



# Bouwenvelop Blok 1 Centrumeiland



# Inhoudsopgave

## Inleiding

1	Centrumeiland	5
2	Opgave en ambities	14
3	Randvoorwaarden	18
	3.1 Kavelinformatie	
	3.2 Ruimtelijke randvoorwaarden	
	3.3 Duurzaamheid	
	3.4 Coördinatentekening	
	3.5 Maaiveldhoogtekaart	
	3.6 Verlichtingsplan	
	3.7 Wko-bronnen	
	3.8 Afwateringsdetail	



1020041

*Centrumeiland in relatie tot de eerste fase IJburg met blok 1 in het rood*

# Inleiding

Voor u ligt de bouwvelop ten behoeve van de ontwikkeling van blok 1 op Centrumeiland. Deze bouwvelop formuleert de ruimtelijke context, ambities, uitgangspunten en randvoorwaarden die de gemeente Amsterdam stelt en vormt als zodanig het toetsingskader voor de selectieprocedures en de privaatrechtelijke toetsmomenten (VO, DO).

## Kaders

Naast de kaders uit deze bouwvelop heeft u zich te houden aan het bestemmingsplan, het bouwbesluit, de bouwverordening en het Burgerlijk Wetboek.

Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning wordt uw bouwplan door het bevoegd gezag publiekrechtelijk getoetst aan de regels van het bestemmingsplan, de technische eisen uit het bouwbesluit en de criteria uit het welstandskader 'De schoonheid van Amsterdam 2016 - IJburg en de Oostelijke eilanden'.

Het publiekrechtelijke traject is gescheiden van het privaatrechtelijk traject. Voor publiekrecht maken de vergunningverlenende instanties hun eigen onafhankelijke afweging (inclusief welstand).

## Leeswijzer

Hoofdstuk 1 schetst de visie op de toekomst van IJburg en Centrumeiland waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt. Dit hoofdstuk is geschreven op basis van het Stedenbouwkundig Plan Centrumeiland 2016. Eilandbrede ambities en uitgangspunten worden hierin toegelicht. Hoofdstuk 2 beschrijft de ruimtelijke opgave en kavelspecifieke ambities voor blok 1 waaraan het ontwerp getoetst wordt. Hoofdstuk 3 geeft de ruimtelijke randvoorwaarden.



1020041

Centrumeiland in relatie tot IJburg eerste fase en binnenstad



# 1 Context

IJburg is een stadswijk in Amsterdam gelegen in het IJmeer, een natuurgebied. IJburg bestaat uit zes aan elkaar geschakelde eilanden aan de oostkant van Amsterdam, de archipel IJburg. Hier worden in totaal circa 18.000 woningen gebouwd voor ongeveer 45.000 inwoners. De aanleg van de eilanden gebeurt in twee fasen. De ontwikkeling van de eerste fase nadert zijn voltooiing. Met de ontwikkeling van Centrumeiland is de start van de tweede fase IJburg ingeluid. Inmiddels is begonnen met het 'landmaken' van het Strandeiland. Na voltooiing van de archipel ontstaat er een IJburgbaai waarvan de baai en de noordkade van Centrumeiland het geografische hart van IJburg vormen.

Centrumeiland is een versnellingslocatie uit het Actieplan Woningbouw (2015). Het eiland heeft een programma waarin zelfbouw de boventoon voert: 70% van de woningen is zelfbouw, 20% is sociale huur en 10% is bestemd voor projectontwikkelaars.

Het Stedenbouwkundig Plan Centrumeiland 2016 beschrijft de ambities, de visie en de stedenbouwkundige uitwerking (op hoofdlijnen) van het eiland als onderdeel van de archipel IJburg. Deze is te vinden als bijlage bij de selectiebrochure en op [www.amsterdam.nl/centrumeiland](http://www.amsterdam.nl/centrumeiland).

## Stedenbouwkundige opzet

Op hoofdlijnen is de stedenbouwkundige opzet van IJburg non-hiërarchisch van structuur; elk eiland kent een sterke relatie met het water, het heeft een grid met rechte hoeken en lijnen, welke zijn ingevuld met gemengd stedelijke woon-werkmilieus en met de voordeuren op de straat gericht. Dit globale concept biedt veel ruimte voor variatie. Deze variatie komt nadrukkelijk naar voren in het onderscheidende karakter van elk eiland.

Net als bij alle andere eilanden van IJburg, wordt de ruimtelijke structuur van Centrumeiland als geheel bepaald door de relatie met het water en de plaats in de archipel. Het eiland heeft een open noordoever met een dominante positie in de IJburgbaai. Het is omringd door hoofdwegen en ligt pal in de zon en wind, waardoor het relatief kleine bebouwde gedeelte behoefte heeft aan beslotenheid en intimiteit van het woonmilieu. Het contrast tussen de ruime, brede oevers en een beschut woonmilieu is dan ook kenmerkend voor de ruimtelijke structuur van Centrumeiland. Daarnaast spelen in de stedenbouwkundige opzet de ambities 'stedelijk milieu', 'zelfbouw', 'bewegende stad', 'duurzaamheid' en 'tijdelijkheid' een belangrijke rol.

## Stedelijk woonmilieu

Centrumeiland wordt ontwikkeld als een stedelijk milieu, met vrij hoge bebouwingsdichtheid (gemiddeld 100

woningen per hectare) met compacte openbare ruimte en reserveringen voor voorzieningen op loopafstand van de woning.

Compacte bebouwing is voorzien in de 15 blokken variërend van 40 tot 140 woningen per blok met bouwhoogtes van overwegend 4 tot 5 lagen. De bouwblokken zijn in basisopzet klassieke gesloten blokken met een strakke stedelijke buitenwand en een rustige binnenzijde. De bouwblokken variëren in grootte en verspringen ten opzichte van elkaar. Hierdoor ontstaan er in plaats van lange doorgaande lijnen, intiemere pleinen, groene plekken en korte straten. De beslotenheid van het binnengebied wordt afgewisseld met vergezichten over het water tussen de bouwblokken door.

Door een gevarieerde maatvoering, bouwhoogtes, programma en stedenbouwkundige context is geen bouwblok hetzelfde. De kleinschalige verkaveling leidt tot een nadrukkelijke verticale geleding - dus veel voordeuren - en een grote mate van variëteit in vorm, kleur, textuur, gebruik en ritmiek. Samenhang wordt gevonden op hoofdlijnen in stedenbouwkundige randvoorwaarden - in zowel kavelregels als het uitwerkingsplan - en de verbindende en eenduidig vormgegeven openbare ruimte. Centrumeiland wordt stedelijk, met zoveel mogelijk groen. Ga voor meer informatie over de openbare ruimte naar pagina 24.

Ruimte voor voorzieningen zijn op verschillende plekken op het eiland in de plinten gereserveerd. In het binnengebied - met de nadruk op het centrale plein - is plek voor voorzieningen gericht op de buurt zoals een basisschool, jongerencentrum en horecagelegenheden. Aan de Pampuslaan is ruimte voor (grotere) maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld een OKT - centrum voor ouders en kinderen - en een broedplaats) en kleinschalige commerciële voorzieningen (detailhandel, kantoren, bedrijven). De Pampuslaan vormt de programmatische verbinding tussen IJburg eerste en tweede fase.

## Zelfbouw

Centrumeiland is met 70% van het aantal woningen bestemd voor zelfbouw een echte zelfbouwbuurt. Er is gekozen voor een hoge differentiatie in types en afmetingen van zelfbouwwoningen. Binnen de bouwblokken zijn er mogelijkheden voor Individuele Zelfbouw, Samen-in-het-Klein (2, 3 of 4 etagewoningen) en grotere collectieven zoals Wooncoöperatieven, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en Medeopdrachtgeverschap (MO). De buurt krijgt veel zelfbouwgroepen met een focus op collectiviteit.



### Bewegende stad

Ambitie van het programma 'Bewegende Stad' is: 'Alle Amsterdammers bewegen. Buiten én binnen, als ze onderweg zijn, door te sporten en door te spelen.' Dit betekent dat er een stad gebouwd wordt die uitnodigt tot bewegen. Ter onderbouwing van deze ambitie heeft Amsterdam uitgangspunten uitgewerkt - 'De Beweeglogica'. In het document 'De bouwstenen van de Beweeglogica' zijn alle uitgangspunten op een rij gezet. Deze bieden zowel handvatten voor de openbare ruimte als op gebouwniveau. De nadruk ligt op het ontwerpen van trappen en looproutes die goed in het zicht liggen en daardoor uitnodigen tot gebruik.

Centrumeiland biedt alle kansen voor een inrichting die lichamelijke beweging stimuleert. Zowel door haar ligging - met water rondom en aansluiting op aantrekkelijke routes in de omgeving - als door haar hoogteprofiel, de stedenbouwkundige opzet en het verkeerskundige principe (woonerf). Er is een afwisselende inrichting van de openbare ruimte die tot wandelen uitnodigt. Door de inrichting van de openbare ruimte als woonerf ligt de nadruk op de verblijfsfunctie, met prioriteit voor de fietser en de voetganger. Het gedeelte rond het centrale plein is bovendien autovrij. Hier bevinden zich ook kleinschalige buurtvoorzieningen. Voor de bewoners van Centrumeiland liggen deze voorzieningen op loopafstand.

### Duurzaamheid

Op Centrumeiland heeft de gemeente gekozen voor twee prioriteiten op het gebied van duurzaamheid: een energieneutraal en rainproof eiland. Daarnaast wordt natuurinclusief bouwen gestimuleerd. De ambitie energieneutraal is uitgewerkt in een eilandbreed collectief Warmte Koude Opslag-systeem (WKO).

De rainproof-opgave voor Centrumeiland houdt in dat hemelwater dient te worden vastgehouden en benut voor bijvoorbeeld de groenvoorziening en het afvoeren van hemelwater in geval van extreme buien. De wijk is ingericht volgens de drietrapsstrategie 'vasthouden – bergen – afvoeren'. Door de bolling van Centrumeiland en het zandpakket dat onder het maaiveld ligt, infiltreert hemelwater gemakkelijk. Het risico van wateroverlast beperkt zich hiermee tot extreme piekbuien. Aangezien het water snel wegzakt in het zandpakket is op Centrumeiland het vasthouden van water een aandachtspunt.

