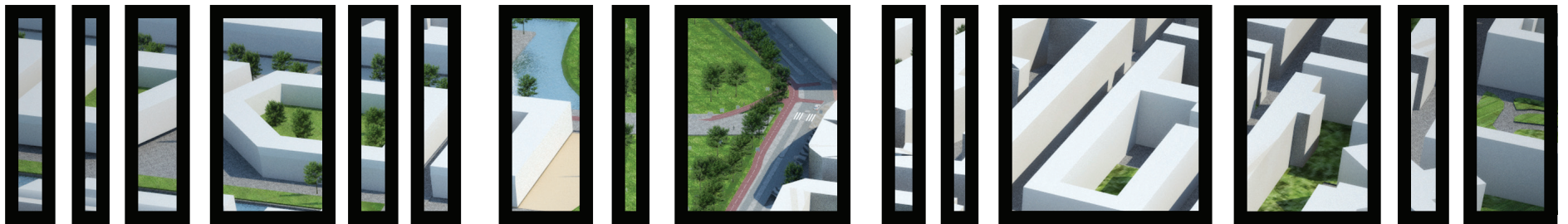
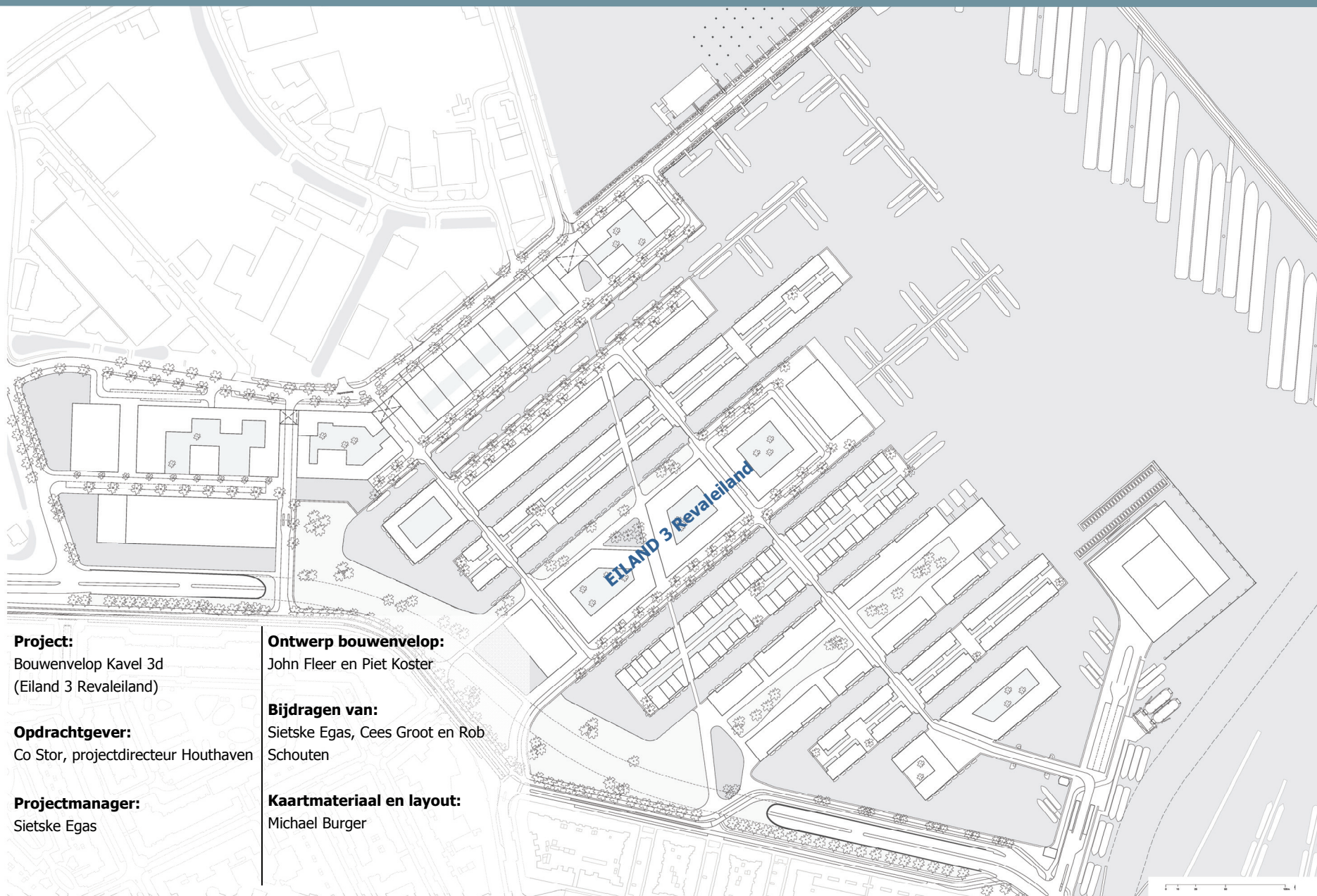


HOUTHAVEN



✗ Gemeente
✗ Amsterdam
✗

Bouwenvelop Kavel 3d
(Eiland 3 Revaleiland)
4 februari 2016

**Project:**

Bouwenvelop Kavel 3d
(Eiland 3 Revaleiland)

Opdrachtgever:

Co Stor, projectdirecteur Houthaven

Projectmanager:

Sietske Egas

Ontwerp bouwenvelop:

John Fler en Piet Koster

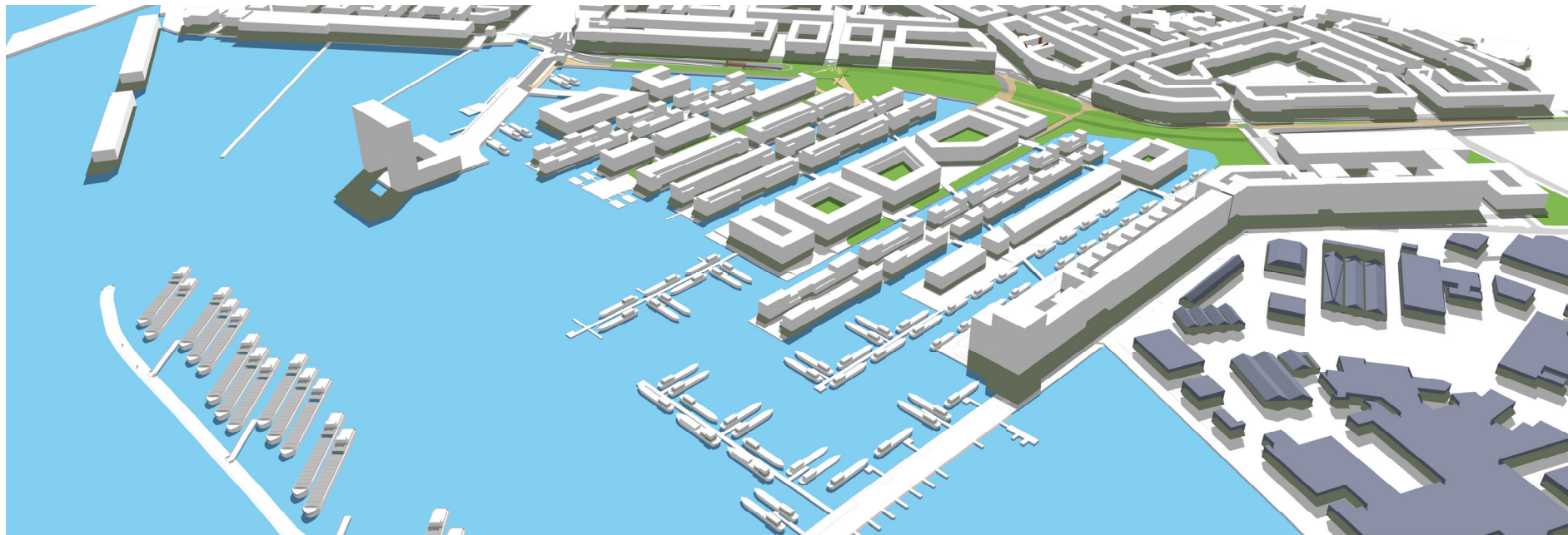
Bijdragen van:

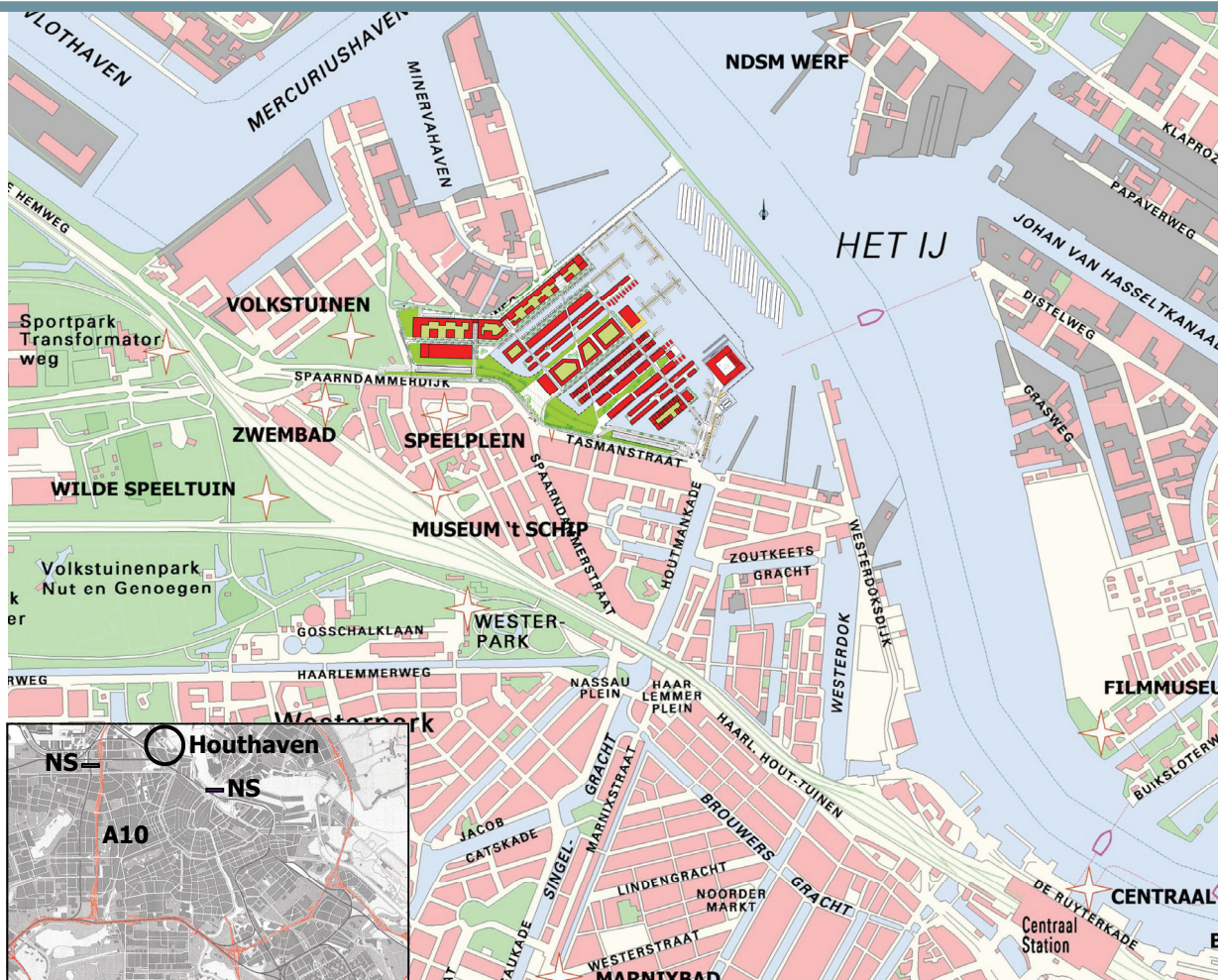
Sietske Egas, Cees Groot en Rob
Schouten

Kaartmateriaal en layout:

Michael Burger

Inleiding	3	4 Duurzaamheid	21
1 Context	5	Bijlage: referentiemodel	22
1.1 Stedenbouwkundig plan	5	Bijlage: basiskwaliteit woningbouw	24
1.2 Bestemmingsplan	7	Bijlage: toegankelijkheidseisen parkeergarages	25
1.3 Beeldkwaliteitplan	8		
2 Ruimtelijke randvoorwaarden	11		
2.1 Programma	11		
2.2 Ruimtelijke randvoorwaarden kavel	12		
3 Openbare ruimte	19		





Houthaven en omgeving (afbeelding toont verouderde plankaart van 2011)



Inleiding

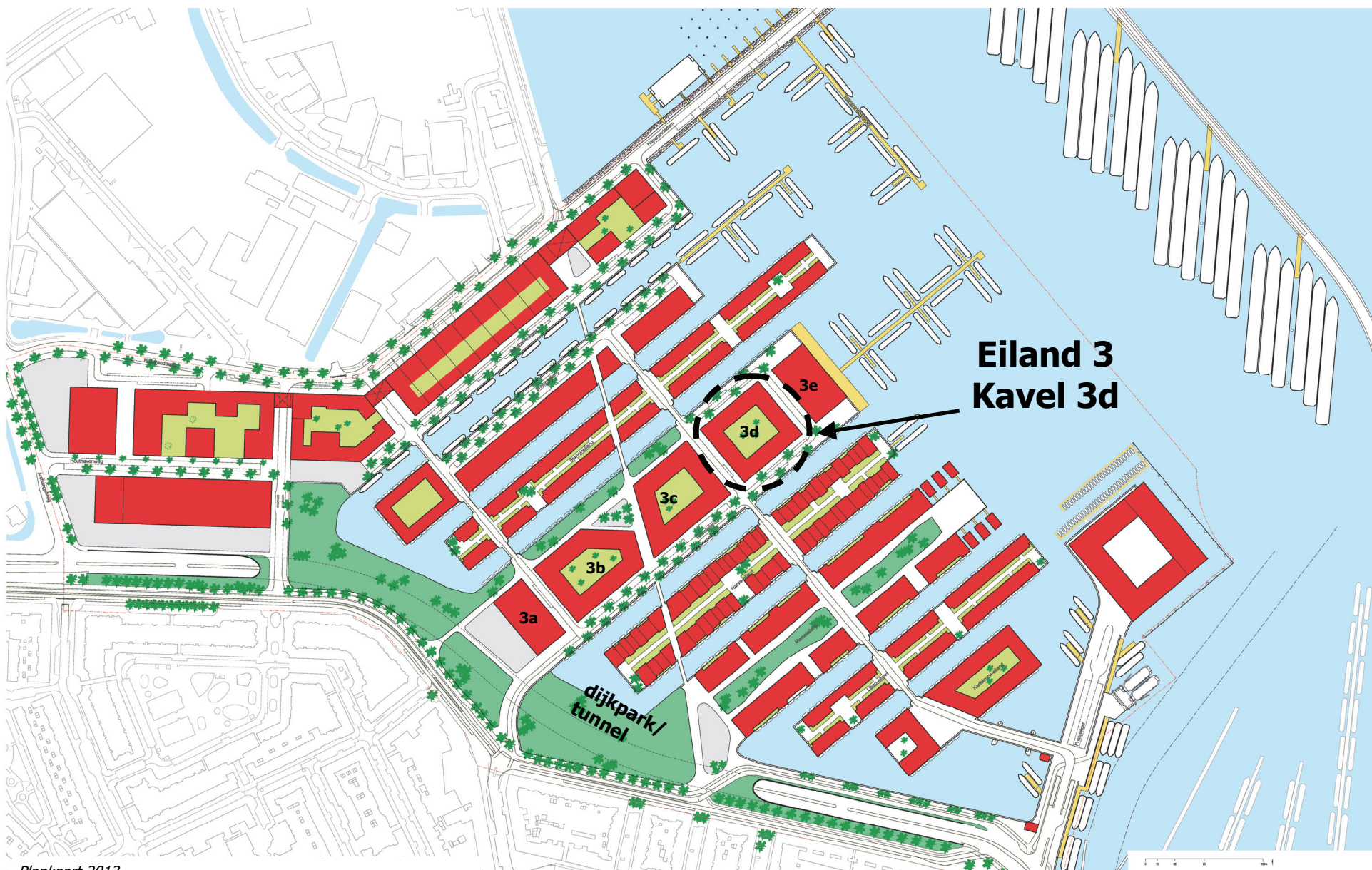
De komende jaren zal de ontwikkeling van eilanden en bebouwing in de Houthaven plaats gaan vinden.

