Docusign Envelope ID: 19708C61-119D-4760-BAC4-4BEACB53F177

Vereniging van Eigenaren Pier 2 Waterdeel

5.2, 1 besluit Geleidingswerk / Aanvaar-bescherming

Datum: 3-September-2024

Aanwezig:

5.1, 2, e 2, e
5.1, 2, e 5.1, 2, e
5.1, 2, e Als gemachtigde van 5.1, 2, e
5.1, 2, e

Onderwerp:

Vergunningsaanvraag en plaatsingsbesluit voor een aanvaar-bescherming (combinatie van geleidingswerk en remmingswerk, hierna te noemen: geleidingswerk) tbv het reduceren van het mechanische risico het waterdichting systeem van het Waterdeel Stettineiland met zich meebrengt

Constaterende dat:

- De VVE en bewoners van het Waterdeel Stettineiland hebben vanaf 2018 en 2022 een langdurig en intensief proces doorlopen om een structurele fout in het ontwerp van hun pand door de aannemer te laten corrigeren middels een additionele waterdichting, grotendeels geplaatst aan de horizontale en verticale naden aan de buitenzijde van de prefab-elementen, in de spouw, nét onder het direct aan het water grenzende buitenblad. (Voor de situering en afbeeldingen van de combinatie Sika en Schrumpf profielen (zie bijlage 1)
- Dit traject is doorlopen middels intensief overleg met de aannemer, gemeente - en in eerste instantie - de projectontwikkelaar en de omgevingsdienst.
- Het vast staat dat de suppletie op de originele bouwvergunning onvoldoende rekening is gehouden met de vraag of - gezien de ligging (direct) in (en aan) open water - het gebruik van prefab elementen een voldoende stabiele waterkering kon garanderen voor de wettelijke termijn van 50 jaar zoals deze geldt voor woonverblijven. Diverse deskundigen hebben beoordeeld dat een beoordeling hiervan tot de conclusie moet leiden dat deze aanpak additionele maatregelen vergt om deze termijn te halen zonder onredelijk en invasief onderhoud en dat deze additionele maatregelen ansich weer additionele kwetsbaarheden met zich meebrengen.
- De - door de toepassing van Schrumpf profielen - te verwachten levensduur van het onderliggende Sika systeem sterk zal worden vergroot omdat er geen sprake meer is van een permanente waterbelasting van Sika.
- Het Schrumpf systeem - gegeven de omissies in de aanloop en in de acceptatie dat sloop geen optie was - daarmee een redelijk voldoende mitigerend is voor de ontstane deficiëntie.
- Dat deze oplossing gezien de situering wel extra mechanische kwetsbaarheden met zich meebrengt: als - door een mechanische reden - er water door het Schrumpfprofiel breekt en het het Schrumpfprofiel volloopt verliest het direct zijn werking en zal het direct vervangen moeten worden.
- De situering in de spouw tussen prefab-element en buitenblad zeer krap bemeten is… en dat daarmee het buitenblad direct op het Schrumpfprofiel staat.
- Daarmee de mechanische integriteit van het buitenblad relatief kwetsbaar is, zeker als dit gezien wordt in het licht van het direct aangrenzende gebruik: het aanmeren van pleziervaartuigen en drijvende stijgers en de situering in (grotendeels) open water, met te verwachten (rol) golf werking langs het pand bij alle primaire windrichtingen.
- Het horizontaal geplaatste Schrumpfprofiel in het open water is gesitueerd (zie overwegingen hieronder)
- Dat de VVE en bewoners hiermee ernstig benadeeld zijn in hun woongenot aangezien zij 5 jaar langer hebben moeten wachten op water buiten hun schuld en nu extra kosten moeten maken deze noodzakelijke risico mitigatie aan te bergen.
- Gezien de afwijkende constructie en de (deels) afwijkende formaten (t.o.v. fase 1&2) een deels andere methode moest worden gekozen voor de additionele waterdichting.
- De uit noodzaak gekozen methoden - in context van de geringe beschikbare ruimte - geen mogelijkheden boden tot duurzame - én goed te onderhouden - alternatieve beschermingsmethoden, omdat (a:) de kortere en minder dikke neus (wegens andere grondplaat) alsmede de - met grote dichtheid - geboorde bouten te bevestiging van de rubber profielen, onvoldoende ruimte biedt aan de bevestiging van alternatieven korter op de openliggende

Docusign Envelope ID: 19708C61-119D-4760-BAC4-4BEACB53F177

horizontale rubber profielen, en (b:) het bijna directe contact tussen buitenblad en de verticale rubber profielen de noodzaak tot extern aangebrachte maatregelen verder benadrukt.
- De bevoegde instanties (deels eerder betrokken bij Stettineiland) bovenstaande constateringen en onderstaande overwegingen ter harte te nemen, en zodoende verdere vertragingen te vermeiden.

Overwegende dat:

(A:)

- Op basis van vooroverleg met deskundigen, de gemeente en betrokken aannemers de potentiële kwetsbaarheid van het gekozen systeem verdere maatregelen noodzakelijk maakt
- Het buitenblad - buiten het reeds aangebrachte beslag - niet geschikt is voor aanmeer doeleinden.
- Dat gezien het te verwachten intensieve gebruik en de noodzakelijke veiligheid, de water toegang met voldoende stabiele trapwerken dient te geschieden en dat het buitenblad hier geen dragende rol kan spelen
- De te verwachten laterale (rol) golfslag en windkracht - gezien de meer open ligging - een disproportioneel effect zal hebben op de mechanische belasting door het wrikken van aangelegde boten en dat - gecombineerd met het kwetsbare buitenblad - het noodzakelijk is om een stabiel aanmeer platform te hebben.
- (Onder de waterlijn) open liggende horizontale naad extra kwetsbaar is en dat het noodzakelijk is om een voorziening te treffen die voldoende afstand garandeert tot het Schrumpf Profiel.
- Gezien relatief kleinere neus bij de kim-naad er geen diagonale beschermingsplanken geplaatst kunnen worden ter bescherming van bovenstaand horizontale profiel
- Het noodzakelijk is om een vaste inspectie- en onderhoudsvoorziening te hebben langs alle verticale naden met een Schrumpf profiel alsmede de twee gevoelige dilatatie naden.
- Er prudent en uitvoerig consultatie is gepleegd met enkele bewoners (met nautische kennis)

(**B:)**

- Het aanbrengen van een geleidingswerk de enige werkbare oplossing is die passend kan worden gemaakt in de omgeving.
- Er in de buurt enigszins gelijke werken zijn geïnstalleerd (Narva) om bouwkundige / ontwerptechnische deficiencies te compenseren.
- Er in de situatie bij Stettineiland Waterdeel meer constructieve en stabiliserende sterkte zal worden gevraagd (gezien de voornamelijke perpendiculaire ligging van pleziervaartuigen) dan bij andere (reeds vergunde) constructies in de Houthaven.
- Er aan het geleidingswerk ook perpendiculaire stabilisatie elementen zal zullen moeten worden toegevoegd alsmede een extra meerpaal op elke beuk-lijn voor het aanleggen van een goede spring bij het aanmeren van pleziervoertuigen om zodoende mechanische invloeden te mitigeren.
- De hoogte van het geleidingswerk een goed midden zal moeten vinden tussen (a:) de noodzakelijke - maar potentieel (deels) zicht-ontnemende delen - van een geleidingswerk, (b:) het noodzakelijke onderstroom profiel, (c:) het visuele en welstands aspect dat voldoende respectvol is naar het concept zonder aan functionaliteit en utiliteit te winnen.
- Er door de lage raam-inzetten (zelfs iets lager dan bij fase 1&2) alsmede de dunne kozijnen er ALTIJD beperkte zichtbelemmering zal zijn door het aanbrengen van een geleidingswerk, maar dat dit gezien de context van een aangemeerd pleziervaartuig en het de te verachten plaatsing van tuinmeubilair op de drijvende steigers altijd het geval zal zijn.
- Deze laatste factoren er waarschijnlijk voor zullen zorgen dat bezwaren van aanzicht door overburen als minder zwaarwegend zullen moeten worden gezien (aangezien pleziervaartuigen en steigers het zicht op het geleidingswerk grotendeels zullen wegnemen of absorberen.
- Door het rekening-houden met de beuk-lijnen van het project, de variatie in het stramien van het gebouw voldoende gewaarborgd blijft
- Andere esthetische tegenargumenten niet opwegen tegen de absolute functionele noodzaak van deze aanpak.

(C:)

- Door de noodzakelijke plaatsing - buiten de schuld van de kopers/leden om - van een geleidingswerk er feitelijk ruimte afgaat van de ‘gekochte’ 6 meter gebruiksrecht.
- Deze ruimte gecompenseerd moet worden met een marge-zone van +/- 75cm in een aparte vergunningsaanvraag.

Docusign Envelope ID: 19708C61-119D-4760-BAC4-4BEACB53F177

- De aparte vergunningsaanvraag een zeker risico met zich meebrengt dat bij verkrijging van de vergunning voor de aanleg van het geleide werk de marge strook geweigerd kan worden
- Deze marge -zone overeenkomt met de overstek en feitelijke rooilijn van het pand
- Deze marge-zone geen wezenlijke invloed heeft op de bevaarbaarheid van de gracht.
- Verdere detaillering rondom de bruggen in het DO - en overleg met de instanties - zullen worden uitgewerkt

(D:)

- Het noodzakelijk is dat de VVE het beheer zal voeren over het geleidingswerk en dat de VVE zal zorgdragen (in overleg met de Gemeente en het Waterschap) dat de buitenste meerpalen voldoende markeringen zullen bevatten alsmede op zonne-energie werkende verlichting.
- De VVE in het huishoudelijke reglement paragrafen zal moeten toevoegen over de omgang met een geleidewerk, alsmede het gebruik van de te aan te leggen steigers en de aanmeer-protocollen ter bescherming van de constructie etc.
- Archetypen als geadviseerde maatvoeringen van de drijfsteigers moeten worden meegenomen in de ontwerpstrategie en als aparte elementen worden aangevraagd
- Een gerenommeerde constructeur en aannemer - gezien de complexiteit - gewenst is en dat dit wellicht extra kosten voor de VVE met zich mee zal brengen.
- Een zorgvuldige procedure gevolgd zal moeten worden zodat de beslistermijn (8 weken) en inzage termijn (4 weken) in een keer doorlopen kan worden (idealiter uiterlijk 10 September indienen
- De VVE, als eigenaar van de buitenmuren en houdster van de opstalverzekering-polis(sen), een fiduciaire verplichting heeft een maximale inspanning te leveren om de waterdichting van de kelderbak zoveel en zo lang mogelijk te garanderen, alsmede de verzekerbaarheid zoveel mogelijk te waarborgen.
- Daarmee het plaatsen van een geleidingswerk een onvermijdelijk besluit is.