### Tijdelijkheid

Bij de geleidelijke ontwikkeling van Centrumeiland spelen tijdelijke functies een belangrijke rol, zowel op

toekomstig te bebouwen grond, als in de openbare ruimte. Ze beantwoorden aan de grote vraag naar ruimte voor tijdelijke voorzieningen in de stad en zorgen bovendien voor placemaking – het bekend maken van de nieuwe wijk nog voordat de eerste woning gebouwd is. Daarom sluiten de initiatieven aan bij de focus op beweging, duurzaamheid en zelfbouw. Momenteel zijn er nog enkele tijdelijke voorzieningen die - door de ontwikkelingen - langzaam verdwijnen of worden verplaatst.

### Openbare ruimte

Pleintjes vormen samen met het centrale plein de drager van de openbare ruimte en de groenstructuur. Op het centrale plein is het bomencarré in 2016 al aangelegd. Op de rest van het eiland komen groene velden met voornamelijk gras, bomen en vaste beplanting. Deze groenplekken hebben naast het voorzien in kwalitatief groen ook een speel- en waterbergfunctie (wadi). De openbare ruimte van het binnengebied wordt gekenmerkt door een eenduidige materialisering conform Puccini. Voor meer informatie over de Puccinimethode zie de website [www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/puccinimethode/puccinimethode/](http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/puccinimethode/puccinimethode/).

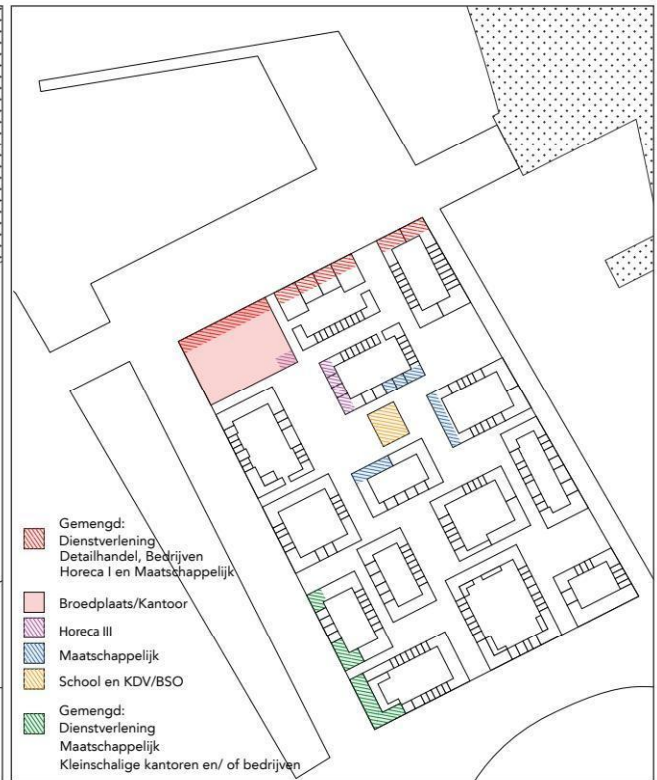
Bijzonder aan het eiland is het hoogteverschil dat ontstaat door zijn vorm van een terp van circa 4,70 meter boven NAP. Het centrale plein met daarop de school ligt op het hoogste punt. Vanaf het plein loopt het maaiveld geleidelijk af richting de oevers. Bewoners en bezoekers oriënteren zich aan de hand van de groene plekken en het plein. De route over het eiland wordt geaccentueerd door de hoogteverschillen. Over de lange lengte van het eiland liggen hellingen; de dwarsrichting wordt gevormd door trappen.

De groenstructuur hangt nauw samen met het thema rainproof. Om het regenwater op te vangen en in te laten zijgen is het van belang dat er op de lagere delen van het eiland voldoende groen aanwezig is. Hiervoor zijn onder andere groenplekken ingericht die als wadi functioneren. Er wordt niet voorzien in een hemelwaterriool. Hemelwater stroomt via molgoten over het maaiveld richting de wadi's. Het regenwater dient ook deels op de eigen kavel te worden opgevangen.

Het eiland is nadrukkelijk autoluw, en het gedeelte vanaf het centrale plein, langs de school richting de oostelijke kade is zelfs autovrij. Voor parkeren is in de openbare ruimte beperkt plek. In het binnengebied van Centrumeiland wordt er voorzien in 50 parkeerplekken. Langs de lanen rondom het eiland bevinden zich nog eens 160 parkeerplekken. Bewoners krijgen daarom geen parkeervergunning op straat (uitzonderingen zijn enkele kavels die niet bereikbaar



kaveltypes



voorzieningen



globale stand van zaken - uitgifte



routing/ infra

zijn met de auto) en parkeren (indien gewenst) op eigen terrein of soms inpandig. Kavels worden afhankelijk van de configuratie, positionering en afmeting van het bouwblok vanuit de binnen- dan wel de buitenkant ontsloten voor autoverkeer. Op hoofdlijnen is gezocht naar een goede balans van wonen en leven aan de straat en het voorzien in rustige binnenzijdes met ruimte voor groen. Door de vrij hoge bebouwingsdichtheid en de vraag om parkeren op eigen terrein op te lossen, is de parkeeropgave op Centrumeiland niet eenvoudig. Autodelen, gestapeld parkeren, parkeerliften bieden eventueel oplossingen.

Centrumeiland ligt in een omgeving met bijzondere land- en waternatuur. Bij de ontwikkeling en inrichting wordt daar zoveel mogelijk op ingespeeld. De zuidrand van Centrumeiland, grenzend aan Natura 2000-gebied, krijgt een natuurlijke en natuurinclusieve inrichting. De noordrand wordt juist stedelijk en stenig van aard. Mogelijk in de vorm van een haven en een gebouw met nog nader te bepalen functie.

#### Planning

Het eiland kent een stapsgewijze ontwikkeling. Blok voor blok, twee keer per jaar worden de zelfbouwkavels van nieuwe blokken gepubliceerd waarop particulieren kunnen inschrijven. Corporatiekavels, tenders en zelfbouwkavels in de vorm van Medeopdrachtgeverschap en Wooncoöperatieven worden op andere momenten aangeboden. Wel wordt er naar gestreefd om dit zoveel mogelijk gelijk op te laten lopen met de uitgifte van de zelfbouwkavels.

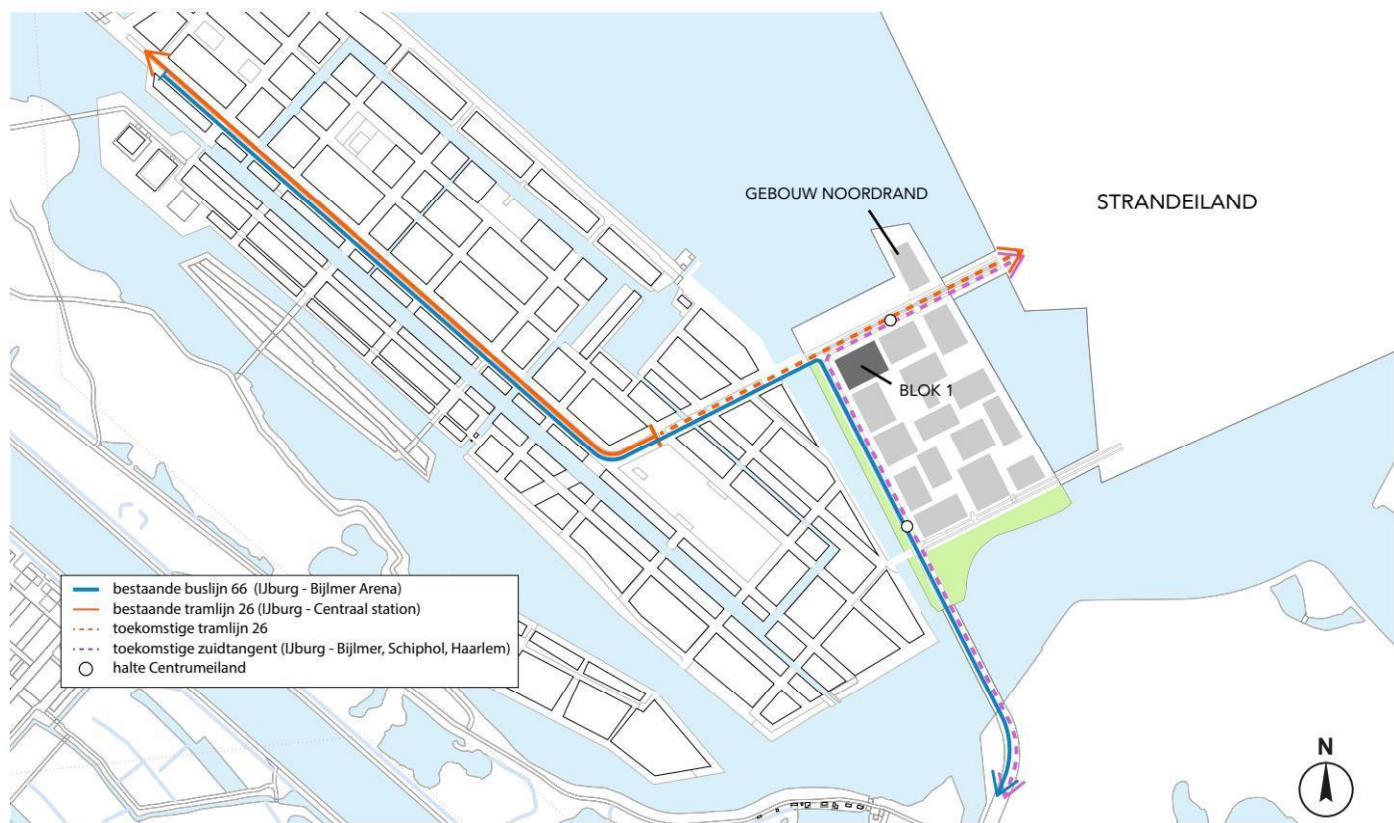
De globale planning is als volgt: Tranche 1 en Tranche 2 zijn inmiddels bijna helemaal vergeven. In 2019 worden de blokken 9, 12 en 13 op de markt aangeboden. Als laatste volgen de blokken 2, 3, 5 en 16. Eind 2018 zijn de eerste vergunningen aan zelfbouwers verleend. Inmiddels zijn de eerste bouwwerkzaamheden gestart. Vanaf 2023 volgen de infrastructurele werkzaamheden ten behoeve van de tramlijn.