Voor de ontwikkeling van de verschillende kavels worden ontwikkelovereenkomsten 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.

Deze bouwvelop bevat de bouwregels voor de kavel 3d. Op de kavel wordt een programma gerealiseerd dat bestaat uit marktwoningen en commerciële voorzieningen inclusief parkeren.

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.

Op de stedenbouwkundige plankaart op pagina 4 zijn alle wijzigingen doorgevoerd. De meeste afbeeldingen in deze bouwvelop 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 3) wordt begin 2016 geactualiseerd.



Plankaart 2013

1 Context

1.1 Stedenbouwkundig plan Houthaven

Het Stedenbouwkundig Plan Houthaven en alle aanpassingen zijn beschikbaar op www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwprojecten/bouw/gebiedsontwikkeling/houthaven-woonbuurt/.

De hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan (SP 2006 met aanvullingen 2007) is het maken van eilanden in het IJ. Daarvoor wordt 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.

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. Voor een goede verbinding tussen beide buurten wordt het doorgaande verkeer op de Tasmanstraat/Spaarndammerdijk in een tunnel ondergebracht. Uiteindelijk worden de Spaarndammerbuurt en de Houthaven één ongedeelde buurt. Het park boven de tunnel vormt de 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

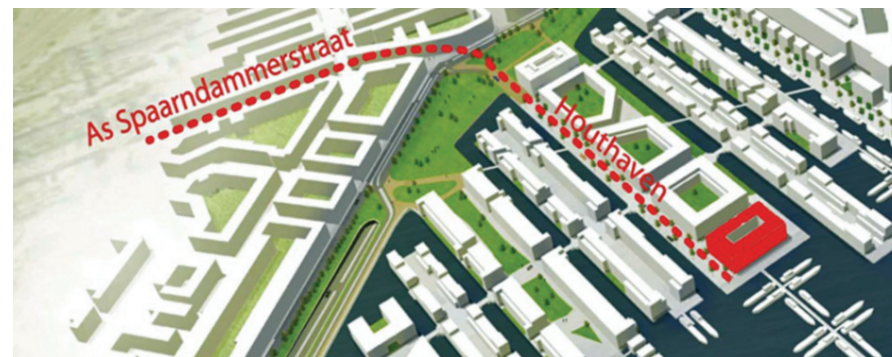
het plan aanwezig zijn.

Eiland 3

Bijzonder aan Eiland 3 is dat meerdere niet-woonfuncties op het eiland worden gerealiseerd. Op de naastgelegen eilanden 2 en 4 wordt voornamelijk gewoond.

De kavel ligt aan 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 hotel en een openbare publiekstrekker. Aan de oostzijde van de kavels 3b, 3c en 3d worden daarom in de plint publiekstreckende niet-woonfuncties ontwikkeld.

Op kavel 3a is een nieuwe basisschool gebouwd. De school is in 2014 in gebruik genomen door 'Wereldschool Amsterdam' en de Brede School 'De Spaarndammerhout'. Daarnaast biedt het gebouw ruimte voor horeca, bedrijven en verschillende vormen van kinderdagopvang. Het programma van Kavel 3b bestaat uit seniorenwoningen, zowel sociale huur als markthuurst. Ook worden mogelijk intramurale wooneenheden gerealiseerd. Op Kavel 3c worden sociale huurwoningen gerealiseerd. Kavel 3e bevat een hotel en een openbare horecavoorziening.





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 door te zoeken op de naam "De Houthaven 2013".

Eerder heeft het dagelijks bestuur op 7 januari 2013 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.

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 3d valt binnen de bestemming 'Gemengd -4'. Het maximum bebouwingspercentage is 100 en de maximum bouwhoogte is 18 meter (t.o.v. peil is 0,60 +NAP).

1.3 Beeldkwaliteitplan Houthaven

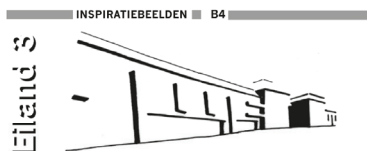
Het Beeldkwaliteitplan is te downloaden via www.houthaven.nl onder downloads.

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



hedendaagse interpretatie



hedendaagse interpretatie



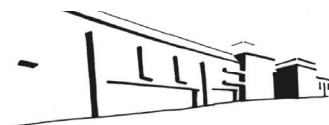
gevelopbouw



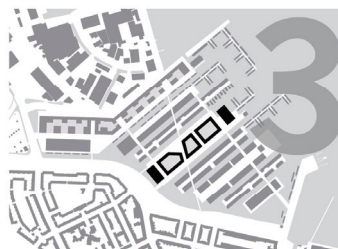
Uit: Beeldkwaliteitplan Houthaven

Thematiek

- Thema
- Hoofdkenmerk
- Bijzondere gebouwen
- Referenties



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.
Binnen in het bouwblok zit een omsloten, gemeenschappelijke groene ruimte.

Dakvorm

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 vormgegeven (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

Bakstenen gebouwen met witte (houten) kozijnen.

Textuur

Reliëf met en door baksteen.

Kleur

Rood en aardse tinten. In de tussenstraten overheersen lichte tinten.

* Opmerking bij "Profiel": Uitgangspunt voor het maximale bouwvolume is de Bouwenvelop. De maximale bouwhoogte is te vinden in de doorsnede op pagina 17 van de Bouwenvelop.

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.



2 Ruimtelijke randvoorwaarden

2.1 Programma

Eiland 3 is opgedeeld in vijf kavels, kavel 3a t/m 3e en omringende openbare ruimte. Deze bouwvelop beschrijft alleen de kavel 3d inclusief openbare ruimte.

Wonen:

Om het programma per kavel te berekenen zijn referentiemodellen gemaakt. Uitgangspunt voor woonprogramma is een referentiewoning van 120 m². Het referentiemodel voor kavel 3d is als bijlage in dit boekje opgenomen. Op kavel 3d zijn volgens het referentiemodel 93 woningen te realiseren.

Op basis van de referentiemodellen wordt het programma voor de ontwikkelovereenkomst bepaald. Op kavel 3d worden woningen in de vrije marktsector gerealiseerd. Ten opzichte van de referentiemodellen in de bijlage mag het programma 10% worden opgehoogd. Dat leidt tot het woonprogramma: kavel 3d : max. 102 marktwoningen

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 30). Op www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwen-verbouwen/bouwbriefen-0/ zijn de bouwbrief en toelichting te downloaden.

Overig programma:

Er wordt minimaal 800 m² bvo aan commerciële voorzieningen in de 1e bouwlaag langs de gehele zuidoost kade ontwikkeld.

Alle voorzieningen (commerciële voorziening maatschappelijke voorzieningen en consumentverzorgende dienstverlening) moeten voldoen aan de normen van het

Internationaal Toegankelijkheidssymbool (ITS) in verband met de doelstelling een woonservicewijk te creëren (zie www.toegankelijkheidssymbool.nl). Ontwikkelaars moeten zorg dragen voor de noodzakelijke keuringen en de toekenning van het keurmerk. Dit wordt vastgelegd in de ontwikkelovereenkomst per kavel.

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.