Worden de volgende besluiten genomen:

1. Het plaatsen van een geleidingswerk is noodzakelijk voor de bescherming en levensduur van de algehele waterdichting van het Waterdeel Stettineiland

2. Er zal een aanvraag gedaan worden voor een omgevingsvergunning binnen een enveloppe zoals beschreven in de Voorlopig Ontwerp (VO) Tekeningen zoals toegevoegd aan dit besluit in bijlage 2)

3. Dat op basis van het hierboven genoemde Voorlopig Ontwerp, offertes zullen worden aangevraagd bij gerenommeerde aannemers (met relevante) ervaring in het aanleggen van geleidingswerken in het water, en dat tevens een constructeur zal worden aangesteld voor het maken van een definitief ontwerp (DO) alsmede het voorbereiden van de documentatie benodigd voor het aanvragen van de vergunning.

4. Dat eventuele aanpassingen aan het ontwerp om technische redenen in het kader van dit besluit geoorloofd zijn.

5. Dat de de kosten voor de constructeur alsmede de vergunningsaanvraag procesbegeleiding, uit de bestaande begroting zullen worden gefinancierd (met de mogelijkheid dit de suppleren middels de uitvoerings/plaatsings-begroting)

6. Dat voor bovenstaande een initiële budgettaire reservering a EUR 5.500 + EUR 3.500 zal worden gemaakt, te vermeerderen met de daarover verschuldigde BTW en rekening houdende dat kosten voor de vergunning mbt tot de marge strook en een evt sonderingsonderzoek hier niet in verwerkt zijn.

7. De leden zullen per erfdeel worden belast voor de realisering / plaatsing van het geleidingswerk

8. Expliciet een marge / gedoogzone wordt gerealiseerd om het verlies aan (water) ruimte te compenseren.

9. De opname van het feit dat het de VVE expliciet is toegestaan om voor onderhoud, inspectie , veiligheid of andere redenen bedekking te plaatsen op het geleidingswerk en de stabilisatie elementen

Docusign Envelope ID: 19708C61-119D-4760-BAC4-4BEACB53F177

10. Dat gezien de mogelijkheid tot een vrijere oploop aan de achterzijde via het plein of bruggen, de VVE in - overleg met de bewoners - voorzieningen aan kan brengen om dit te bemoeilijken en dat deze bevestigd / geplaatst kunnen worden op de buitenmuur, het geleidingswerk en/of het de trap zelf.

11. Dat - hoewel in de uiteindelijke afwegingen en eventuele aanpassingen functionaliteit en ‘vergunbaarheid zwaarder zullen wegen dan de esthetiek - er voldoende rekening gehouden zal worden met dit laatste punt,

12. Een pro-forma stemming zal worden gehouden over de plaatsing van het geleidingswerk.

13. Dat tegenstemmers gewezen zal worden op de significante vertraging die door (verdere) bezwaren op vergunning kunnen worden opgelopen.

14. Er zal een meerderheidsstemming onder de leden zal plaatsvinden voor het realiseren van het budget benodigd voor het realiseren de geleidingswerken.

15. De VVE zal in samenspraak met de bouwer en/of huismeester een voorraad aanleggen van aanmeer-materiaal / beslag dat leden via de VVE kunnen bestellen. Alleen de VVE (of een door haar gekozen installateur) mag materialen bevestigen aan het geleidingswerk.

16. Er zal een principe besluit gevraagd worden voor het amenderen van het huishoudelijk reglement met een Jachthaven / Water leefbaarheid paragraaf/paragrafen teneinde het gebruik van het geleidingswerk te kadreren. Deze paragraaf/paragrafen bevatten onder andere artikelen over maximale hoogten, zicht beperkingen, zonweringen, bewoning, verlichting, kinderbeveiligingen, laadinstallaties, spoelinrichtingen, staat van het pleziervaartuig, gebruik en aanmeren van bijboten, werkboten en drijvende speel-objecten (nood) onderhoud, vervuiling en geluidsoverlast, alsmede de toestemming en voorwaarden voor het plaatsen en gebruik van bootliften, bootoverkappingen, verdere electra voorzieningen en buitendouches en spoelvoorzieningen.

17. In een separate vergunningsaanvragen zal het VVE 5.2, 1 (a:) een drie-tal archetypen drijvende stijgers indienen, die goed compatibel zijn met de eisen zoals gesteld aan het geleidingswerk, en (b:) in overleg met de gemeente, een marge / coulance strook die bewoners de mogelijkheid geeft om toch een vaartuig van met de eerder gekochte en toegewezen maximale lengte te kunnen aanleggen.

18. De leden zullen op de hoogte worden gebracht dat de strategie genoemd onder besluit 17-b een zeker risico met zich meebrengt, maar dat alles afwegende het op korte termijn realiseren van de aanvaarbescherming zwaarder weegt, en dat enige coulance verwacht zou kunnen worden gezien de oorzaak en de mogelijkheden die de situering biedt.

19. Tevens zal verder contact gezocht worden met de gemeente om de status van jachthaven te verkrijgen en verdere rechten en plichten te formuleren.

Voor Akkoord:

5.1, 2, e -2024
5.1, 2, e 2, e 5.1, 2, e

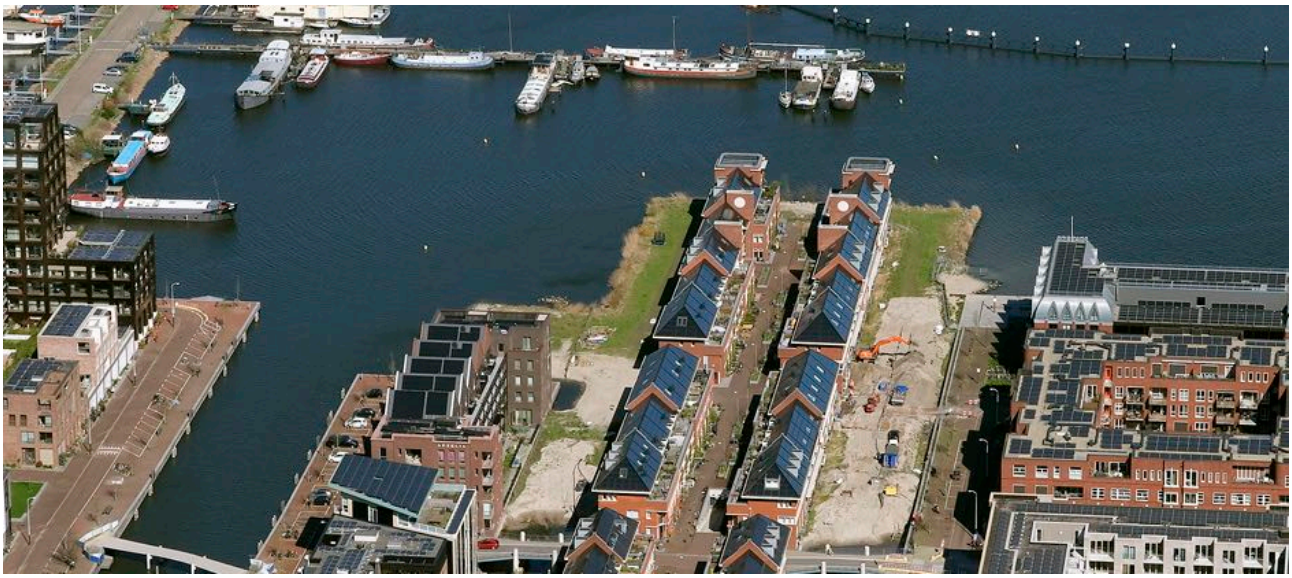
5.1, 2, e 6-9-2024
5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e

5.1, 2, e 6-9-2024
5.1, 2, e
(Als gemachtigde van 5.1, 2, e (Lid))

5.1, 2, e 5-9-2024
5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e

Docusign Envelope ID: 19708C61-119D-4760-BAC4-4BEACB53F177

BIJLAGE 1 (Situatie)