Op de aangegeven locatie (pagina 11) aan de noordrand van het eiland komt bovendien een gebouw. Met de aanplemping van de noordrand is nog niet gestart. De contour zoals deze op de verschillende afbeeldingen staat is niet definitief. Op dit moment is onduidelijk wanneer de gemeente Amsterdam dit verder gaat ontwikkelen. Allereerst wordt er gestart met de ontwikkelingen op Strandeiland. Start van de bouw van de eerste woningen op Strandeiland worden verwacht medio 2023. Momenteel is het streven dat dan de tramlijn wordt doorgetrokken

naar Strandeiland, zodat bij bewoning van Strandeiland de tramverbinding gereed is.

#### Bereikbaarheid

De toekomstige halte voor de IJtram op de Pampuslaan naar het Centraal Station, is een belangrijke factor in de bereikbaarheid. De lijn zal doorgetrokken worden vanaf het Haveneiland naar Strandeiland. Tot die tijd is buslijn 66 richting Zuidoost - met een halte op de Pampuslaan - de enige OV-lijn. Dit is de snelle busverbinding met Zuidoost, de Zuidtangent. Op de Pampuslaan ligt de reservering voor een tweede HOV-lijn tussen Zuidoost en het Strandeiland. Volgens de planning wordt er in 2021 gestart met een aanvullende HOV-verbinding tussen Strandeiland/ Centrumeiland en station Weesp



IJburg - ov-verbindingen en ligging gebouw noordrand



zicht op blok 1 vanaf het bomencarré

1020041

### Situering blok 1

Blok 1 ligt in de prominente noordwesthoek van het eiland aan de Pampus- en Muiderlaan. De Muiderlaan is de hoofdontsluitingsweg van IJburg de stad uit. De IJburglaan, hoofdroute van IJburg fase I, wordt als de Pampuslaan doorgezet op IJburg fase II. De Pampuslaan is de ontsluitingsweg die vanaf de kruising richting het Strandeiland loopt. Beide lanen zijn 50km wegen met als doel een vlotte doorstroming en ontsluiting op wijkniveau van IJburg.

De Pampuslaan heeft naast een verbindingsfunctie ook een belangrijke uitwisselingsfunctie, oftewel het faciliteren van interactie tussen mensen. Dit heeft een programmatische en ruimtelijke component. De voorzieningen op Centrumeiland zijn daarom met name langs deze straat gepland. De Pampuslaan ter hoogte van Centrumeiland functioneert als een belangrijke programmatische verbinding voor het doorzetten van het voorzieningenlint naar het toekomstige Strandeiland met Blok 1 als essentiële schakel.

Blok 1 functioneert daarnaast als schakel naar het binnengebied van Centrumeiland door het centrale plein en de Pampuslaan met elkaar te verbinden. Het plein gaat functioneren als centrale plek op Centrumeiland met typische buurtfuncties zoals een school, jongerenvoorziening en horecagelegenheid. Het bomencarré staat hier prominent op een sokkel met reeds geplante Hongaarse eiken om deze centrale locatie nu alvast te markeren.

Het eiland is gevormd als een terp waarbij het eiland vanaf het plein afloopt richting de oevers. Voor blok 1 betekent dit dat de Pampuslaan relatief hoog ligt op 4,00m+NAP. De Muiderlaan ligt op 2,60+NAP. Ter hoogte van blok 1 loopt het maaiveld van de Muiderlaan op naar 4,00+NAP, zodat deze goed aansluit op de Pampuslaan. Het aanliggende maaiveld rondom blok 1 kent verschillende hoogtes.

De naastgelegen bouwblokken in het binnengebied zijn de blokken 2 en 4. Blok 2 ligt aan de Pampuslaan, ook daar komen er voorzieningen in de plint. Blok 4 ligt aan de Muiderlaan met wonen in de plint. Deze bouwblokken bestaan net als de andere bouwblokken op Centrumeiland, met uitzondering van blok 1, uit meerdere kavels die ieder ontwikkelt worden door een andere partij.

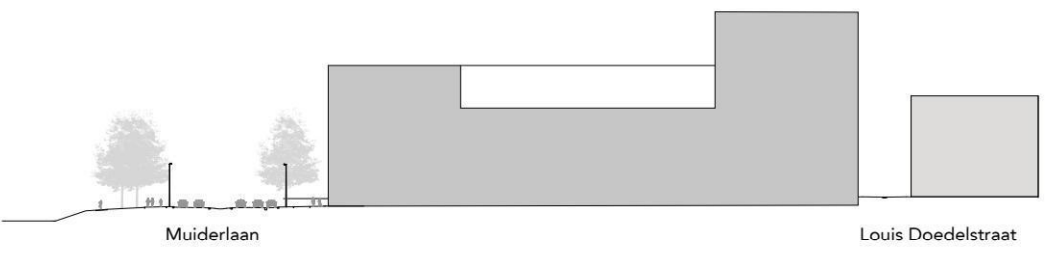
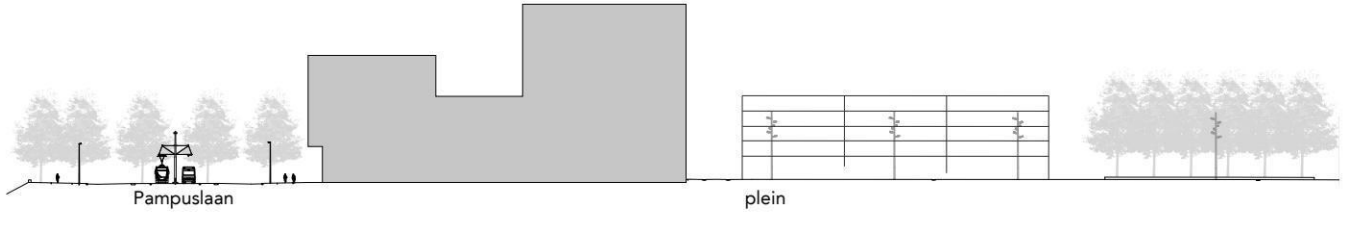
Voor blok 2 is de verkaveling van het blok nog indicatief. Een mogelijke binnenstraat in dit blok wordt enkel gebruikt voor bestemmingsverkeer, deze vormt geen doorgaande route. Blok 2 krijgt waarschijnlijk een kavel bestemd voor een woningcorporatie. Deze ligt tegenover blok 1 op de hoek met de Pampuslaan en de binnenstraat die de

Pampuslaan met het plein verbindt. De andere kavels in blok 2 zijn momenteel bestemd voor bouwgroepen, individuele zelfbouw en Samen-in-het-Klein (twee tot vier huishoudens).

Blok 4 ligt aan het plein en de Muiderlaan. Deze kavels zijn reeds vergeven. Dit wordt een blok met 100% zelfbouw in verschillende vormen. Waarbij een stedelijke hoogte van 5 a 6 bouwlagen aan zowel het plein als de Muiderlaan gewenst is. Het blok bestaat uit kavels voor individuele zelfbouw, Samen-in-het-Klein en drie grote bouwgroepen waarvan één CPO en twee MO's.



plankaart openbare ruimte - definitief ontwerp



doorsnedes blok 1

## 2 Ambitie en opgave

Op Centrumeiland geldt het principe van rust aan de binnenzijde en levendigheid aan de buitenzijde. De stedenbouwkundige opzet maakt een intiem binnenmilieu: kleinschalig van opzet; autoluw en met autovrije zones; kindvriendelijk; veel voordeuren aan de straat; speelplekken in het groen en (buurt)voorzieningen - op loopafstand - aan het plein en om de hoek langs de Pampuslaan. Aan de Pampuslaan - een potentiële stadsstraat - treft men juist de stedelijke condities: menselijke activiteit; interactie; differentiatie in tempo's, bewegingen en ritmiek; zicht op de IJburgbaai en de verbinding met de rest van IJburg en de stad.

Blok 1 ligt met zijn binnenzijde aan het plein van Centrumeiland en zijn buitenzijde op de hoek langs de Pampuslaan en Muiderlaan. Het is tegelijkertijd onderdeel van het intieme woonmilieu van Centrumeiland als van het stedelijke karakter van IJburg. Langs de Pampuslaan en Muiderlaan wordt er voorzien in vrij hoge bebouwing van 17 tot 25 meter. Hierdoor functioneert het als een stedenbouwkundige (visueel) en fysieke (wind en geluid) wand. Het niet-woonprogramma van Centrumeiland bevindt zich in de plinten langs de Pampuslaan; delen van de Muiderlaan en het plein. Kortom, de buitenwand vormt een stevig kader dat het binnengebied omsluit en tegelijkertijd Centrumeiland met de rest van IJburg verbindt.

Blok 1 geldt als het zwaartepunt van de wijk door zijn gemengde en aanzienlijke programma, locatie en verbindende functie. Direct aan de Pampuslaan liggen de stedelijke - stadsstraat gerelateerde - functies, verspreid door het blok een mix van woningen, kantoren, bedrijven en een broedplaats. Het vormt de essentiële schakel tussen de Pampuslaan en het binnengebied van Centrumeiland. Het faciliteert fysiek en programmatisch in de aantrekkende functie van de Pampuslaan naar de buurtvoorzieningen rondom het plein en vice versa. Kortom een gebouw met een stedelijke uitstraling dat we op IJburg nog niet kennen omdat het zich nadrukkelijk op het hogere schaalniveau maar tegelijkertijd ook tot in de kern van deze intieme stadswijk positioneert, zowel programmatisch als ruimtelijk.