Parkeren:

Binnen de kavel dient geparkeerd te worden. De volgende parkeernormen zijn van kracht:

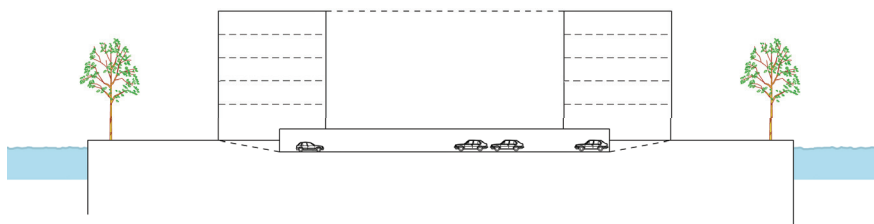
0.6 - 1.0 parkeerplaats per marktwoning

Voor niet-woon functies worden de parkeernormen gehanteerd conform het locatiebeleid Amsterdam uit de parkeernota 2012-2020 stadsdeel West.

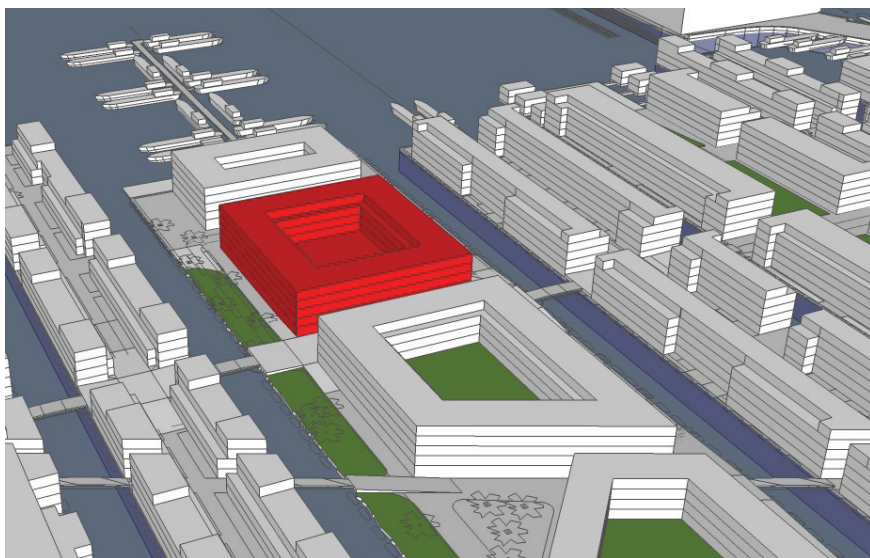
Het is niet toegestaan om op de kavel meer parkeerplaatsen te realiseren dan op basis van de maximale parkeernorm is toegestaan.

Voor inpandige parkeervoorzieningen geldt dat minimaal 5% van de parkeerplaatsen moeten voldoen aan de afmetingen van een gehandicaptenparkeerplaats (haaks: 3,5 x 5m, langsparkeren: 2,5 x 6m). Dit geldt alleen voor éénlaagse appartementen. 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 31). De ontwikkelaar moet zorg dragen voor de noodzakelijke ITS keuring van het ontwerp van de gerealiseerde garages.

Bezoekersparkeerplaatsen worden door de gemeente Amsterdam gerealiseerd



Voorbeeld parkeeroplossing



Impressie bouwvolume Revaleiland, het roodgekleurde volume is kavel 3d

onder meer op eiland 3, eiland 1, Houthaven West en op de Pontsteiger.

Bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning in de openbare ruimte.

2.2 Ruimtelijke randvoorwaarden

Typologie:

Kavel 3d wordt uitgevoerd als gesloten bouwblok, een type bebouwing die veel voorkomt in de aanliggende Spaarndammerbuurt. De binnenterreinen bieden een gemeenschappelijke veilige groene ruimte direct aan huis. In deze situatie bestaat het binnenterrein mogelijk uit een verhoogd parkeerdek.

Maatvoering:

De maten en coördinaten van de hoekpunten van de kavels zijn op tekening op pagina 16 en 17 aangegeven.

Bouwhoogten en bebouwingspercentages:

De maximale bouwhoogte bedraagt 18.60 + NAP. Minimaal 80% van het op de rooilijn gebouwde volume heeft een minimale bouwhoogte van 13,50 +NAP. Het maximum bebouwingspercentage van de kavels is 100 voor de eerste bouwlaag.

Aanstraathogten:

De aanstraathogten van de kavel zijn in de situatie tekening op pagina 16 aangegeven. In en om de dwarsstraten kunnen de aanstraathogten variëren in verband met de aansluiting op de bruggen. De overgang tussen de helling en het vlakke gedeelte is in coördinaten aangegeven. Deze punten zijn indicatief en kunnen in de uitwerking van de bruggen enigszins wijzigen. 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:

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.

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.

Uitkragende 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 binnenzijde van een bouwblok onmogelijk blijkt een dergelijk balkon te realiseren sluit het Kwaliteitsteam dit niet bij voorbaat uit. Voornemens hiertoe zullen per casus op haar architectonische waardes bekeken moeten worden en ingebracht in het Kwaliteitsteam.

Dakterrassen, toegangsopbouwen en andere ondergeschikte bouwdelen:

Dakterrassen kunnen een positieve bijdrage leveren aan het wooncomfort. De gemeente Amsterdam wil voor de realisatie van dakterrassen, eventuele toegangsgebouwen en andere ondergeschikte onderdelen van het gebouw de ontwikkelende partij gebruik laten maken van deze invulling boven de maximale bouwhoogte opgenomen in de bouwvelop. Dit kan door gebruik te maken van de afwijkingsmogelijkheden, zoals omschreven in het bestemmingsplan artikel 22, lid d en e. De afwijkingsmogelijkheid betreft geen recht. Er dient een binnenplanse afwijkingsprocedure te worden doorlopen.

Voor dakterrassen en mogelijke bijbehorende toegangsopbouwen dient (conform 'paraplubestemmingsplan Stadsdeel West' d.d. 5 juni 2012) te worden voldaan aan de volgende criteria:

Dakterrassen inclusief eventuele toegangsopbouwen zijn alleen toegestaan

- op daken die plat zijn afgedekt;
- het dakterras staat op minimaal 2,0 meter afstand van de dakrand van het platte dak dat grenst aan lager gelegen openbare ruimte en op minimaal 1,0 afstand van de dakrand van het platte dak dat grenst aan lager gelegen privé buitenruimten of gemeenschappelijke binnentuinen, met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor aanbouwen;
- de totale hoogte vanaf het dakvlak tot bovenkant terrasvloer bedraagt maximaal 50 centimeter;
- hekwerken maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer;
- hoogte van de toegangsopbouw niet meer dan 2,8 meter gemeten vanaf de bestaande dakhoogte;
- de afstand van de toegangsopbouw tot de dakrand bedraagt minimaal de hoogte van de toegangsopbouw;
- toegangsopbouw maximaal oppervlak van 6 m² (inclusief overstekken e.d.).