1a: Luchtfoto

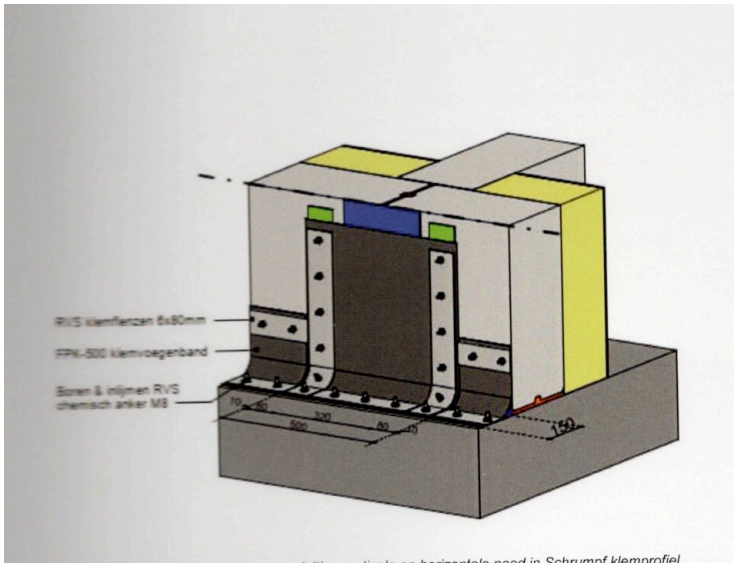


1b: Situering

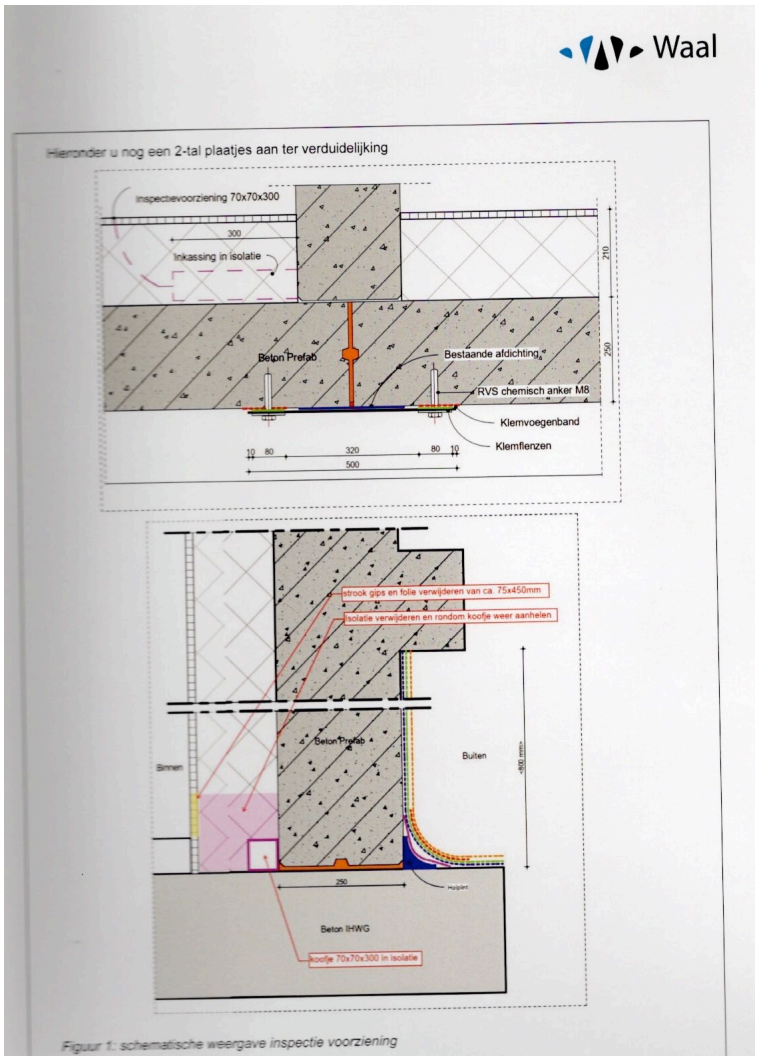


1c: Applicatie Schrumpfprofiel

Docusign Envelope ID: 19708C61-119D-4760-BAC4-4BEACB53F177



1d: Schrumpfprofiel 3D Schets



1d: Schrumpfprofiel en SIKA doorsnede



1e Horizontale naad ZO zijde



1f Sika



1g Schrumpf over Sika



1h Schrumpf rubber membraan

Docusign Envelope ID: 19708C61-119D-4760-BAC4-4BEACB53F177



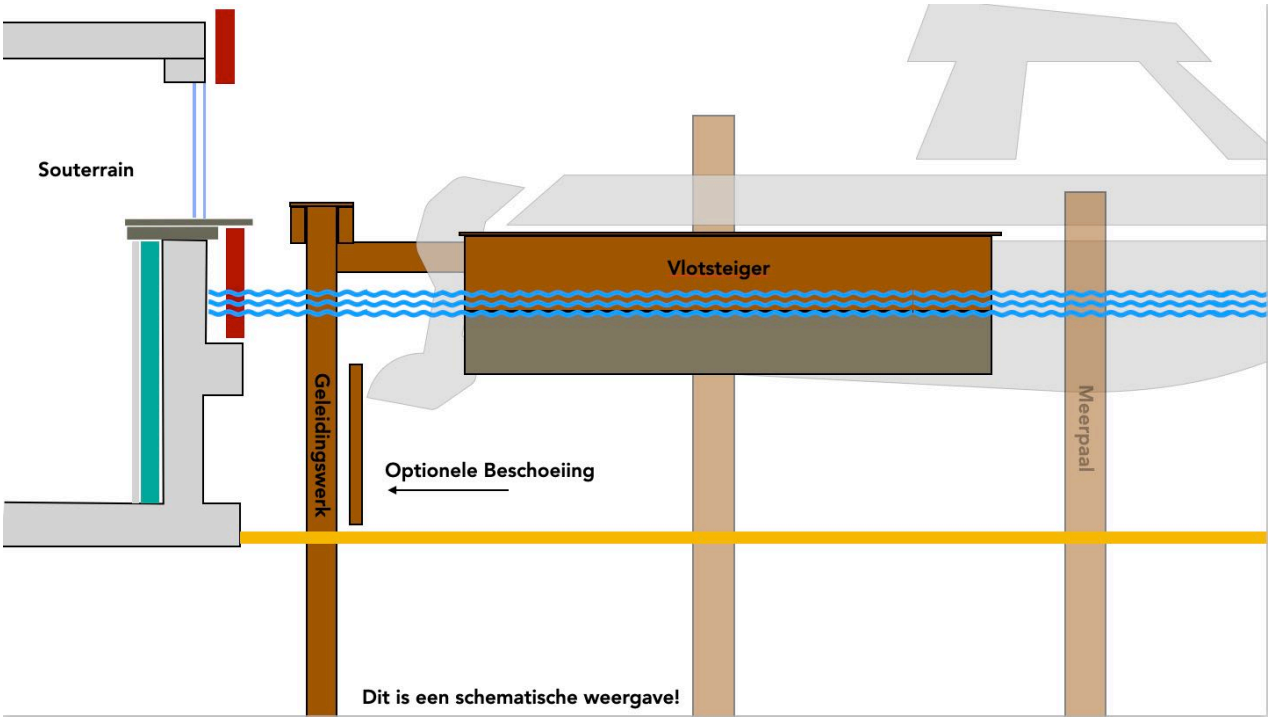
1i plaatsing Schrumpf direct achter buitenblad



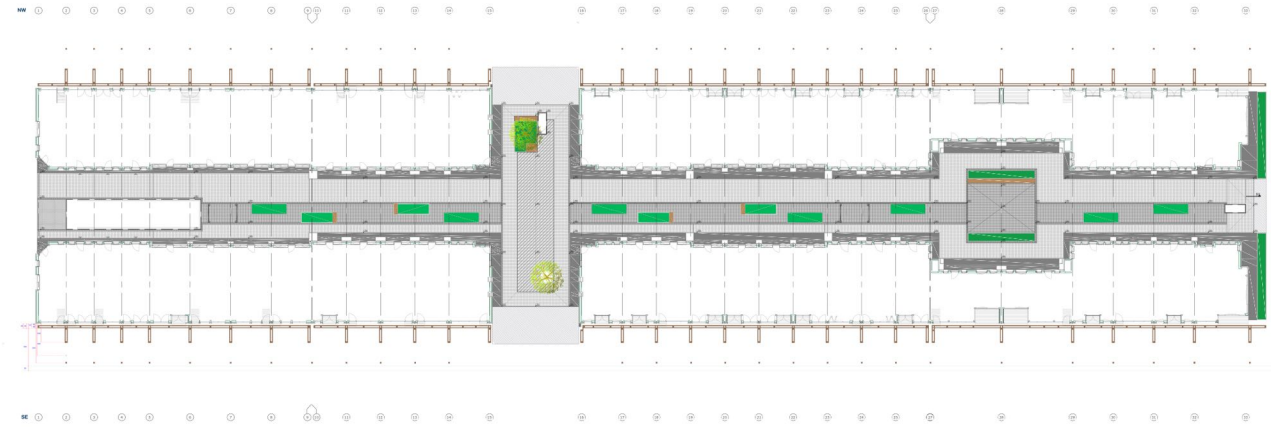
1j plaatsing Schrumpf direct achter buitenblad detail.

Docusign Envelope ID: 19708C61-119D-4760-BAC4-4BEACB53F177

BIJLAGE 2 (Afbeeldingen Voorlopig Ontwerp VO)



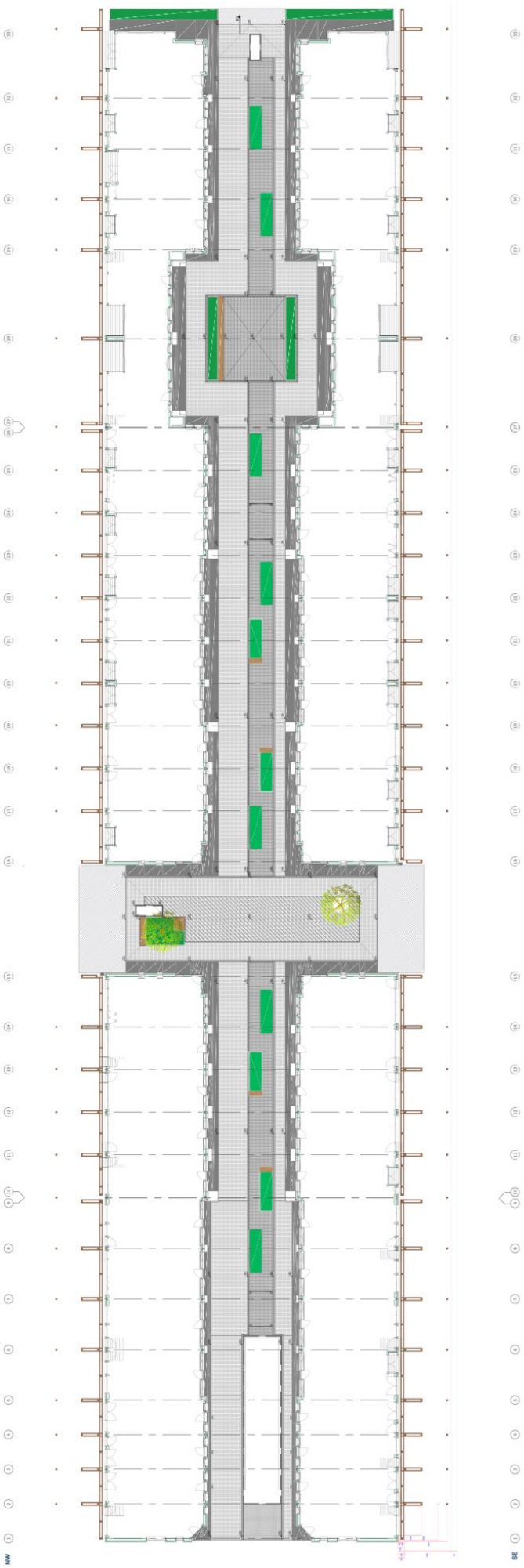
2a Schets doorsnede (niet op schaal) geleidingswerk Waterdeel Stettineiland