Blok 1 is sterk stedelijk met gevoel voor het kleinschalige karakter van Centrumeiland en een openbaar binnenmilieu ontworpen als een helder samenhangend geheel dat zorgvuldig is ingebed in zijn omgeving. Blok 1 functioneert ruimtelijk op de verschillende stedelijke schaalniveaus en stedelijke milieus - van silhouet naar gebruiksobject -, verbindt deze met elkaar en activeert ze.

De opgave is om deze mogelijk conflicterende eisen te integreren in één samenhangend geheel. Vanuit deze ambitie zijn er zes beoordelingscriteria gedefinieerd die als essentieel worden geacht om hieraan vorm te geven, derhalve de inschrijver uitdaagt en in de gewenste richting stuurt.

### Beoordelingscriteria

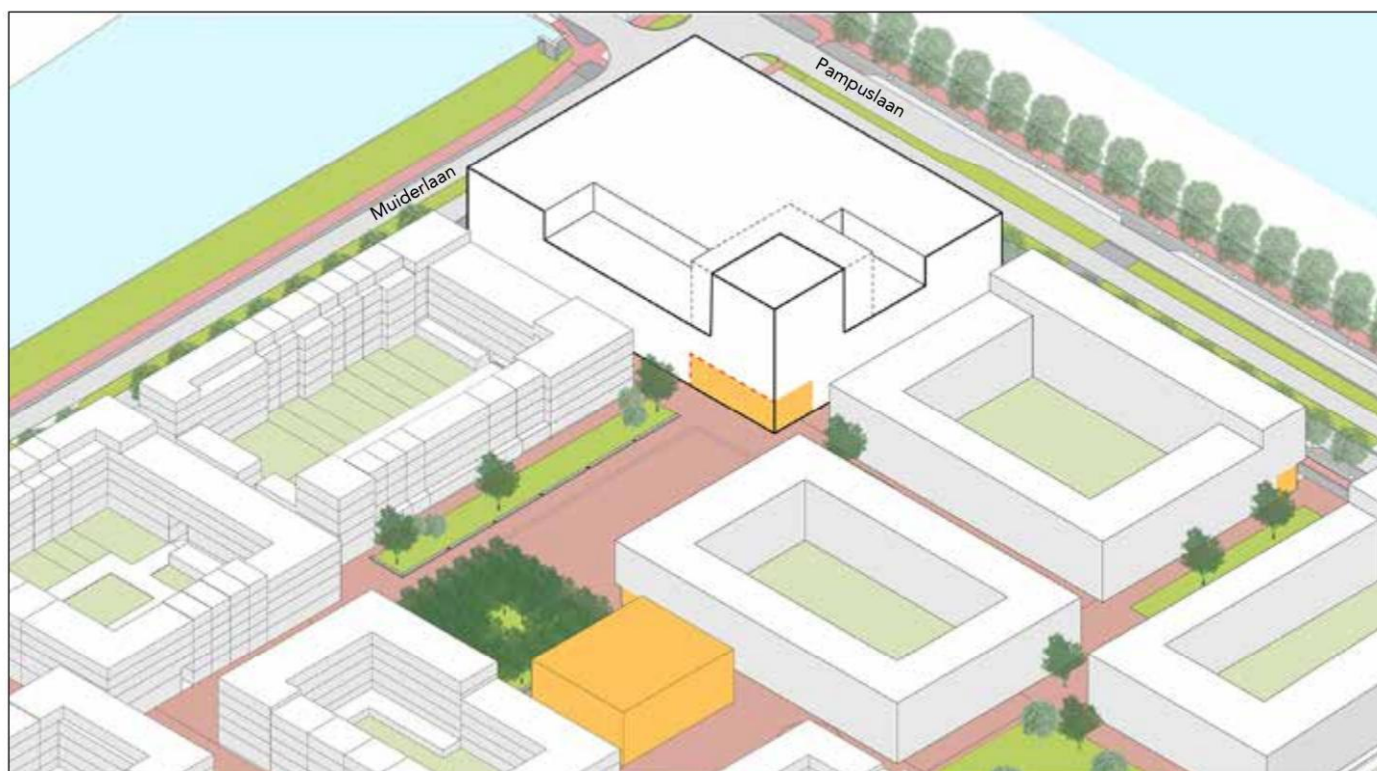
*Er wordt gevraagd naar een architectonische uitwerking en visie op deze geschreven opgave met als uitkomst een samenhangend gebouw als anker van de wijk waarin de verschillende schaalniveaus een plek krijgen en de beoogde ruimtelijke kwaliteiten verder vorm krijgen.*

1. Blok 1 vormt een **baken** aan de IJburgarchipel
2. Blok 1 is een belangrijke **schakel** in het voorzieningenlint aan de IJburglaan en Pampuslaan richting Strandeiland.
3. Centrumeiland is kleinschalig van opzet, intiem van karakter en kent een labyrintische configuratie. Blok 1 – met zijn ranke toren gelegen aan het plein - **is hier nadrukkelijk onderdeel van**.
4. Het openbare binnengebied van blok 1 heeft een eigen identiteit en voorziet in een **soepele verbinding en overgang van het centrale plein naar de Pampuslaan en van buiten naar binnen het gebouw**.
5. Blok 1 voorziet in een **hoge kwaliteit van de plattgrond(en)**, die bovendien met het oog op de toekomst flexibel zijn in gebruik.
6. Blok 1 integreert de vereiste **duurzaamheidsvoorzieningen** en overige technische installaties goed en kwalitatief in de architectuur.

1. Baken op IJburg

Op IJburg staan op zorgvuldig uitgekozen locaties - vaak op

1020041



zicht op blok 1

**Let op:** Bovenstaand bouwvolume geeft de uiterste bebouwingsgrens weer van de opgave. Het programma en de regels maken een aanzienlijk kleiner bouwvolume (in metrages) mogelijk, bovendien mag het bouwvlak (= grondvlak) maar 65% van de kaveloppervlakte beslaan. De openbare ruimte dient minimaal 25% en maximaal 35% van het bouwvlak te beslaan. Het eventuele resterende onbebouwde deel wordt in erfpacht uitgegeven. 1020041

de hoek - kenmerkende gebouwen. Het betreft hier een reeks van gebouwen met aandacht voor de hogere stedelijke schaal op IJburg behorend tot het collectieve geheugen. Blok 1 is voor wat betreft het landschappelijke aspect als silhouet, markering, schaal en stedelijke wand nadrukkelijk onderdeel van deze reeks. Hoe manifesteert het gebouw zich op het hogere stedelijke schaalniveau van IJburg in zijn silhouet, ritmiek en gevelbeeld als landschappelijk baken?

### *2. Vormgeving plint blok 1 als programmatische schakel*

Langs de IJburglaan en de toekomstige Pampuslaan bevindt zich over de gehele lijn niet-woonprogramma in de plint. Dit voorzieningenlint wordt via de Pampuslaan over Centrumeiland doorgezet naar Strandeiland. Ter hoogte van Centrumeiland kent de Pampuslaan aan de ene kant een uitzicht over de baai en aan de andere kant een stedelijke wand. Om de continuïteit van het voorzieningenlint te borgen moet worden ingezet op een stevige plint waar voornamelijk kleinschalige en publieksaantrekkende functies een prominente en zichtbare plek krijgen. Blok 1 fungeert als zwaartepunt aan de Pampuslaan en zet de toon als eerste ontwikkeling langs de Pampuslaan. Hoe sluit het voorgestelde programma en de visie op het programma uit de voorselectie aan op de vormgeving? En hoe faciliteren de ruimtelijke condities van de plint aan de stedenbouwkundige wens voor een stedelijke, aantrekkelijke, toekomstbestendige en levendige plint?

### *3. Onderdeel van Centrumeiland*

Centrumeiland bestaat uit gesloten bouwblokken met een kleinschalige verkaveling - met een hoog aandeel in zelfbouw - die door hun positionering ten opzichte van elkaar de open plekken op het eiland maken met als resultaat een labyrintisch en intiem stedenbouwkundig ontwerp. Door de strakke opzet met terugkerende ruimtelijke elementen en een maaiveld dat oploopt naar het centrale plein en afloopt naar de randen wordt de leesbaarheid vergroot - ten aanzien van het navigeren door de wijk. Het beoogde hoogteaccent van 35 meter staat hier doelbewust als oriëntatiepunt en markering als ranke toren aan het plein gepland. Hoe verhoudt het gebouw - gevels, plinten, hoogteaccent - zich tot het binnenmilieu van Centrumeiland?

### *4. Openbaar binnengebied blok 1*

Blok 1 verbindt de verschillende stedelijke ruimtes en condities van het plein, de openbare buitenruimte van blok 1 en de levendige Pampuslaan met elkaar. Er ontstaat een sequentie van verschillende ruimtes. De verplichte fysieke verbinding door blok 1 - van plein naar Pampuslaan - is een fundamenteel onderdeel voor Centrumeiland. Wat is de visie op het functioneren van het openbare binnengebied van blok 1 binnen deze sequentie en hoe is de ruimtelijke vertaling hiervan? Op welke manier bepaalt het ontwerp van het gebouw en de vormgeving van het openbare binnengebied