Plint:

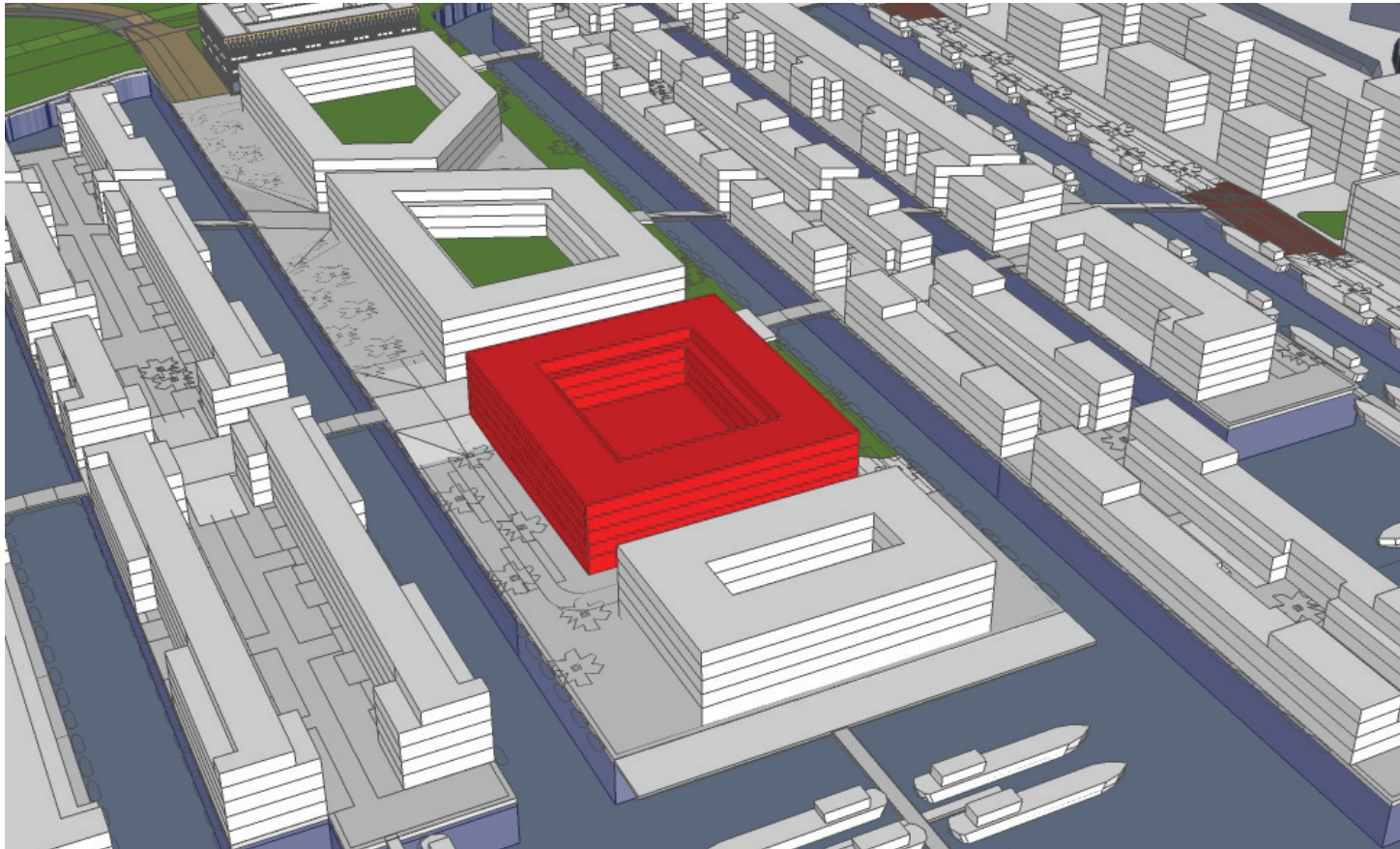
De hoogte (bovenkant vloer – bovenkant vloer) van de 1^e bouwlaag is minimaal 3,50 meter.

De eerste bouwlaag van de kavel 3d langs de gehele oostwest kade is bedoeld voor niet-woonbestemmingen.

Souterrain

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

Indien een niveauverschil wordt gerealiseerd tussen het vloerpeil van de eerste woonlaag en de aanstraathoogte dan dienen alle woningen in de eerste woonlaag



Impressie bouwvolume Revaleiland, het roodgekleurde volume is kavel 3d

goed toegankelijk te zijn (maximaal hoogte verschil van 2 cm conform de in paragraaf 2.1 genoemde basiskwaliteit woningbouw) via de hoofdentree of voordeur vanaf de openbare weg i.v.m. toegankelijkheid voor mindervaliden.

Binnenterrein:

In het bouwblok dient een binnenterrein gerealiseerd te worden. Het binnenterrein is op een parkeergarage in de eerste bouwlaag gesitueerd (afhankelijk van de gekozen parkeeroplossing). Het binnenterrein grenst niet aan een kavelgrens.

Parkeren:

Alle parkeerplaatsen voor bewoners en voorzieningen op kavel 3d zijn inpandig en binnen de kavel, conform de eerder genoemde normen.

De parkeeraccommodatie kan op de begane grond, gedeeltelijk verdiept of helemaal verdiept worden gebouwd. Voor nadere voorwaarden zie optieovereenkomst en terreinspecificatie.

In verband met levendigheid aan de gevels dienen de parkeeraccommodaties niet aan de buitengevels gesitueerd te worden. Een voor-de-hand liggende parkeeroplossing voor 3d is de z.g. rugzakoplossing (zie voorbeeld op blz 12).

De kavel heeft maximaal één gecombineerde in- / uitrit voor de parkeervoorziening. De entree van de parkeervoorziening dient aan de zuidoostzijde van de kavel gerealiseerd te worden. Hellingbanen en de vereiste vlakstand zijn niet toegestaan in de openbare ruimte en dienen dus binnen de kavel te worden opgelost. Eventuele veiligheidsmaatregelen op de overgang naar openbare ruimte dienen binnen het kavel gerealiseerd te worden.

De parkeergarage dient te voldoen aan NEN 2443 : 2013, in dit geval betreft het een stallinggarage.

Amsterdam is koploper op het gebied van elektrisch vervoer en heeft als doel dat het in 2025 voor iedereen mogelijk is om in Amsterdam uitstootvrij te rijden. Om dit

mogelijk te maken wordt onder andere een uitgebreid netwerk van openbare oplaadpunten voor elektrische auto's gerealiseerd. Naast openbare oplaadpunten is het belangrijk dat laadvoorzieningen worden gerealiseerd in bewoners- en semi/openbare parkeergarages. Het is verstandig om hier bij de bouw en/of indeling van de garage rekening mee te houden, om hogere kosten in de toekomst te voorkomen. Team duurzaamheid ([Amsterdam Elektrisch](#)) van de gemeente Amsterdam kan hierover meer informatie verschaffen. Contactgegevens zijn te vinden op www.amsterdam.nl/parkeren-verkeer/amsterdam-elektrisch/.

De conform het Bouwbesluit verplichte (fiets)bergingen dienen inpandig en niet aan de buitengevels gesitueerd te worden volgens de norm van 2 stallingplekken per woning. In Bouwbrief 2015-130 wordt toegelicht hoe een gemeenschappelijke fietsenberging in combinatie met een inpandige berging zodanig kan worden ingericht dat dit als gelijkwaardig aan een individuele fietsenberging conform het Bouwbesluit wordt beschouwd door de gemeente Amsterdam. Op www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie-diensten/ontwikkelingsbedrijf/bouwbriefen zijn de bouwbrief en toelichting te downloaden.