2b Overzicht Voorlopig Ontwerp Geleidingswerk Waterdeel Stettineiland

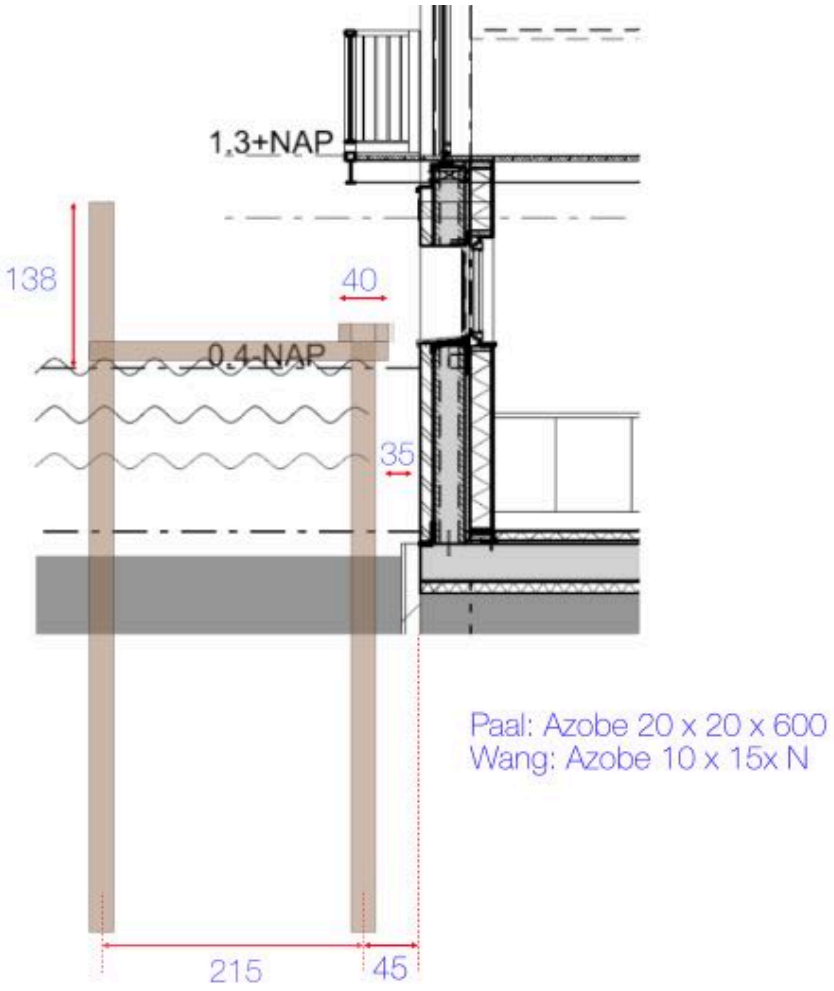
Docusign Envelope ID: 19708C61-119D-4760-BAC4-4BEACB53F177

2b2
Overzicht
Voorlopig Ontwerp
Geleidingswerk
Waterdeel
Stettineiland

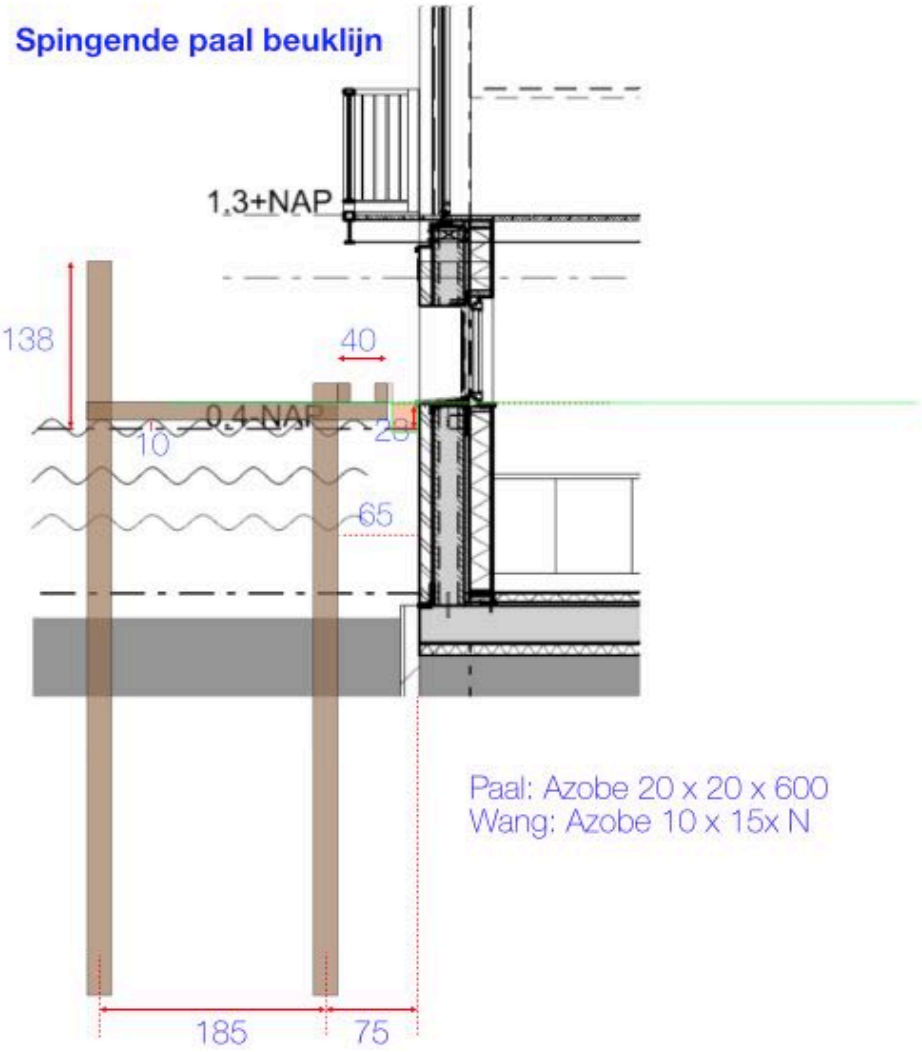


Docusign Envelope ID: 19708C61-119D-4760-BAC4-4BEACB53F177

2c
Doorsnede
Voorlopig Ontwerp
Geleidingswerk
Waterdeel
Stettineiland



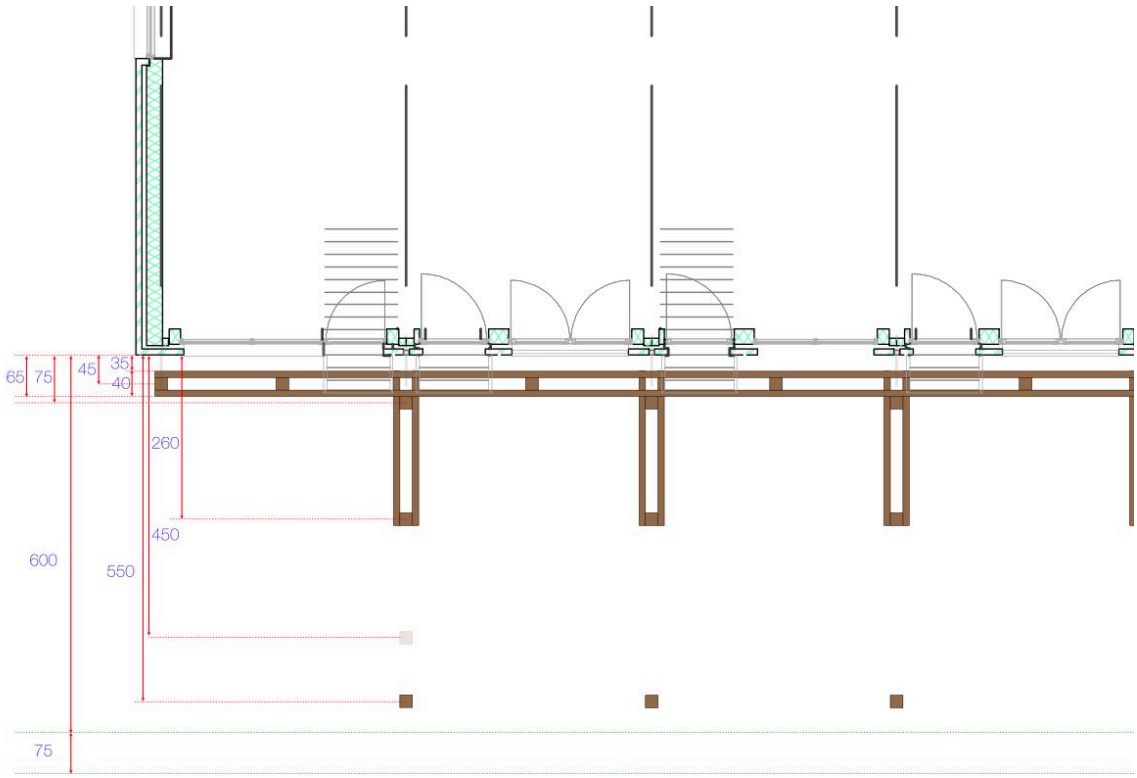
2c2
Doorsnede
Voorlopig Ontwerp
Geleidingswerk
Waterdeel
Stettineiland