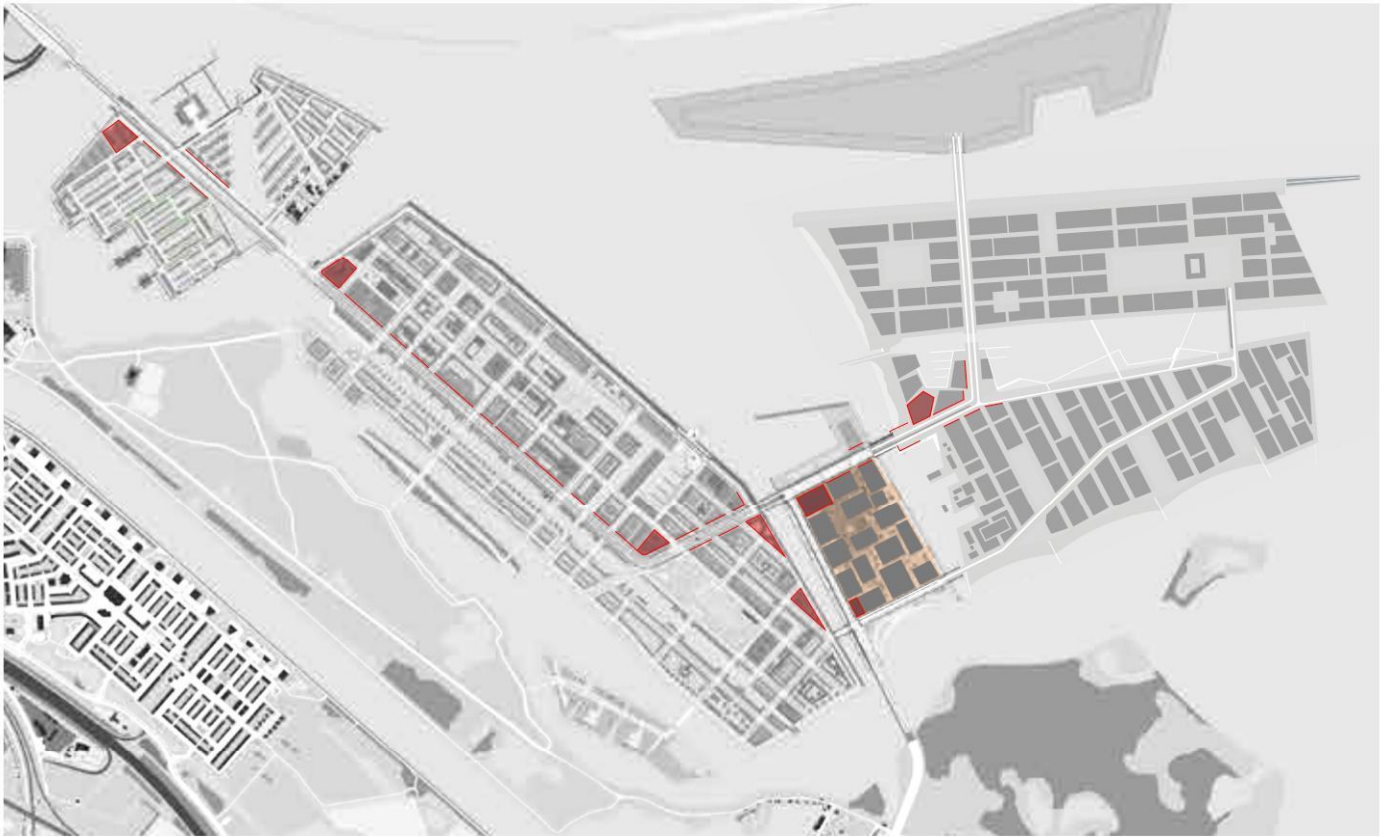
bij aan de beleving en identiteit van deze openbare ruimte?

### *5. Kwaliteit van de plattegrond*

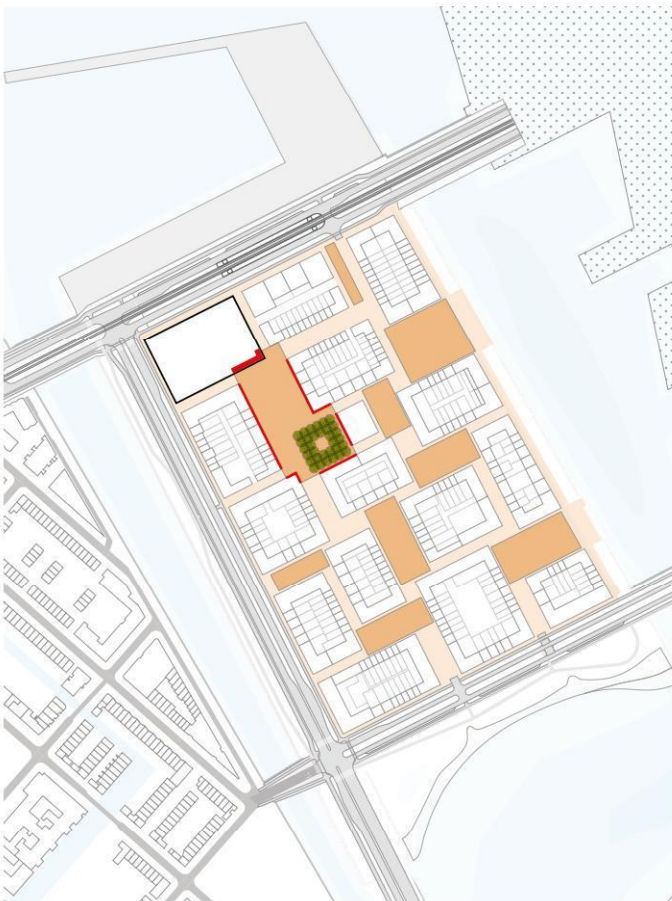
Bijzondere aandacht moet worden besteed aan de kwaliteit van de plattegrond. Dit betreft zowel de kwaliteit van de plattegrond van afzonderlijke units - de woonruimtes, niet-woonruimtes en gemeenschappelijke ruimtes - als de plattegrond van het gebouw in zijn geheel - de wijze waarop de plattegronden zijn geschakeld en verbonden met elkaar en met de aanliggende (openbare) buitenruimtes. Denk hierbij aan de indeling en mate van flexibiliteit, de oriëntatie en ligging, type ontsluiting en de (toegang tot) buitenruimtes. Blok 1 heeft een groot gemengd programma en een dove gevel langs de Pampuslaan dat leidt tot complexiteit wat niet ten koste gaat van de plattegrond maar juist aanleiding geeft tot interessante en goede oplossingen. Hoe wordt hier ruimtelijk aan vormgegeven?

### *6. Duurzaamheid*

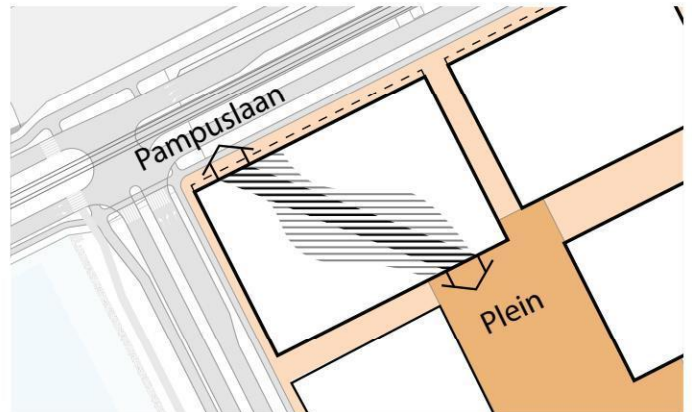
Vanuit esthetisch oogpunt is het belangrijk dat maatregelen ten behoeve van duurzaamheid op een zorgvuldige manier worden verwerkt in het ontwerp en dus niet als een noodzakelijke eis op het gebouw worden geplakt. Hoe ontstaat er een symbiose in esthetiek, techniek en gebruik?



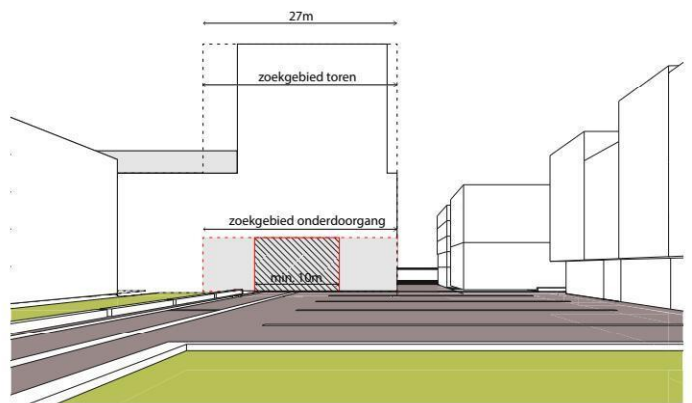
baken en programmatische schakel op IJburg



onderdeel van Centrum-eiland



verbinding plein - Pampuslaan



onderdeel van Centrum-eiland - zicht vanaf plein op blok 1

1020041

# 3 Randvoorwaarden

## 3.1 Kavelinformatie

**Type ontwikkeling:** Woonprogramma en niet-woonprogramma.

**Ligging:** Noordwesthoek Centrumeiland, aan het plein en kruising Pampuslaan-Muiderlaan

**Kavelgrootte:** 7120m<sup>2</sup> (71,2m x 100m)

**Wat wordt geleverd:** Bouwrijpe grond

**Informatie:** [www.amsterdam.nl/centrumeiland](http://www.amsterdam.nl/centrumeiland)

**Bouwoppervlak:** min. 23.000m<sup>2</sup> - max. 28.000m<sup>2</sup> bvo bovengronds (inclusief eventuele gebouwde parkeervoorziening, ook als deze is uitgevoerd als gebouwgebonden buitenruimte); aanvullend maximaal twee ondergrondse bouwlagen toegestaan ten behoeve van parkeren en bergingen

## Woonprogramma:

Woningaantal	min. 145 - max. 165
Woningverdeling	min. 50% van de woningen is middeldure huur, maximaal 50% van de woningen is vrije sector huur.
Woninggrootte	min. 40m <sup>2</sup> go en min. gemiddeld 55m <sup>2</sup> go voor middeldure huurwoningen

## Niet-woonprogramma:

Totaal niet-woonprogramma	min. 5000m <sup>2</sup> - max. 8850m <sup>2</sup> bvo
<i>waarvan in elk geval</i>	
broedplaats	min. 750m <sup>2</sup> - max 1000m <sup>2</sup>
maatschappelijk*	min. 200m <sup>2</sup> - max 1000m <sup>2</sup>

\*zie selectiebrochure voor uitgebreide toelichting



1020041

**Bouwhoogte en rooilijn:** Er gelden verschillende maximale bouwhoogtes, zie hiervoor de kavelkaart. Voor een nadere toelichting op de regels ten aanzien van bouwhoogtes en rooilijnen zie pagina 20 en 21.