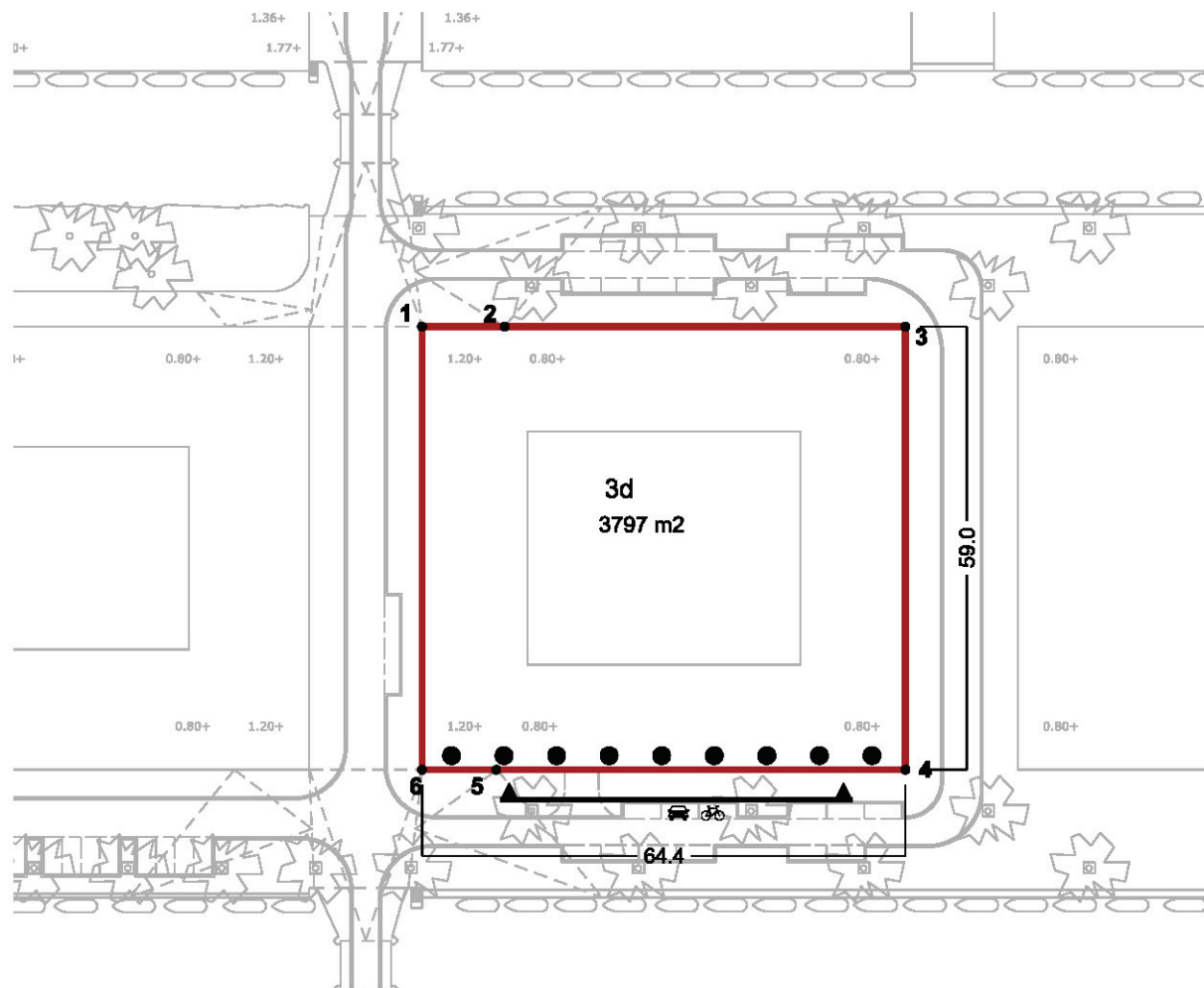
In het bouwblok dient rekening gehouden te worden met inpandige ruimtes ten behoeve van afvalcontainers bij bedrijven.

Westpoortwarmte

De ontwikkelaar sluit een overeenkomst af met WestpoortWarmte voor realisatie. 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 ruimte binnen de erfpachtgrens dienen te voldoen aan de eisen zoals gesteld in het politiekeurmerk. Het Stedenbouwkundig Plan Houthaven en het Plan Openbare Ruimte Houthaven zijn reeds getoetst aan de eisen voor het politiekeurmerk.

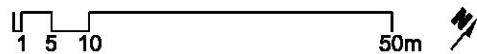


coördinaten en aanstratingshoogte in meters

1	X=120522.982 Y=489710.389	1.20+ N.A.P.
2	X=120531.420 Y=489717.446	0.80+ N.A.P.
3	X=120572.356 Y=489751.682	0.80+ N.A.P.
4	X=120610.207 Y=489706.423	0.80+ N.A.P.
5	X=120568.406 Y=489671.464	0.80+ N.A.P.
6	X=120560.833 Y=489665.131	1.20+ N.A.P.

legenda

- kavelgrens
-  zoeklocatie inrit auto- en fietsparkeren
- niet-woonbestemming in 1ste bouwlaag verplicht

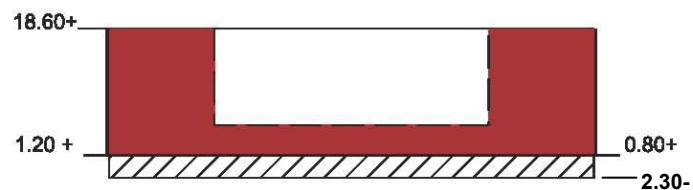


project
Houthaven

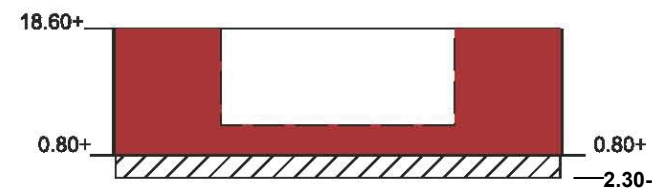
tekening
Kavel 3d - bouwenvelop situatie

schaal
1:1000 A4

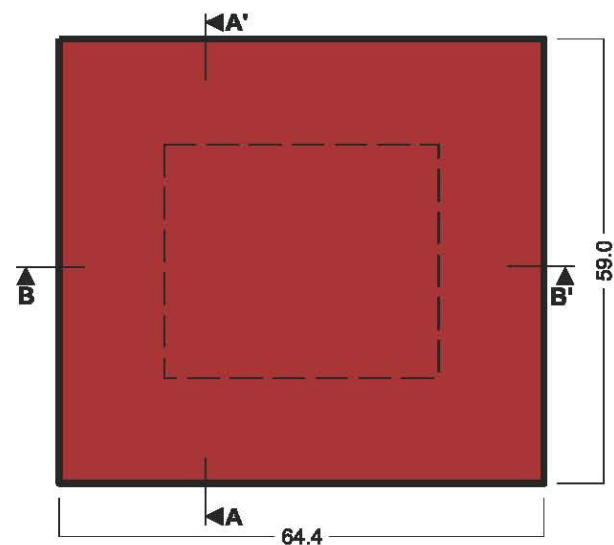
datum
6 nov.2015



DOORSNEDE B-B'



DOORSNEDE A-A'