Docusign Envelope ID: 19708C61-119D-4760-BAC4-4BEACB53F177

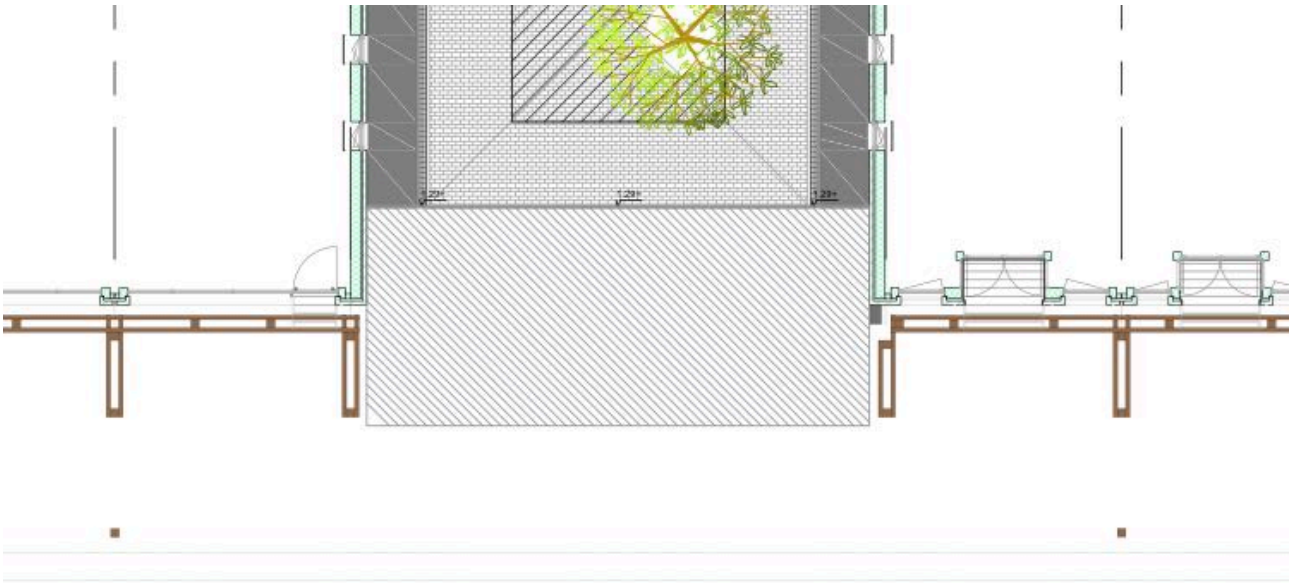


2d Doorsnede VO geleidingswerk Waterdeel Stettineiland (480 woning voorbeeld)

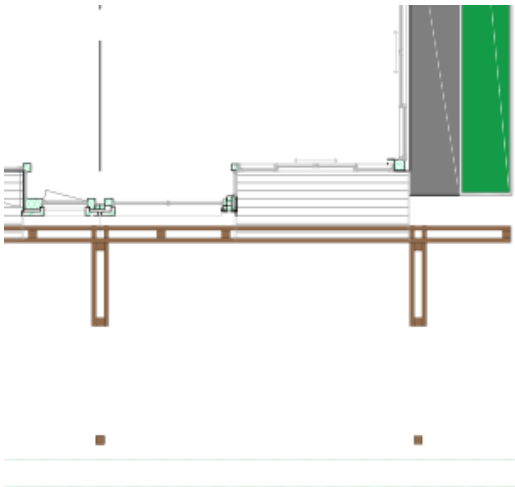


2e Detail VO geleidingswerk Waterdeel Stettineiland (390 woningen voorbeeld)

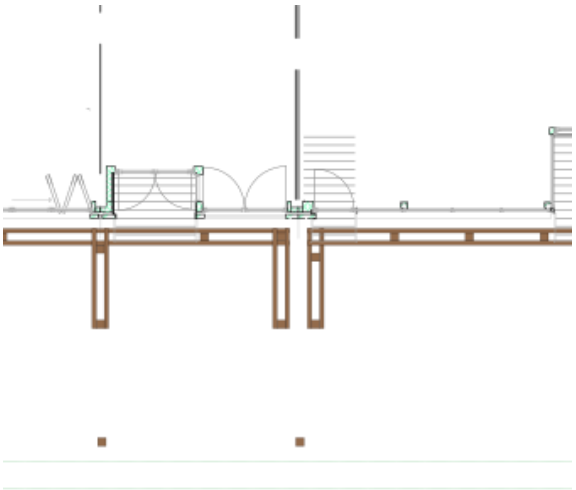
Docusign Envelope ID: 19708C61-119D-4760-BAC4-4BEACB53F177



2f Detail VO geleidingswerk Waterdeel Stettineiland plein woningen aansluiting en bescherming hemelwaterafvoer.



2g Detail VO geleidingswerk
Waterdeel Stettineiland
IJzijde kopwoningen



2g Detail VO geleidingswerk
Waterdeel Stettineiland
Dilatatie-naad

Docusign Envelope ID: 19708C61-119D-4760-BAC4-4BEACB53F177

Aanvaarbescherming en Steigers

Dit document is bedoeld als omschrijving en plan voor het realiseren van aanvaarbescherming(*) , trappen en steigers rondom Stettineiland waterdeel (fase3). De volgende punten worden besproken in het document:

Introductie en achtergrond in het kort 2
Plan van aanpak..... 3
Proces..... 4
Kosten..... 4
Situatieschets 4
Aanvaarbescherming 7
Trappen 9
Steigers 10
Afmeersysteem 11

(*) Note: aanvaarbescherming wordt ook wel een geleidewerk of remmingswerk genoemd. Voor het begrip is in dit document voornamelijk de term aanvaarbescherming gebruikt. In latere officiele documenten zal het woord een geleidewerk worden genoemd.

Docusign Envelope ID: 19708C61-119D-4760-BAC4-4BEACB53F177

Introductie

Dit document is geschreven als algemeen plan om het 5.2, 1 te informeren. Het 5.2, 1 zal een besluit nemen dat als basis dient voor de vergunningsaanvraag. Dit document is een introductie en samenvatting. Dit document – samen met schetsen – dient ook als briefing voor prijsopgave van potentiële leveranciers. Het 5.2, 1 zal voor de financiering van het definitieve en (voorlopig) vergunde voorstel een voorstel voor de leden maken.

De achtergrond in het kort

De VVE van Stettineiland is tijdens de bouw geconfronteerd met een gebrekkige constructie van de kelder. Dit maakte het aanbrengen van additionele waterkeringsconstructies noodzakelijk. Hoewel de enig haalbare (additieve) herstel-constructie een reële kans biedt op een voldoende langdurige waterkering, is de gezien gedeeltelijk open ligging onder de waterlijn gevoelig voor mechanische schade, door aanvaring en andere bewegingen.

De constructies zijn (gezien de afwijkende bouw-fasering en (sommige) methoden) noodgedwongen anders dan bij Stettineiland fase 1&2. Bij Stettineiland Waterdeel bevinden de waterkerende maatregelen zich deels in open water en (deels) direct achter het buitenblad.

Door de kortere en minder dikke neus (wegens andere grondplaat) alsmede de - met grote dichtheid - geboorde bouten te bevestiging van de rubber profielen is er geen voldoende solide , duurzaam en te onderhouden alternatief mogelijk dat korter op de openliggende horizontale rubber profielen gesitueerd is. Verticaal creëert het bijna directe contact tussen buitenblad en rubber profiel ook de noodzaak tot extern aangebrachte maatregelen.

Tot slot leidt de (relatief meer) open ligging van het Stettineiland Waterdeel (in vergelijk met andere eilanden in de Houthaven) én de bijbehorende wind- en golfslag profielen, tot de noodzaak om het geleidewerk voldoende stabiel en duurzaam te maken. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de krachten en mechanische bewegingen (wrikken) die vrijkomen bij (voornamelijk) perpendiculair en/of diagonaal aanmeren in (deels) meer open water. Met name dit noopt tot additioneel voor te schrijven aanmeervoorzieningen. Dit is een wezenlijk verschil met andere – reeds vergunde - remmingswerken in de buurt en geeft noodzaak tot (deels) aanvullende constructieve elementen.

Dit alles heeft 5.25.2, 1 de VVE er toe genoodzaakt het volgende te besluiten (in samenvatting:)
(a:) Een onafhankelijke en voldoende stabiele aanvaarbescherming cq remmings- & geleidewerk aan te brengen, (b:) in combinatie daarmee een meer stabiele aanmeer-faciliteit te creëren voor boten en drijvende terrassen, (c:) het geleidewerk zo uit te voeren dat de naden en dilatatie naden makkelijk en stabiel toegankelijk te zijn voor inspectie en onderhoud, (d:) het voor de toegang tot boot en drijvende stijger noodzakelijk is om een veilige toegang te geven via een trap die rust op een onafhankelijk platform aangezien het buitenblad kan niet meer voor constructieve doeleinden gebruikt worden, en (e:) de VVE een rol te geven in het onderhoud, beheer en handhaving middels het huishoudelijk regelement. (zie 5.2, 1 besluit)

Andere overwegingen

Ondanks de functionele evidentie willen we respectvol omgaan met het beeld dat Stettineiland moet uitstralen. Het profiel van het geleidewerk zal (relatief) laag zijn (ook vanwege de

Docusign Envelope ID: 19708C61-119D-4760-BAC4-4BEACB53F177

zichtlijnen vanuit de woonverblijven in het souterrain) en zal qua stramien de variatie in beukmaten volgen. Daarnaast zal door de variëteit in drijvende steigers, alsmede de variatie in bootjes en aanlegmethoden (haaks, schuin en parallel) er geen indruk ontstaan van een gestandaardiseerd en strak stramien. De diversiteit zal worden bewaard aangezien de meeste elementen grotendeels zullen wegvallen.