**Bouwvolume en openbaar binnengebied:** Voor de bebouwing van het grondvlak gelden de volgende regels: maximaal 65% van het grondvlak is bebouwd; minimaal 25% en maximaal 35% is openbaar (niet in erfpacht uitgegeven); Het eventuele resterende onbebouwde deel wordt in erfpacht uitgegeven. Het openbare binnengebied voorziet in een verbinding tussen plein en Pampuslaan en functioneert als een aangenaam verblijfsgebied in het hart van het blok. Gedeeltelijke overbouwning over het openbare binnengebied is mogelijk. Het openbare binnengebied is grotendeels niet overbouwd.

**Plintzone:** Ter plaatse van de aanduiding plintzone (zie kavelkaart) gelden de volgende eisen ten aanzien van de eerste bouwlaag: er geldt een minimale bruto hoogte van 4,00 meter voor de plintzones langs de Pampuslaan, Muiderlaan en het plein; bergingen, technische ruimtes en parkeervoorzieningen voor de auto zijn niet toegestaan om blinde gevelpartijen te voorkomen. Inpandige fietsenstallingen zijn wel toegestaan in de plintzone mits deze op een transparante en aantrekkelijke wijze zijn ontworpen. De horizontale diepte van de plintzones aan de gevels verschillen.

**Hoofdentrees:** De hoofdentrees hebben prominente posities en zijn duidelijk zichtbaar, uitnodigend van karakter en faciliteren in een soepele overgang van gebouw naar collectieve en openbare ruimtes.

**Ondergeschikte bouwonderdelen:** Ondergeschikte uitkragende bouwonderdelen zoals balkons en erkers welke boven het openbare (binnen)gebied hangen zijn toegestaan vanaf 4,20m hoogte tov aanliggend maaiveldpeil. Deze bouwonderdelen mogen maximaal 1,00m uitkragen tov de rooilijn. Uitkragingen ten behoeve van balkons en erkers zijn niet toegestaan buiten de rooilijn van het gevelgedeelte langs de Pampuslaan, de Louis Doedelstraat en de Christiaan Paul Flustraat. Deze zijn wel toegestaan langs de Muiderlaan en het gevelgedeelte aan het plein (zie de blauwe lijn op de kavelkaart).

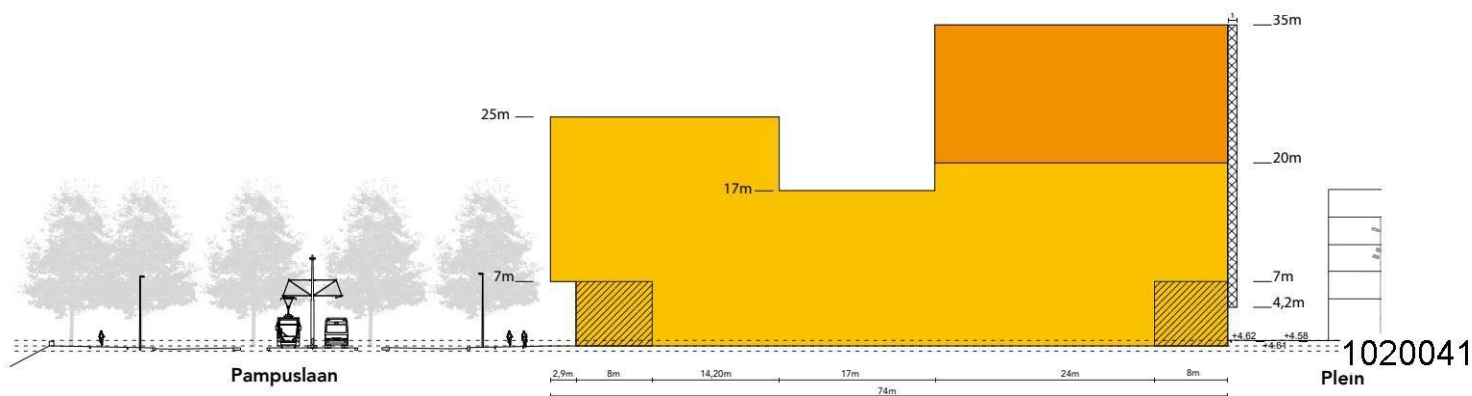
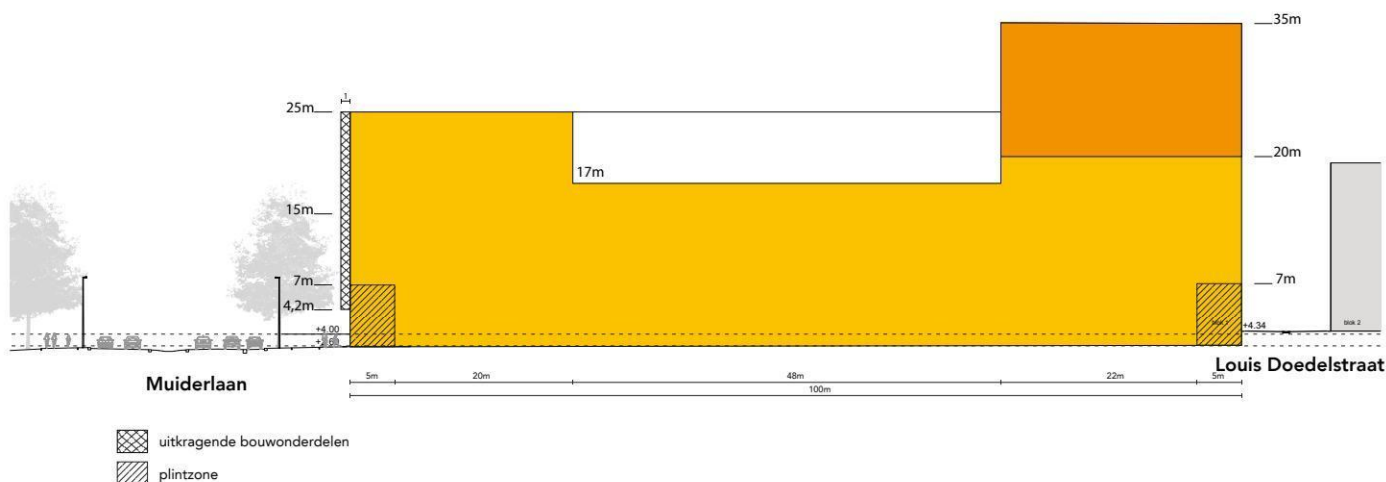
**Parkeren:** Parkeren (o.a. auto en fiets) dient inpandig te worden opgelost. Parkeervergunningen in de openbare ruimte worden niet verleend.

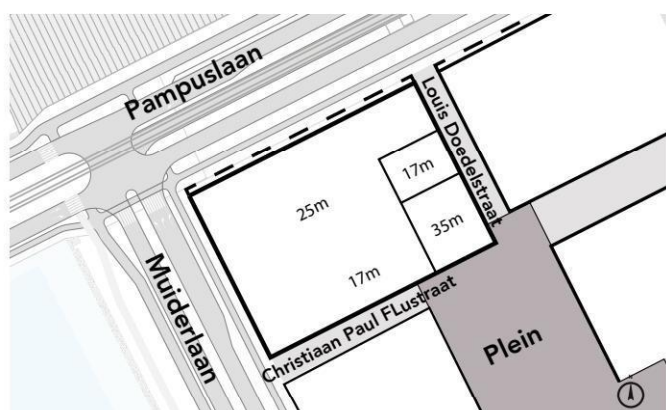
**Dak:** Het dakoppervlak is hoogwaardig uitgevoerd en bestaat uit terrassen en/of intensief vegetatiedak en zonnepanelen.

**Geluid:** De gevels langs de Pampuslaan dienen als akoestische dove gevels te worden uitgevoerd.

**Welstand:** Welstandsnota 'Schoonheid van Amsterdam 2016' is van toepassing.

**Hemelwaterafvoer:** Hemelwaterafvoer dient achter de erfgrans binnen de rooilijn en uit het zicht te worden opgenomen.





bouwhoogtes

### 3.2 Ruimtelijke voorwaarden

#### Bouwvolume

Let op, de uiterste bebouwingsgrenzen van het bouwvolume maken een aanzienlijk groter programma mogelijk dan is toegestaan.

Voor de bebouwing van de kaveloppervlakte gelden de volgende regels: het bouwvlak beslaat maximaal 65%; minimaal 25% en maximaal 35% van de kaveloppervlakte is openbaar terrein (niet in erfpacht uitgegeven); eventuele resterende onbebouwde delen worden in erfpacht uitgegeven. Het openbare binnengebied voorziet in een verbinding tussen plein en Pampuslaan en functioneert als een aangenaam verblijfsgebied in het hart van het blok.

Het bruto vloeroppervlak wordt gerealiseerd binnen de contouren zoals aangegeven. Stedenbouwkundige overwegingen leiden ertoe dat maximaal toegestane bouwhoogtes binnen het kavel variëren. Voor de maximale bouwhoogtes geldt dat deze worden bepaald vanaf 'peil'\* zoals gedefinieerd in het uitwerkingsplan tranche 2 Centrumeiland.

Ten aanzien van de bouwhoogtes gelden er 3 verschillende maxima (zie pagina 18 voor de exacte maatvoering):

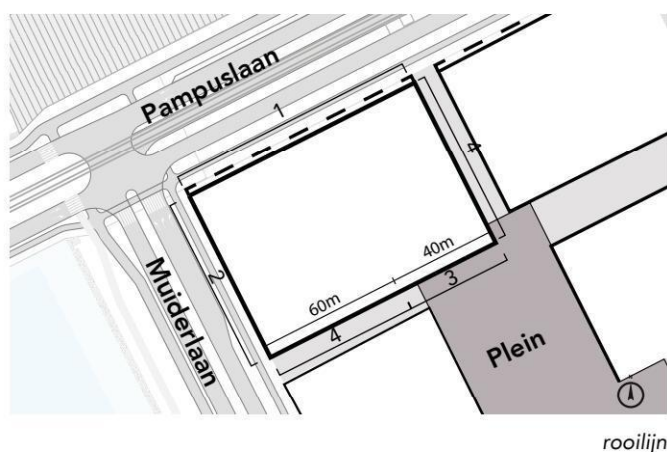
- Binnen het zoekgebied van de toren is een hoogteaccent beoogd met een minimale bouwhoogte van 32 meter en maximale bouwhoogte van 35 meter.
- Langs de Louis Doedelstraat en Christiaan Paul Flustraat is de maximale bouwhoogte 17 meter. Dit komt overeen met de maximale bouwhoogtes van de naastgelegen bouwblokken.
- Voor het overige deel van het volume geldt een maximale bouwhoogte van 25 meter.