PLATTEGROND

legenda

- bebouwing
- maximale rooilijn
- indicatie hof
- parkeergarage

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

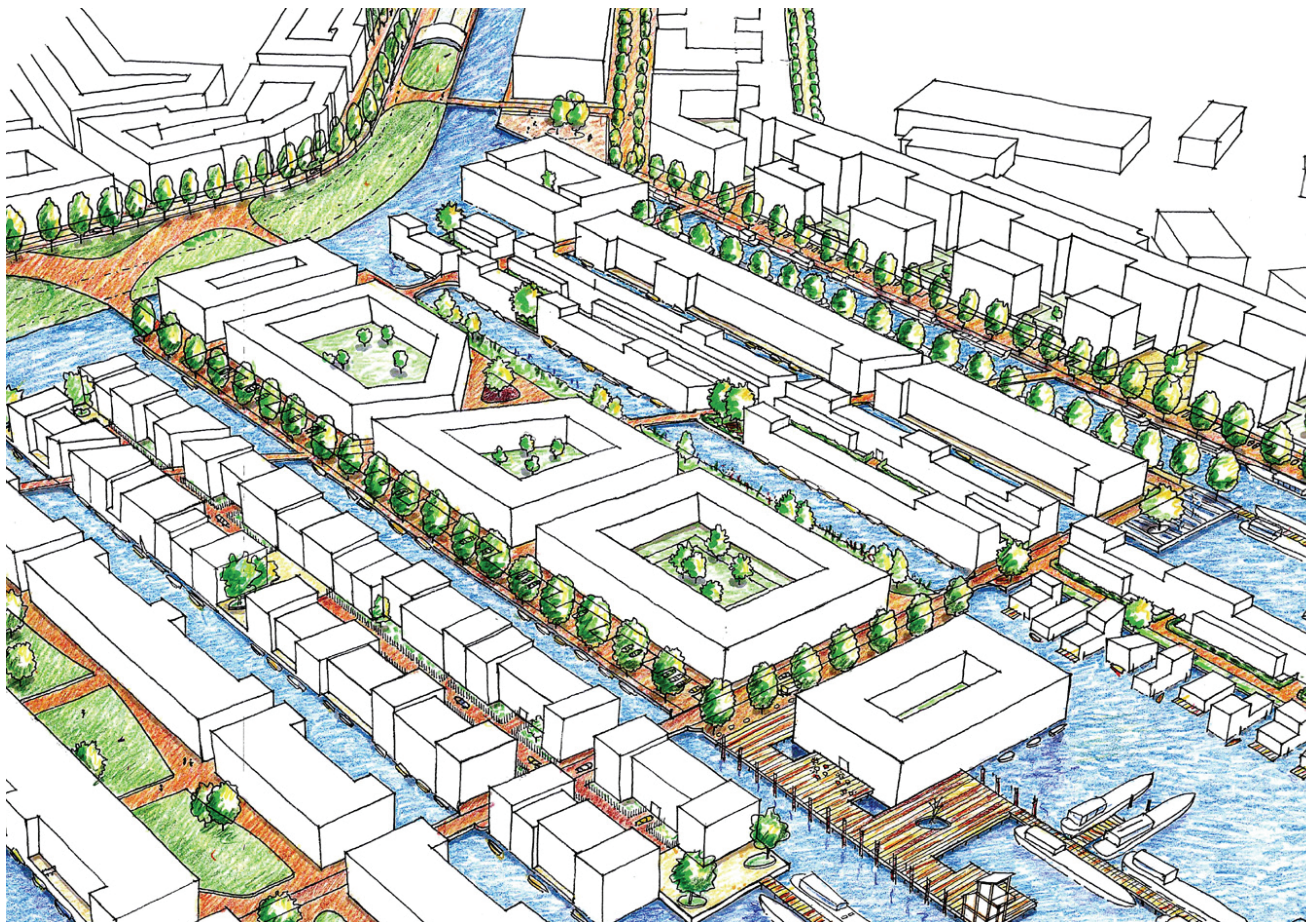


project
Houthaven

tekening
Kavel 3d - bouwenvelop matenplan

schaal
1:1000 A4

datum
1 dec.2015



Impressie plan openbare ruimte Houthaven 2008

3 Openbare ruimte

Voor de Houthaven is een Plan Openbare Ruimte (POR) opgesteld, te vinden op <http://www.houthaven.nl> onder downloads. Het POR wordt begin 2016 geactualiseerd.

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 aanstraathogten 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.

Revaleiland is de straatnaam voor het gehele eiland 3. In het Plan Openbare Ruimte is het volgende specifiek opgenomen:

Ruimtelijke karakteristiek openbare ruimte eiland 3

In maat is dit één van de grotere eilanden. De openbare ruimte bevindt zich rond de gebouwen veelal aan het water. Het tussen de bouwblokken 3b en 3c gelegen straatje is autovrij en verbreedt zich tot een driehoekig pleintje met avondzon. Aan de kop van het eiland ligt het steigerplein, een brede houten steiger in het water.

Kenmerken basis profiel kavel 3d

De zuidoostzijde van kavel 3d is onderdeel van de buurtontsluitingsweg en heeft een profiel met een éénrichtingsstraat. Aan de 17 meter brede kade komt een enkele bomenrij aan de waterzijde. De kade aan de noordwestzijde is 16 meter breed.

Verlichting:

6,6 meter hoge masten met armatuur van de 21e eeuw, om en om geplaatst aan

de kade om de circa 20 meter.

Overgangen privé openbaar:

Een strook voor het bouwblok wordt in afwijkende bestrating uitgevoerd, waar informele ruimte is voor het plaatsen van privé-bankjes en in welke zone geveltuinen gerealiseerd kunnen worden.

Parkeergarage

De entree naar de parkeergarage worden als inrit vormgegeven. Er is geen hoogteverschil tussen stoep en rijbaan. Door middel van een markering wordt de uitrit aangegeven. Een eventuele hellingbaan dient inpandig opgelost te worden. Eventuele veiligheidsmaatregelen op de overgang naar openbare ruimte dienen binnen het kavel gerealiseerd te worden.

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 bebouwing gereserveerd worden voor het tracé voor kabels en leidingen.



4 Duurzaamheid

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 op 2 maart 2010 is vastgesteld door stadsdeel Westerpark.

Klimaatneutraal bouwen betekent dat alle energie voor verwarmen, koelen, tapwater, ventilatie, verlichting en alle gebouw gerelateerde elektragebruik wordt bespaard dan wel 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. Omdat landelijk de term Energieneutraal bouwen wordt gehanteerd, en de definitie gelijk is, heeft de gemeente Amsterdam besloten vanaf 1 jan 2015 ook de term Energieneutraal bouwen te gebruiken.

Voor de duurzame warmte/ koude energievoorziening heeft het dagelijks bestuur van stadsdeel West op 19 juli 2011 besloten het projectgebied aan te sluiten op een comfortnet. Dit bestaat uit een 4 pijps-distributienetwerk dat gevoed wordt door 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).

Mede op basis van deze vastgestelde ambitie 100% Klimaatneutraal is het project Houthaven door het Ministerie van VROM geselecteerd als Excellent gebied Energieneutrale wijken en gelden verscherpte EPC normen die zijn vastgelegd in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Voor de Houthaven geldt een EPC 0,15 als algemene uitgifte voorwaarde voor alle functies. De door het Rijk aangewezen status van het gebied is per 1 januari 2016 verlopen. De reguliere bouwbesluiten zijn weer van toepassing. Hierdoor verandert de ambitie van de gemeente om de hele Houthaven op eenzelfde energieneutrale standaard kwaliteit verder te ontwikkelen niet. De ambitie sluit nog steeds aan bij de tot 1 januari 2016 geldende EPC van 0,15 of lager. Dit betekent dat 100% van alle gebouw gebonden energie wordt bespaard en/of duurzaam wordt opgewekt. Wanneer

utiliteit onderdeel uitmaakt van het bouwblok wordt voor het hele bouwblok uitgegaan dat een EPC van 0,15 of lager (NEN 7120) kan worden behaald.

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).

De volgende voorwaarden zijn van toepassing in de Houthaven:

- Alle woningen en overig vastgoed/utiliteit dienen te worden aangesloten op het koude- en warmtenetwerk WPW;
- Elke ontwikkelende partij dient een individuele overeenkomst af te sluiten met Westpoortwarmte voor de levering van koude en warmte;
- Het bouwplan wordt door de gemeente aan de hand van de EPC bepalingsmethode NEN 7120 getoetst. De gemeente heeft de 'handleiding naar (bijna) Energieneutraal bouwen Amsterdam NEN 7120' laten opstellen door DGMR;
- Een gasaansluiting is niet toegestaan.

Relevante Bestuurlijke besluiten

Energievisie Houthaven 100% Klimaatneutraal , Besluit aansluiting Westpoort Warmte, Besluit Concessie Westpoort Warmte 4 december 2012, Besluit AMvB aangescherpte EPC Houthaven (verlopen). Zie ook: www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwprojecten/bouw/gebiedsontwikkeling/houthaven-woonbuurt/downloads-houthaven/

Bijlage: referentiemodel

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 minimale 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 van 120 m² 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 m² 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 3d

Op kavel 3d zijn 102 marktwoningen mogelijk en er is 831 m² aan commerciële ruimte beschikbaar.