Na een vergunningaanvraag voor de aanvaarbescherming, zal het 5.2, 1 in overleg met de gemeente een aparte aanvraag doen voor een marge-strook van +/- 75cm, die bewoners in staat zou moeten stellen om – ondanks de ruimte die wordt ingenomen door de aanvaarbescherming - tóch een bootje met de bij aankoop verkregen maximaal toegestane lengte van 6 meter aan te kunnen leggen. Aangezien de bewoners ernstig zijn benadeeld bij de bouw, zij daarom noodgedwongen moeten overgaan tot het aanbrengen van bovengenoemde bescherming (met navenante kosten) én tegen hun wil een jarenlang traject hebben moeten doorlopen ... is het redelijk om te veronderstelling dat zij enige coulance kunnen verwachten bij de destijds bepaalde grens. Gezien de parallelle ligging van de openbare / cq passanten ligplaatsen aan de overkant (of zelfs de afwezigheid ervan is er fysiek gezien voldoende ruimte voor een marge. Voor de duidelijkheid, deze marge-strook is geen onderdeel van de initiële aanvraag.

Plan van aanpak

Vanuit de steigercommissie is er een voorlopig ontwerp gemaakt voor de aanvaarbescherming.

Tussen het balkon en de aanvaarbescherming komt een trap. Deze trap heeft twee opties; 1 voor hoog balkon en 1 voor laag balkon. De trap is optioneel

Tussen de huizen op 2,15m afstand van de aanvaarbescherming komt een meerpaal die, ter versteviging en stabilisatie van de constructie, met zijwangen aan de palen van de aanvaarbescherming wordt vastgemaakt. In het document worden deze delen de stabilisatie elementen genoemd en de delen voor de gevel de aanvaarbescherming. Deze zal iedereen krijgen aangezien je deze met de buren deelt. Daarnaast zal er aan de omgevingsdienst voorgesteld worden om op 5,50 uit de gevel ook een paal te slaan om een stabielere aanleg te creëren.

Er zullen vier drijvende steiger opties (3 varianten, waarvan eentje in twee versies) worden aangeboden, inclusief afmeersysteem voor aan de meerpaal, de stabilisatie elementen en de aanvaarbescherming. Iedere bewoner krijgt de optie om twee extra palen te laten slaan om steiger aan vast te maken. Het afnemen van een steiger, de extra palen en trap is optioneel en zal ook extra voor betaald moeten worden.

Docusign Envelope ID: 19708C61-119D-4760-BAC4-4BEACB53F177

Proces

Er is een concept ontwerp (VO) gemaakt van de volgende onderdelen:

- Aanvaarbescherming
- Trappen
- Afmeersysteem
- Steigers
- Algemene lay-out van meerpalen

(Deze elementen zullen in parallel in een definitief (DO)ontwerp worden gegoten mbv een constructeur (die ook helpt bij de aanvraag))

Er zal een twee tot drietal leveranciers worden gezocht om de volgende onderdelen uit te werken:

- Aanvaarbescherming
- Trappen
- Afmeersysteem
- Steigers

Deze leveranciers wordt ook een installatie methode gevraagd.

Dit pakket zal in twee delen - (a.) aanvaarbescherming en (b:) steiger / trap opties) - naar de omgevingsdienst gaan voor vergunningsaanvraag. Als VVE zullen we een voorgesprek doen voor de vergunningaanvraag en hier de optie aankaarten om de aanvaarbescherming met meerpalen als één vergunning in te dienen, aangezien dit ook als geheel gebouwd worden. De steigers en trappen dienen de bewoners zelf aan te vragen aangezien dat een optie is.

Daarna kunnen de bewoners zelf de vergunning aanvragen met een standaardpakket documenten en instructie voor de gekozen steiger en trap. Dit zal binnen een bepaalde periode moeten gebeuren als de bewoner mee wil doen met bulk inkop van de trappen en drijven steigers.

Kosten

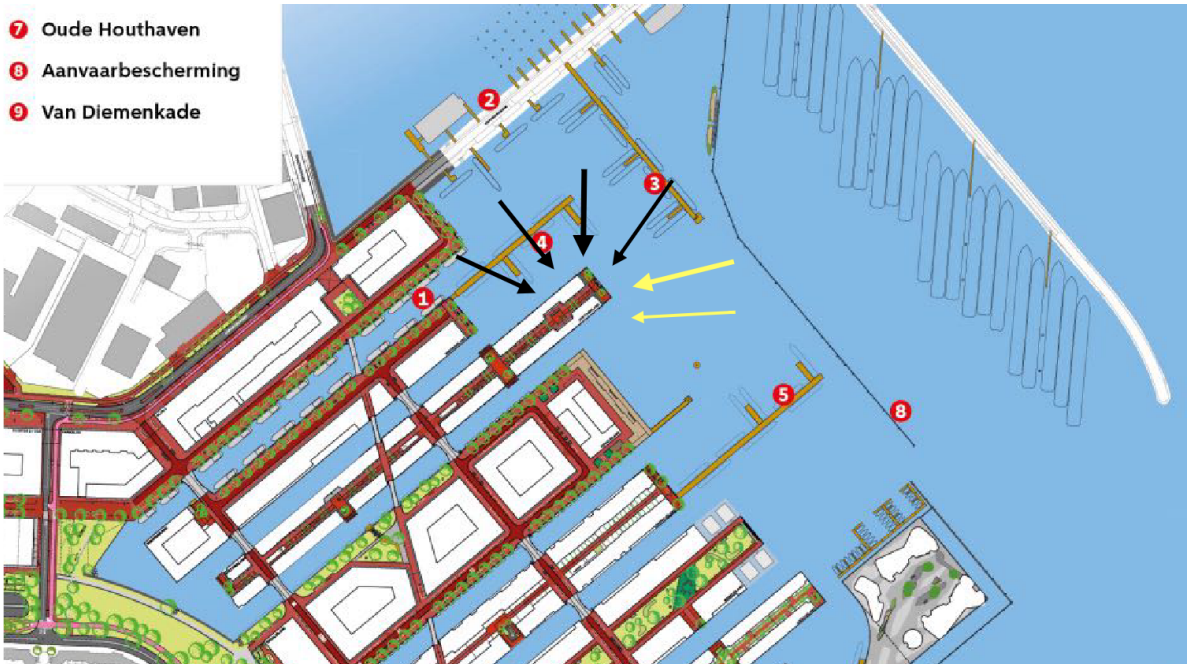
De aanvaarbescherming, stabilisatie elementen en meerpalen tussen de huizen in wordt als één pakket gezien. De kosten verdeling zal volgens de erfdeel sleutel gaan. De individuele opties als steigers, trappen en extra meerpalen zullen per bewoner betaald worden, maar er kan natuurlijk een inkoop voordeel zijn door het tegelijk te bestellen.

Situatieschets en rationale

Stettineiland heeft door omissies in het bouw- en vergunningsproces een kwetsbare buitenzijde. Door het noodgedwongen gekozen systeem voor waterdichting (zie (*) hieronder) heeft het waterdeel (anders dan fase 1&2) te maken met extra kwetsbaarheid: de verticale profielen zitten in de spouw, direct echter het buitenblad en de horizontale profielen liggen open en bloot in het water. Het is noodzakelijk om de constructie tegen aanvaring of andere mechanische invloeden te beschermen. Een lek – hoe klein ook – zal de integriteit van het totale systeem ondermijnen en de levensduur van de barrière eronder sterk verkleinen.

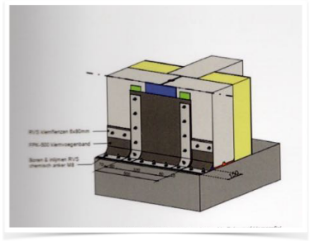
Docusign Envelope ID: 19708C61-119D-4760-BAC4-4BEACB53F177

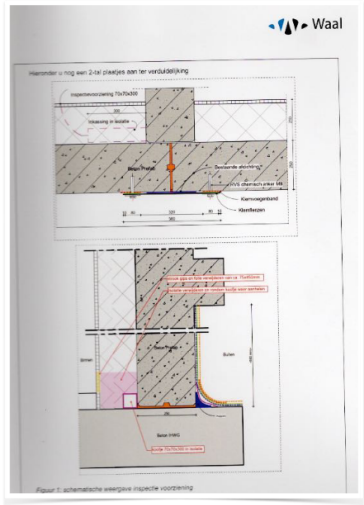
Stettineiland waterdeel (fase 3) heeft verder een open verbinding met het IJ. Er is er een redelijk groot stuk water waar zich golven kunnen ontwikkelen die de grachten inrollen van Stettineiland waterdeel. De twee grachten rondom Stettineiland waterdeel (fase 3) kunnen als een trechter werken met bepaalde windrichtingen en golven worden opgestuwd de gracht in.



Situatieschets met trechter vorming door openwater in bepaalde windrichting

(*) De waterkering van de kelderbak van fase3 is afhankelijk van een rubberen flap die de kitnaden eronder beschermt. Het is dus erg belangrijk dat er geen voorwerp in aanraking mag komen met de rubberen flap.