De toren is een belangrijk element voor Centrumeiland als markering en markante gevel aan het centrale plein en als oriëntatiepunt op IJburg. Een ranke uitvoering van de toren is gewenst.

Hoofdentree(s) hebben prominente posities en zijn duidelijk zichtbaar, uitnodigend van karakter en faciliteren in een soepele overgang van gebouw naar collectieve en openbare ruimtes.

\*definitie peil:

- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

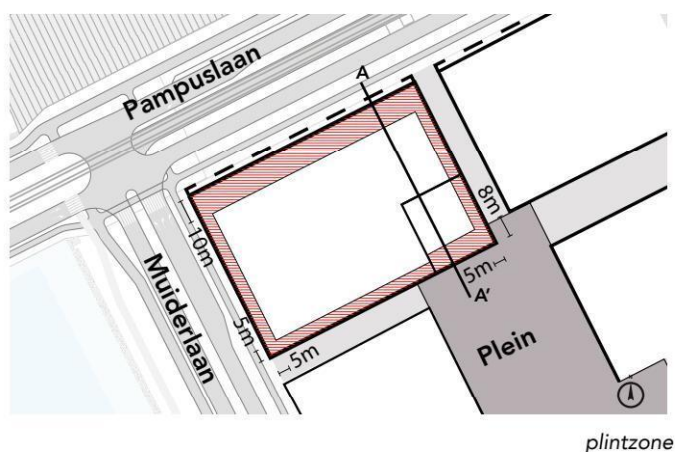


### Rooilijn

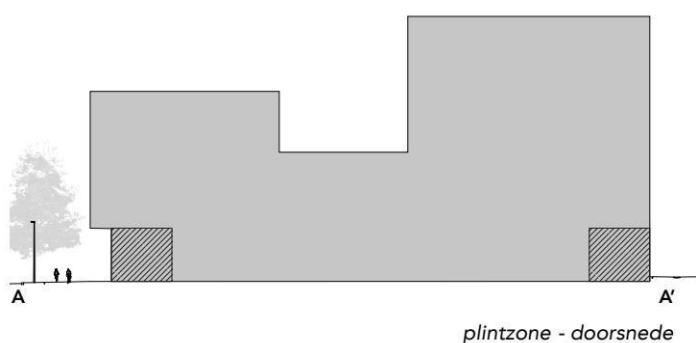
De gevels hebben een belangrijke functie in het definiëren en begeleiden van de openbare ruimtes (straten en pleinen) die rondom en aan het gebouw liggen. Vandaar de onderstaande percentages per geveldeel ten aanzien van bouwen in de rooilijn. Met name aan de Pampuslaan en de Muiderlaan, waar tot een hoogte van 25 meter gebouwd mag worden, is een stevige wand voorzien. Daarnaast is de intentie om voor de gehele Pampuslaan op Centrumeiland een uitkraging van 2,90 meter vanaf een bouwhoogte van 7 meter tot 15 meter voor de gebouwen die in de rooilijn staan te verplichten. In Uitwerkingsplan tranche 2 - waar blok 1 onder valt - is dat als verplichting opgenomen. Vanuit deze gedachte zijn de onderstaande regels opgesteld aangaande bouwen in de rooilijn van het grondvlak van blok 1. De getallen 1 t/m 4 corresponderen met de zijdes die hiernaast op de kaart zijn genummerd.

1. Voor de Pampuslaan geldt dat ieder uitkragend bouwdeel dat buiten de rooilijn van het grondvlak valt dat deze verplicht 2,9 meter uitkraagt ten opzichte van de rooilijn tussen een bouwhoogte van 7 meter en 15 meter vanaf peil (eis Uitwerkingsplan tranche 2). Minimaal circa 70% van de rooilijn wordt bebouwd, dat geldt ook voor de uitkraging van 2,90 meter. Ondergeschikte uitkragende bouwonderdelen als balkons en erkers buiten de rooilijn zijn niet toegestaan.
2. Langs de Muiderlaan is minimaal circa 60% van de rooilijn bebouwd. De bebouwing die in de rooilijn gebouwd is ligt tot een bouwhoogte van 15 meter verplicht in de rooilijn.
3. Voor het geveldeel aan het plein van 40m geldt de verplichting om vanaf een bouwhoogte van 7 meter tot een bouwhoogte van 15 meter in de rooilijn te bouwen.
4. Voor de gevels langs de Louis Doedelstraat en Christiaan Paul Flustraart is minimaal circa 70% van de rooilijn bebouwd. Ondergeschikte uitkragende bouwonderdelen buiten de rooilijn zijn niet toegestaan.

De hoeken van blok 1 worden gedefinieerd middels bebouwing. Geheel onbebouwde hoeken zijn daarom niet toegestaan. Wel is toegestaan om (binnen de mogelijkheden van de bovenstaande regels) bijvoorbeeld de eerste 7 meter (verticale hoogte) onbebouwd te laten, dus als een overbouwning.



plintzone



plintzone - doorsnede

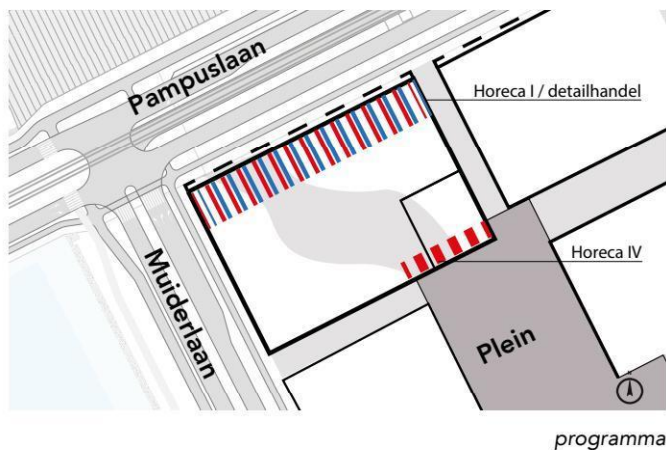
### Plintzone

De plintzone betreft de eerste bouwlaag gerekend vanaf peil in de aangegeven zone op de tekening. De horizontale diepte van de plintzones aan de gevels verschillen. Zie daarvoor de maatvoering op de tekening.

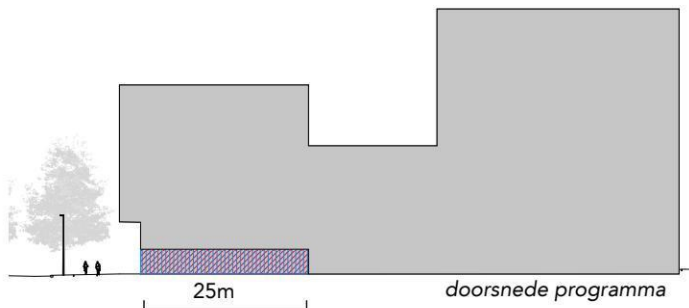
Ter plaatse van de aanduiding plintzone gelden drie eisen:

- Langs de Pampuslaan, Muiderlaan en het plein geldt voor de eerste bouwlaag een minimale bruto hoogte van 4,00 meter. Bij voorkeur hoger, zodat de niet-woonfuncties goed aan de straat kunnen worden gesitueerd.
- Grote blinde gevelpartijen zijn niet gewenst want deze gaan ten koste van de kwaliteit, levendigheid en sociale controle. Bergingen, technische ruimtes en parkeervoorzieningen voor de auto zijn hier per definitie niet toegestaan. Uitzonderingen hierop is de toegang tot de parkeervoorziening en de verplichte transformatorruimte.

De plintzone aan de Pampuslaan is alleen bestemd voor niet-woonprogramma. De ruimtes in deze plintzone zijn sterk gerelateerd aan de openbare ruimte door openheid richting de straat en duidelijk zichtbare entrees waardoor ze een belangrijke bijdrage leveren aan de levendigheid van de Pampuslaan. Smalle beukmaten zijn gewenst omdat deze de ruimtes geschikt maken voor kleinschalige functies en daardoor zorgen voor een grotere variatie zowel in het straatbeeld als het programma.



programma



doorsnede programma

### Programma

Blok 1 is een bouwblok met een gemengd programma. De ontwikkeling is minimaal 23.000m<sup>2</sup> bvo en maximaal 28.000m<sup>2</sup> bvo. Dit is exclusief een ondergrondse bouwlaag (of bouwlagen).

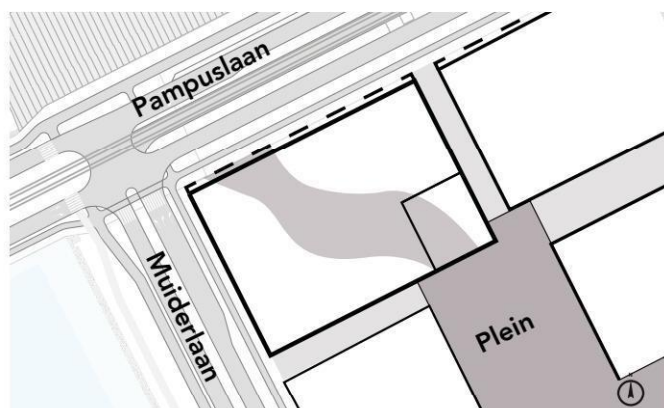
Er komen minimaal 145 en maximaal 165 woningen. Voor het woonprogramma geldt dat er zowel ruimte wordt geboden aan middeldure huur als aan vrije sector huurwoningen. Minimaal de helft is middeldure huur en heeft een gemiddelde woninggrootte van ten minste 55 m<sup>2</sup> gbo. Zie selectiebrochure voor definitie middeldure huurwoning.

