectbureau Houthaven is noodzakelijk voor een goede plaatsing van verlichting aan het bouwblok.

## Veiligheid

Het bouwplan dient te voldoen aan het politiekeurmerk. Het Stedenbouwkundig Plan Houthaven is reeds getoetst aan de eisen voor het politiekeurmerk.



#### coördinaten en aanstratingshoogte in meters

1	X=120583.862	Y=489761.305	0.80+ N.A.P.
2	X=120610.480	Y=489783.566	0.80+ N.A.P.
3	X=120648.331	Y=489738.308	0.80+ N.A.P.
4	X=120621.713	Y=489716.047	0.80+ N.A.P.

#### legenda

— kavelgrens

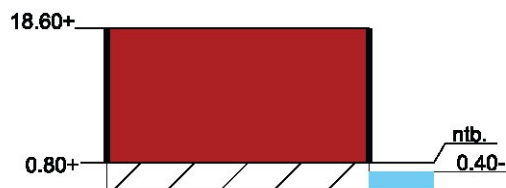
project  
Houthaven

tekening  
Kavel 3e - situatie

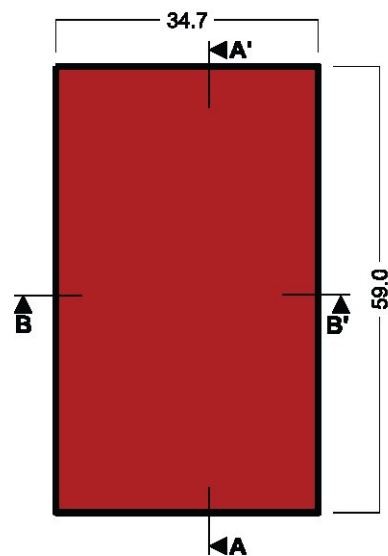
schaal  
1:1000 A4

datum  
8 april 2015

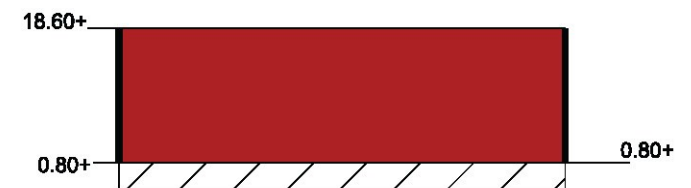




**DOORSNEDE B-B'**



**PLATTEGROND**



**DOORSNEDE A-A'**

**legenda**

- bouwenvelop
- rooilijn
- berging/parkeergarage
- water

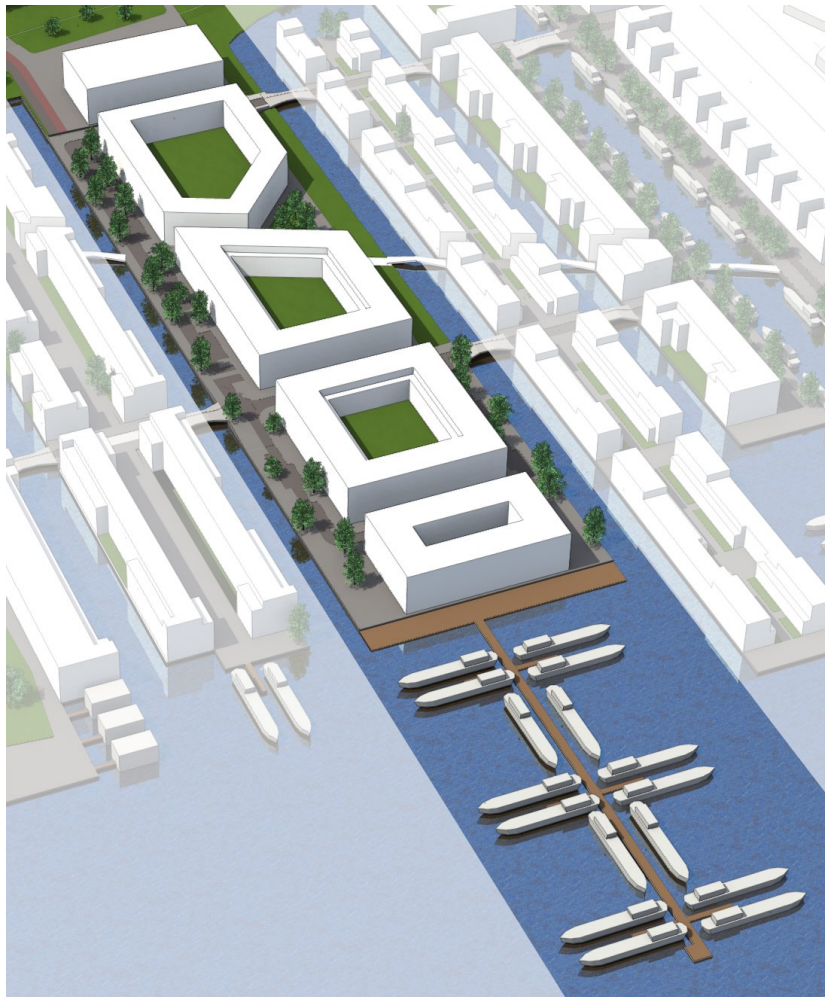
alle hoogtematen in meters ten opzichte van N.A.P.