Dat leidt tot het volgende ruimtebeslag voor de parkeervoorziening in het souterrain:

102 woningen = $(102 \times 0,6) \times 25 \text{ m}^2 = 1525 \text{ m}^2 \text{ bvo}$ (61 pp)

831 m² commercieel / 125 m² = 7 pp $\times 25 \text{ m}^2 = 175 \text{ m}^2 \text{ bvo}$ parkeren

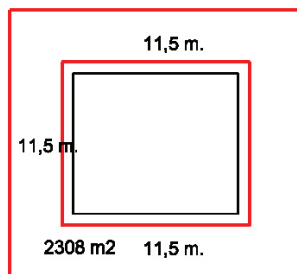
70 m² inrit parkeergarage

Totaal 1770 m² bvo (68 pp)

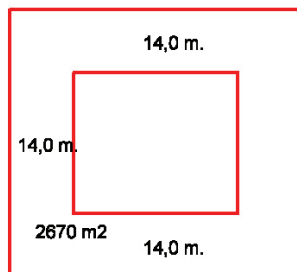
Er is 2112 m² bvo beschikbaar voor parkeren. Uit het referentiemodel blijkt dat op kavel 3d voldoende parkeerplaatsen voor het programma zijn te realiseren, uitgaande van de minimale parkeernorm.

De zoeklocatie inrit parkeergarage kost op elke kavel 70 m² (5 x 14 meter) commerciële of maatschappelijke ruimte.

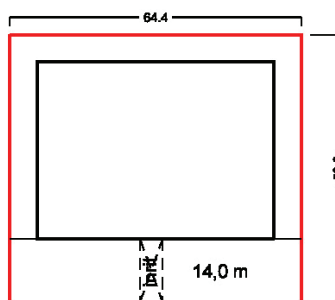
Programma Houthaven Noord													16-11-15
kavel	m2 bvo	m2 bvo bovengronds parkeren	m2 bvo nuts	m2 bvo voorzieningen	m2 bvo wonen	aantal referentie woningen a 120 m2bvo	min. woningen sociaal a 120 m2 bvo	max. woningen sociaal a 120 m2 bvo	max. markt woningen a 120 m2 bvo	senioren woningen a 100 m2bvo	max aantal woningen vlg BEO	parkeer plaatsen realiseerbaar bovengronds	max. parkeer plaatsen mogelijk
eiland 3													
3d	14115	2112	0	831	11172	93	0	0	102	0	102	84	101
3e	8739	150	0	8589	0	0	0	0	0	0	0	0	92
totaal	22854	2262	0	9420	11172	93	0	0	102	0	102	84	193



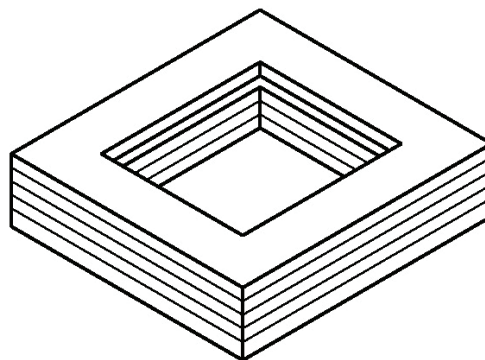
bouwlaag 5 = 2308 m2 bvo wonen



bouwlaag 2 t/m 4: $3 \times 2670 = 8010$ m2 bvo wonen



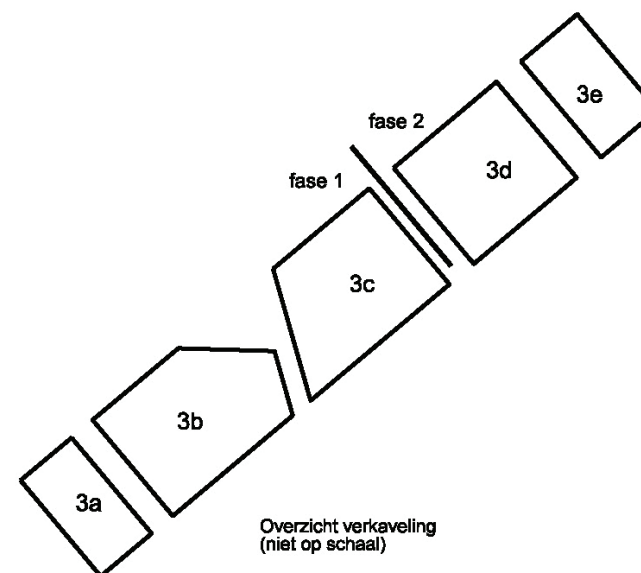
bouwlaag 1 : 854 m2 bvo wonen + 831 m2 voorzieningen
2112 m2 bvo parkeren = 3797 m2 bvo totaal



Kavel 3d:

- 100% markt woningen
- voorzieningen in de plint
- 100% bebouwing gerekend op de 1e bouwlaag
- 14m bouwdiepte gerekend op bouwlaag 2 t/m 4
- 11,5m bouwdiepte gerekend op bouwlaag 5
- parkeren in souterrain

- totaal vloeroppervlak	: 14115 m2 bvo
- wonen	: 11172 m2 bvo
- voorzieningen	: 831 m2 bvo
- parkeren	: 2112 m2 bvo
- aantal woningen (à 120 m2 bvo)	: 93
- min aantal parkeerplaatsen (0,6/won) markt	: 56
- aantal parkeerplaatsen (25 m2 per pp.) realiseerbaar	: 84



project
Houthaven

tekening
Kavel 3d - referentie model

datum
1 december 2015

Bijlage: Basiskwaliteit woningbouw

Bouwbrief

Basiseisen aanpasbare nultredenwoning	
• Woongebouw en woning vanaf openbare weg bezoekbaar met rolstoel. • Op het entreeniveau zijn geen niveauverschillen en drempels, met uitzondering van de natte cel. • Het niveauverschil bij natte cel, woningtoegangsdeur en buitenruimte is maximaal 20 mm boven de kale vloer. Dit geldt ook voor de drempel. • Hoogte postkastbodem en bedieningselementen van ramen, bovenlichten en roosters tussen 0,60 m en 1,20 m boven vloerniveau. • Hoogte deurbel tussen 0,60 en 1,35 m. • Deurkrukken 0,40 m uit de inwendige hoek aan beide zijden van deur.	
Ruimtelijke eisen aanpasbaarheid in de woning	minimale maten
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 ² / 3,60 m breed
Vrije vloeroppervlakte en breedte hoofslaapkamer	13 m ² / 3,00 m breed
Toiletruimte (deur in lange wand, klink bij toiletspot)	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 is de gehele bouwbrief met toelichting te downloaden.

Bijlage: Toegankelijkheidseisen parkeergarages

B07	Parkeergarage
Beschrijving	
Definitie	Onder een parkeergarage wordt verstaan een ruimte (vaak met meerdere bouwlagen) waar voertuigen voor een beperkte tijd worden gestald. Een parkeergarage bevat naast parkeerplekken ook voetgangersruimten en, indien meerdere bouwlagen aanwezig zijn, verbindingen (trappen en liften) tussen de bouwlagen.
Randvoorwaarden / Uitgangspunten	▶ Voldoende lichtniveau (werk gerelateerd) ▶ Zelfstandig met voertuig de garage in kunnen en kunnen verlaten ▶ Zelfstandig de betaling kunnen verrichten
Eisen	▶ 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) ▶ 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) ▶ GPA's zijn zo dicht mogelijk bij de uitgang en/of lift(en) gesitueerd ▶ 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 ▶ De dwars- of langshelling van een parkeerplaats is maximaal 1:50 ▶ (voetgangers)Routes moeten obstakelvrij zijn. Hoogteverschillen van meer dan 20mm moeten met een hellingbaan en/of een lift worden overbrugd ▶ Alle liften, trappen en hellingbanen moeten voldoen aan de daarvoor geldende ITS richtlijnen ▶ 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 ▶ Routes moeten goed verlicht zijn - lichtsterkte tenminste 100 lux op het loopoppervlak - lichtsterkte tenminste 150-200 lux t.p.v. trappen en hellingen ▶ Looplijnen voetgangers bij voorkeur zo kort mogelijk ▶ De loopafstand naar trap of uitgang is maximaal 30 meter ▶ Looproutes en verkeersroutes kruisen elkaar zo min mogelijk ▶ Situering van liften en trappen mag er niet toe leiden dat voetgangers worden gehinderd door auto's ▶ 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 ▶ 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
Drempelwaarde	ITS-Publiek: ITS-Totaal:



ITS 2011