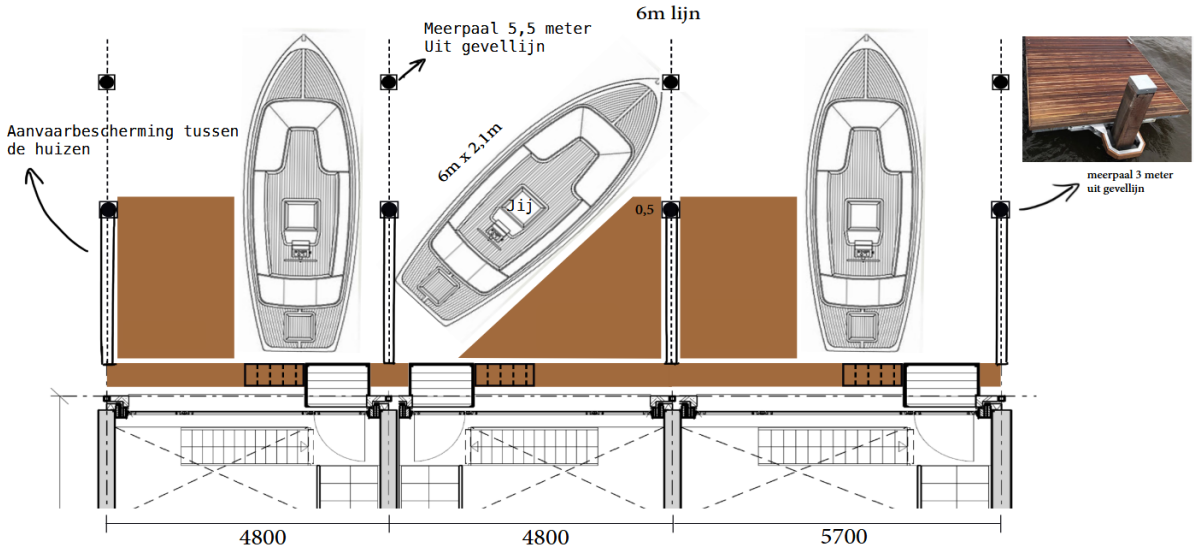
Overzicht van de afdichtingen als waterkering van de woningen van fase3

Docusign Envelope ID: 19708C61-119D-4760-BAC4-4BEACB53F177

Een goede opzet met steigers, meerpalen en aanvaarbescherming moeten de huizen gaan beschermen tegen deze weersinvloeden. In onderstaande schetsen wordt de situatie weergegeven met de verplichte aanvaarbescherming, stabilisatie elementen en meerpalen tussen de huizen in.

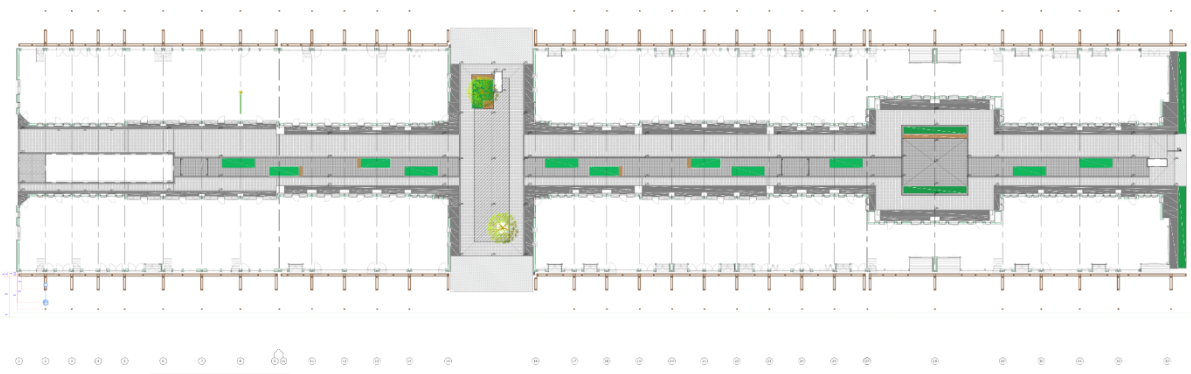
Hieronder een voorbeeld hoe het eruit zou kunnen zien. De aanvaarbescherming, stabilisatie elementen en meerpalen op 2,15m zijn standaard en de steigers en trappen kan de bewoner zelf kiezen. Ivm draaipunt boot en de veiligheid van aanmeren is een optie met meerpaal op 5,50m uit de gevel lijn aan te bevelen. Deze optie laat ook de afscheiding tussen de woningen zien wat de voorkeur heeft voor zowel breken van golfslag als bescherming van elkaars boten en steigers.

De optie met meerpalen op 5,50m zal in eerste instantie de aanvraag bij de gemeente zijn. Als die daarmee niet akkoord gaat kunnen we terugschakelen naar optie met meerpalen op 3m afstand van de aanvaarbescherming.



Opties voor aanleggen van bootjes en steigers.

Rondom de trappen op de kop, halverwege en begin van het eiland zal de aanvaarbescherming onderbroken worden. Bij de brug aan begin van het eiland zal minimale afstand tot de brug in acht worden genomen zodat alle 3 doorvaarten bevaarbaar blijven.



Overzicht van Stettineiland waterdeel met aanvaarbescherming en meerpalen

Docusign Envelope ID: 19708C61-119D-4760-BAC4-4BEACB53F177

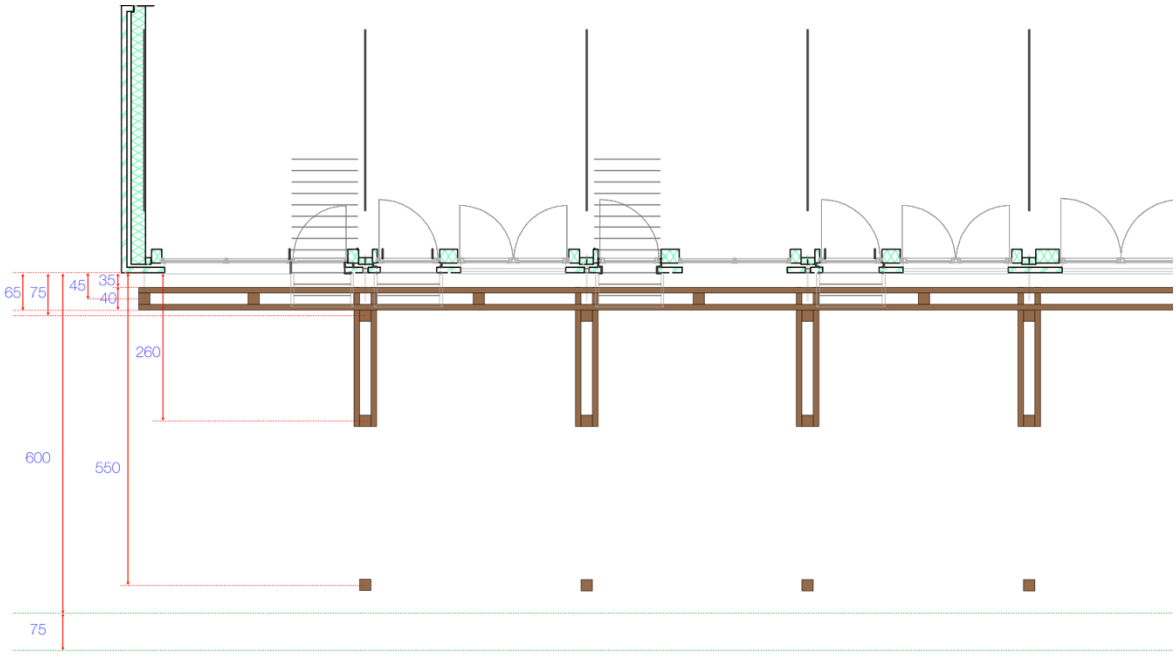
Aanvaarbescherming

De aanvaarbescherming zal een aaneengesloten systeem zijn van palen met planken ervoor om de bescherming te realiseren. Op deze lange planken is de VVE vrij om korte plakjes op te monteren voor onderhoud aan- of toeging tot de geve en/of woningen. De aanvaarbescherming dient tevens als ondersteuning voor de optionele trap. De aanvaarbescherming heeft dus 3 functies; aanvaarbescherming, loopvlak voor toegang/schoonmaak ramen en ondersteuning trappen.



Aanvaarbescherming zoals dat bij Narva-eiland geplaatst is

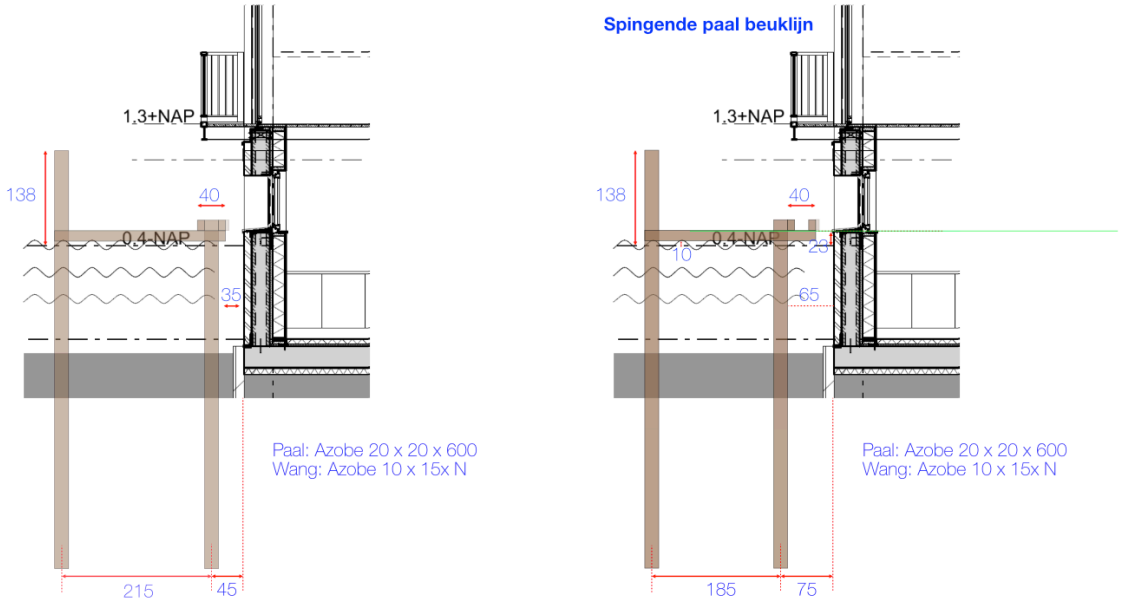
De palen van de aanvaar bescherming worden in de grond voor de woningen aangebracht en zal een zelf staande, niet aan de gevel bevestigde, constructie zijn. Het dient immers als aanvaarbescherming voor de gevel. De hoogte zal de minimale hoogte boven water moeten zijn om zoveel mogelijk licht toe te laten in de souterrains. De aanvaarbescherming zal niet verder uitsteken dan de gevel elementen. Alleen de stabilisatie elementen steken verder uit dan de gevel, namelijk ruim 2m vanaf de aanvaarbescherming.