project  
**Houthaven**

tekening  
**Kavel 3e - matenplan**

schaal  
**1:1000 A4**

datum  
**8 april 2015**



*Plan openbare ruimte Houthaven 2008*



*Referentiebeelden verharding*



## 4. Openbare ruimte

Voor de Houthaven is een Plan Openbare Ruimte (POR HH) opgesteld. In dit plan wordt in grote lijnen een integraal beeld gegeven hoe de openbare ruimte in de Houthaven wordt vormgegeven. Het gaat dan om aspecten als: programma, materialisering, detaillering, ondergrondse afvalcontainers, openbare verlichting, parkeren etc. Het POR is in eerste instantie het handboek voor de maaiveldontwerpers die de komende jaren de openbare ruimte gaan vormgeven. Daarnaast geeft het POR veel informatie voor ontwikkelaars en toekomstige bewoners.

Reval-eiland is de straatnaam voor het gehele eiland 3. In maat is dit één van de grotere eilanden met aan beide kanten gebouwen een bijzondere functie. In de langs-richting heeft het eiland aan beide zijden een kade.

De kade aan de oostzijde wordt beschouwd als de as die de Houthaven verbindt met de Spaarndammerstraat, de as van de Spaarndammerbuurt. Aan deze as liggen veel voorzieningen en winkels. De kade aan de oostzijde is tevens onderdeel van de buurtontsluiting voor autoverkeer. Aan de kade is ruimte voor het aanleggen van pleziervaartuigen.

De kade is 17 meter breed. Het profiel heeft een trottoir zowel aan de huizenkant als aan de waterkant, een dubbele bomenrij en een rijbaan met tweerichtingverkeer en parkeren.

De openbare verlichting bestaat uit 6 meter hoge masten met armatuur "21e eeuw", geplaatst aan de kade om de circa 20 meter.

De kade aan de westzijde is grotendeels autovrij en wordt vooral gekenmerkt door zijn groene oever, als verbinding naar het dijkpark. De 12 meter brede ruige groenstrook is zo'n 230 meter lang met daarlangs een voetpad van 4 meter. Ter plaatse van de diagonale voetgangersverbinding over de eilanden verbreedt het pad zich tot een driehoekig pleintje met avondzon. Ook de autovrije openbare ruimtes dienen bereikbaar en toegankelijk te zijn voor nood- en hulpdiensten.

De kade is 16 meter breed en bestaat ter hoogte van de woonblokken uit 4 meter trottoir, 12 meter talud met informeel geplaatste boomgroepen, wilde bloemenmengsel, oeverplanten en een plasberm.

### Maaiveld rond Hotel

De oost- en westkade zijn voortzettingen van de kades ter hoogte van de woonblokken en in principe autovrij.

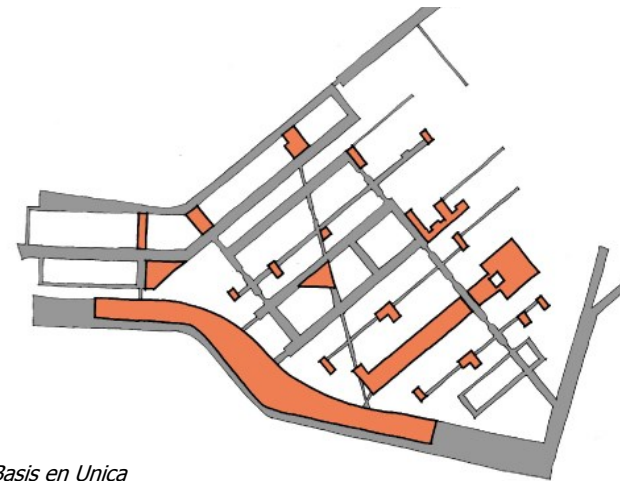
Tussen kavel 3d en het hotel bevindt zich een straat van 15 meter breed.

De entree naar de parkeergarage is nader te bepalen. Hellingbanen moeten inpandig opgelost worden.

Aan de noordzijde grenst het hotel aan het water. Op het water is ruimte voor een steiger. Afhankelijk van het programma voor deze steiger (wel of geen woonschepen) zal het oppervlak, de vorm en het programma voor de steiger bepaald worden.

Onderdeel van de bouwvelop zijn de vastgestelde aanstraathoogtes.

Het omringende maaiveld zal in overleg met ontwikkelaar ontworpen worden.



*Basis en Unica*

De Houthaven wordt een duurzame wijk. Dit gebeurt onder andere door een duurzame energievoorziening aan te leggen en energieneutraal te bouwen.

### **EPC**

Vanwege de hoge klimaatambitie is het project Houthaven door het Ministerie van VROM geselecteerd als Excellent gebied 'Energie neutrale gebieden'. Bij de realisatie van woningbouw en utiliteitsbouw gelden aangescherpte EPC (Energieprestatiecoëfficiënt) eisen. Deze zijn vastgelegd in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). De maximale EPC waarde voor logiefuncties in de Houthaven is 0,71 (volgens NEN 5128).

Naast deze wettelijke eis heeft de gemeente Amsterdam in 2009 het beleid 'Duurzaamheid in de nieuwbouw' vastgesteld. Dit beleid houdt in dat per 1 jan 2015 100% van de nieuwbouw in Amsterdam energieneutraal gerealiseerd wordt. Hierbij wordt voor zowel woning- als utiliteitsbouw uitgegaan van een maximale EPC waarde van 0,15 (volgens NEN 7120).

In 2010 heeft stadsdeel West de Energie Visie Houthaven 100% klimaatneutraal vastgesteld. In het besluit is de ambitie opgenomen dat alle ontwikkeling in de Houthaven 100% energieneutraal wordt conform het beleid en definitie van de gemeente Amsterdam. Daarmee is de ambitie voor de ontwikkeling van het hotel in de Houthaven een maximale EPC waarde van 0,15 (conform NEN 7120).

Let op. Verwachting is dat de landelijke EPC norm in de toekomst (2018 – 2020) voor utiliteit nog verder aangescherpt gaat worden naar een EPC van 0,1 tot 0 (conform NEN 7120).

Zowel in het bouwbesluit als in het beleid van de gemeente Amsterdam wordt uitgegaan van rekenmethode NEN 7120. De AMvB gaat nog uit van rekenmethode NEN 5128. Omdat in de Houthaven een aansluitplicht geldt de warmte en koude voorziening van Westpoortwarmte kan met de zelfde overige maatregelen een EPC waarde van 0,4 worden gehaald volgens de rekenmethode NEN 7120.

### **Warmte koude voorziening**

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).



# 5. Duurzaamheid

## Energie neutraal bouwen

Energie neutraal 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 energieneutraal:

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

## Minimale Eisen

De volgende minimale eisen zijn van toepassing voor deze kavel in de Houthaven: Alle utiliteit en overig vastgoed dienen te worden aangesloten op het koude- en warmtenetwerk voor 100% van de warmte - en koudebehoefte; 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 AMvB Excellente (voor logies-gebouwen EPC 0,71 - NEN 5128 of EPC 0,4 - NEN 7120); De in de EPC opgenomen duurzame energie (Zon, wind) dient op eigen kavel te worden opgewekt;

Voor de berekening kunt u gebruik maken van de informatie van de handleiding Energie neutraal bouwen Amsterdam (aangepast voor NEN 7120) te vinden op [www.amsterdam.nl/energieneutraalbouwen](http://www.amsterdam.nl/energieneutraalbouwen)

## 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)

# Bijlage: Toegankelijkheidseisen parkeergarages

---

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>



ITS 2011