Docusign Envelope ID: 19708C61-119D-4760-BAC4-4BEACB53F177

Overzicht van Stettineiland waterdeel met aanvaarbescherming en meerpalen

De palen worden op 40cm van de gevel in de grond geslagen en bij de balkons op 75cm. Bij de balkons is dit ook de paal waar het loodrechte deel op staat. De 75cm afstand geeft de mogelijkheid om makkelijk om de balkons heen te werken en geeft ook extra sterkte / stijfheid aan de aanvaarsbescherming.



Zijdoorsnede van de aanvaarbescherming

Het horizontale deel van de aanvaarbescherming zal zo laag mogelijk boven water worden aangebracht om minimaal storend te zijn voor zicht en licht in de souterrains. Het hout moet echter wel boven water staan zal een paar centimeter boven de vensterbank uitsteken.

Docusign Envelope ID: 19708C61-119D-4760-BAC4-4BEACB53F177

Trappen

De trappen worden qua ontwerp voorgeschreven en kunnen optioneel worden afgenomen. Dit zal plaatvinden binnen een vooraf bepaalde periode om zo inkoop voordeel te kunnen krijgen. De trap zal bevestigd worden beneden op de aanvaarbescherming en aan de boven kant aan de bestaande flenzen van het balkon. Het bestaande hekwerk kan met loshouden van de bouten verwijderd worden en daarvoor in de plaats zal de trap bevestigd worden. De trap zal aan 1 kant, de waterkant, een leuning krijgen. Er zullen twee hoogtes van trappen aangeboden worden, hoog en laag, de hoogte is afhankelijk van de woning.

- Hoog: hoogte 1.40m
- Laag: hoogte 1.00m



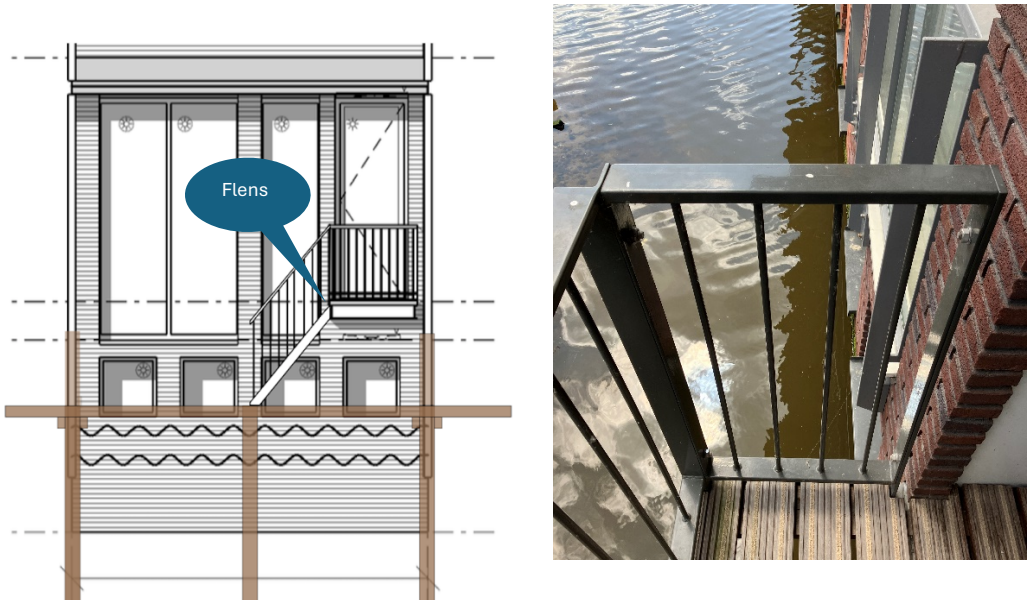
Foto van gevel met verschillende geveltype, balkons en hoogtes

Zoals in bovenstaand overzicht te zien is zijn er 5 situaties die voorkomen rond het hele eiland. Rechts en links worden bekeken vanuit het huis van de bewoner.

- Situatie 1: Balkon laag midden breed. Hier zal een lage trap gemonteerd kunnen worden en zal de bewoner zelf de keuze kunnen maken voor steiger aan linker of rechter kant.
- Situatie 2: Balkon laag midden smal. Hier zal een lage trap gemonteerd kunnen worden en zal de bewoner zelf de keuze kunnen maken voor steiger aan linker of rechter kant. Echter zal de ruimte klein zijn om de draai van de trap naar de steiger te maken.
- Situatie 3: Balkon rechts hoog. De trap zal aan de linkerkant van het balkon naar beneden kunnen lopen. Als de steiger links geplaatst wordt kan er eenvoudig een draai worden gemaakt van de trap naar beneden op de steiger.
- Situatie 4: Balkon links laag. Hier kan een lage trap aan de rechter kant worden geplaatst. Als de bewoner kiest voor een steiger aan de rechter kant, kan eenvoudig van de trap op de steiger gestapt kunnen worden.
- Situatie 5: Balkon rechts hoog. De trap zal aan de linkerkant van het balkon naar beneden kunnen lopen. Als de steiger links geplaatst wordt kan er eenvoudig een draai worden gemaakt van de trap naar beneden op de steiger.

De montage van de trap zal aan de flens van de trap worden bevestigd (zie tekening volgende pagina).

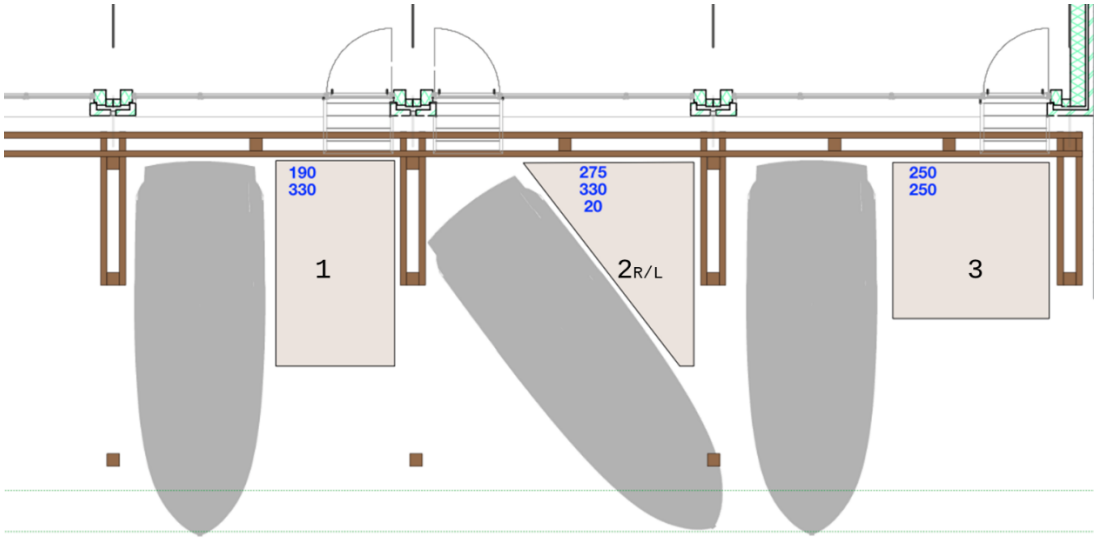
Docusign Envelope ID: 19708C61-119D-4760-BAC4-4BEACB53F177



Trappen en bevestigingsflens aan het balkon

Steigers

Aangezien het water in het IJ wisselt in hoogte zullen er drijven steigers aangeboden worden. De steigers zullen in vier opties aangeboden worden en zijn optioneel. De bewoners kunnen ook kiezen om geen steiger af te nemen wat een goede optie kan zijn als er een boot haaks op de woning wordt aangemeerd. Let op dat de maximaal toegestane afstand van aanvaar-bescherming tot uiteinde boot dan niet meer dan 6m mag zijn. De maximale toegestane oppervlakte van de steigers is 6,25m2 (2,5mx2,5m) en zal ook voor de steigers met schuin vlak worden gehandhaafd. Alle steigers kunnen links of rechts afgemeerd worden waardoor de schuine optie in twee versie aangeboden zal worden. De vier verschillende drijven steigers die optioneel aangeboden worden zijn onderstaande:



De vier steiger opties waarvan optie in R of L variant gekozen kan worden

Docusign Envelope ID: 19708C61-119D-4760-BAC4-4BEACB53F177

De drijvers van de steiger moeten zo gekozen worden dat ook de ‘punt’ van de steiger boven water blijft als je daar staat. Opties als kunststof of juist beton zullen met de leverancier besproken worden.

Afmeersysteem

De steigers zullen altijd aan 3 punten bevestigd worden met een afmeersysteem. Twee afmeer punten tussen de drijven steiger en de vast aanvaarbescherming en een derde punt aan de meerpaal of zijwangen van loodrecht uitstekende deel. De bewoners mogen nog twee extra palen slaan te bevestiging van de drijvende steiger of boot.

Het hoogteverschil van het water is ongeveer 30cm, het afmeersysteem zal ook deze hoogte moeten kunnen overbruggen. De basis van het afmeer systeem aan de aanvaarbescherming is een RVS verticale geleide pin van 40cm waar de steiger aan afgemeerd is. Het derde punt is een RVS profiel wat om de meerpaal heen zit met een kunststof geleide blok of een extra geleiderail aan de zijwang van het loodrechte deel.



Bevestiging meerpaal



Bevestiging aanvaarbescherming

5.1, 2, e -2024

5.1, 2, e 5.1, 2, e

5.1, 2, e 6-9-2024

5.1, 2, e

ALS GEMACHTIGDE VAN 5.1, 2, e (LID)

5.1, 2, e 6-9-2024

5.1, 2, e 5.1, 2, e

5.1, 2, e 5-9-2024

5.1, 2, e 5.1, 2, e