Blok 1 bevat minimaal 5000m<sup>2</sup> bvo en maximaal 8850m<sup>2</sup> bvo aan niet-woonfuncties. Hiervan is minimaal 200m<sup>2</sup> maatschappelijke en 4000m<sup>2</sup> commerciële voorziening. Als onderdeel van het niet-woonprogramma dient een broedplaats van 750 m<sup>2</sup> bvo tot 1.000 m<sup>2</sup> bvo gerealiseerd te worden. Faciliteer hiervoor ruimte in het gebouw.

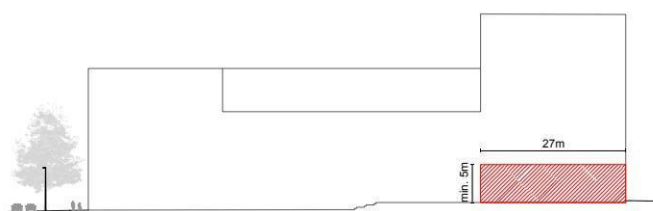
Het uitwerkingsplan maakt het volgende mogelijk

- bedrijven	max. 1000m <sup>2</sup> bvo (max. 500m <sup>2</sup> per vestiging)
- kantoren	max. 4000m <sup>2</sup> bvo (max. 500m <sup>2</sup> per vestiging)
- consumentverzorgende & zakelijke dienstverlening	max. 500m <sup>2</sup> bvo
- detailhandel	max. 1000m <sup>2</sup> bvo (max 250m <sup>2</sup> per vestiging waarvan één van 350m <sup>2</sup> is toegestaan)
- maatschappelijk	max. 1000m <sup>2</sup> bvo
- horeca I	max. 50m <sup>2</sup> bvo
- horeca IV	max. 300m <sup>2</sup> bvo
- broedplaats	max. 1000m <sup>2</sup>

De plintzone langs de Pampuslaan is uitsluitend bedoeld voor niet-woonfuncties met uitzondering van kantoren. Kantoren en woonfuncties zijn langs de Pampuslaan enkel toegestaan vanaf de tweede bouwlaag. Horeca I en Detailhandel mogen uitsluitend in de zone langs de Pampuslaan zoals aangegeven op de doorsnede. Horeca IV mag uitsluitend aan het plein.



openbaar binnengebied blok 1



aanzicht zuidoostgevel -  
zoekgebied toegang openbare binnengebied

### Openbare ruimte blok 1

Door het blok is een openbaar binnengebied die een verbinding maakt tussen het plein en de Pampuslaan. Het openbare binnengebied heeft een belangrijke functie als aantrekkelijke route en verblijfsruimte. De invulling en het functioneren hiervan is nadrukkelijk onderdeel van de opgave in deze tender. Dit wordt beoordeeld in de selectieprocedure.

Uiteindelijk maakt de gemeente op basis van het schetsontwerp een definitief ontwerp voor de maaiveldinrichting en legt deze aan op het moment dat de bebouwing opgeleverd wordt. De definitieve maaiveldinrichting is conform Puccini, houdt hier dus rekening mee. Zie hiervoor de website: [www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/puccinimethode/puccinimethode/](http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/puccinimethode/puccinimethode/).

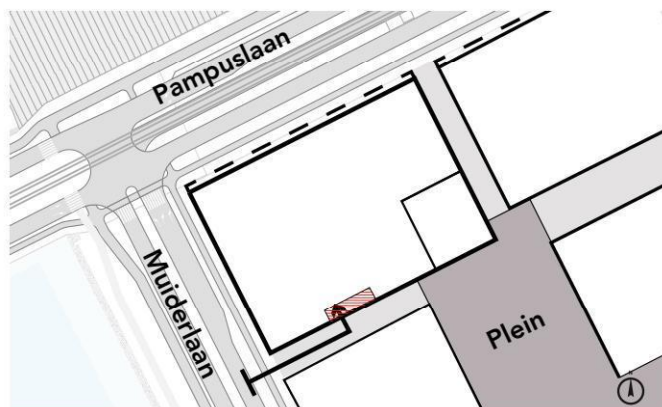
De entrees vanaf het plein en de Pampuslaan naar het openbare binnengebied van blok 1 hebben een minimale breedte van 10 meter (al dan niet overbouwd) met een minimale hoogte van 5 meter. De minimale toegangsbreedte van 10 meter valt binnen het zoekgebied (zie afbeelding).

Zorg voor een sociaal veilige en kindvriendelijke inrichting. Ontwerp daarom een overzichtelijke ruimte, die aanleiding geeft tot spelen en verblijven en vermijd achterkanten.

Voor de openbare ruimte geldt dat er ruimtelijke en functionele samenhang is met de omliggende openbare ruimte en is daardoor dus herkenbaar als openbare ruimte. Dit komt tot uiting in de toegankelijkheid, het ontwerp en de materiaalkeuze. Straatmeubilair, materialisering (gebakken klinkers Lingeformaat, mangaan kleurig in keperverband) en openbare verlichting zijn onderdeel van Puccini en sluiten aan op het ontwerp van Centrumeland.

Groene inrichting van de openbare verbinding is wenselijk voor een aangenaam leefklimaat. Denk hierbij aan groene gevels en/ of een dek met een gronddiepte van ca. 1.00 meter om bomen te kunnen laten groeien.

Het openbare terrein (binnengebied) is alleen toegankelijk voor langzaam verkeer, ontwerp daarom obstakels die het onmogelijk maken voor autoverkeer om het gebied te betreden maar waarborg de toegankelijkheid voor mindervaliden, hulp- en nooddiensten, personenvervoer dagbesteding en onderhoudsvoertuigen van beheerders. Voor hulp- en nooddiensten en onderhoudsvoertuigen dient het terrein altijd vanuit twee richtingen toegankelijk te zijn. Bij gestapelde woningbouw dient minimaal 3,50 meter vanaf de gevel voor hulp- en nooddiensten (ladderwager 1020041 brandweer) beschikbaar te zijn.



zoekgebied entree parkeervoorziening

Normatief is er behoefte aan 82 fietsparkeerplekken voor bezoekers, waarvan 41 fietsparkeerplekken in het binnengebied terecht moeten komen. Deze worden op het maaiveld verspreid gepositioneerd en gekoppeld aan de hoofdentrees. De plekken worden uitgevoerd in de vorm van nietjes of parkeervlakken, conform de openbare ruimte van Centrumeiland.

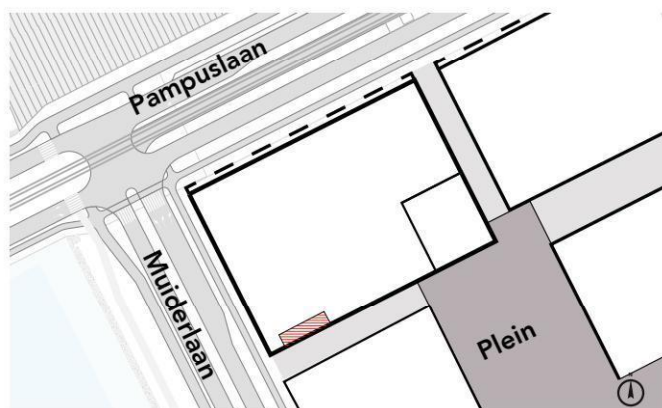
### Parkeren

Parkeervoorzieningen (fiets en auto) worden inpandig gebouwd (in de vorm van gebouwgebonden buitenruimte is toegestaan), dit mag zowel boven- als ondergronds. Een bovengrondse parkeergarage dient hoogwaardig, compact en als onderdeel van de architectuur te worden vormgegeven. De maximale oppervlakte van het grondvlak van een bovengrondse parkeergarage is ca. 1400m<sup>2</sup>. Het zoekgebied voor de entree van de parkeergarage voor de auto staat op de tekening aangegeven. Parkeren is niet toegestaan in de plintzone zoals deze staat aangegeven op de kavelkaart. Deze entree kan dus toegang geven tot één ondergrondse of bovengrondse parkeergarage. 'Nota parkeernormen Auto (2017)' is van toepassing.

Let met het ontwerpen van de ondergrondse bouwlagen op de wisselende maaiveldhoogtes (zie paragraaf 3.5) en dus de aansluiting van het gebouw met het maaiveld.

Het stallen van fietsen voor de bewoners wordt inpandig opgelost (in de vorm van gebouwgebonden buitenruimte is toegestaan). Gemeenschappelijke fietsenstallingen voor de bewoners zijn zowel boven- als ondergronds toegestaan. Deze fietsenstallingen (inclusief ruimte voor scooters en bakfietsen) zijn integraal onderdeel van de architectuur, met een goed zichtbare toegang, eenvoudig te bereiken, sociaal veilig, aantrekkelijk en is comfortabel ontsloten.

In het geval er in plaats van een gezamenlijke fietsenstalling gekozen wordt voor individuele fietsenbergingen per woning dan zijn deze niet toegestaan zichtbaar in de eerste bouwlaag, deze worden inpandig verwerkt als onderdeel van de architectuur en bij voorkeur in de ondergrondse bouwlaag. Dit geldt niet voor bergingen als onderdeel van de woning. 'Nota parkeernormen Fiets- en Scooter 2018' en 'Bouwbrief - gemeenschappelijke fietsenberging bij een woongebouw' zijn van toepassing.



zoekgebied transformatorruimte

### Transformatorruimte

Ter plaatse van het aangeduide zoekgebied komt een transformatorruimte. Bij de voorbereidingen dient u te allen tijde Liander vroegtijdig te betrekken in verband met 1020041 afstemming.

Voor de aanleg van in pandige algemene voedingspunten (AVP), die onder beheer van Liander komen, dient rekening gehouden te worden met het Programma van Eisen (PvE) in pandige laag- en middenspanningsruimte en magnetische velden die ontstaan rondom AVP's.

Deze magnetische velden hebben invloed op de leefomgeving en ruimtebeslag rondom de AVP. De afmetingen van de AVP zijn er in 2 varianten, een standaard en een Amsterdams model (incl. voorziening OV).

Door de tijd heen kan informatie hieromtrent achterhaald zijn, zorg dus dat u beschikt over de meest actuele versies. Het PvE, de informatie over magnetische velden en de afmetingen van de AVP's kunt u opvragen bij Liander.

### Daken en buitenruimtes

De dakverdiepingen moeten als een architectonische eenheid en samenhangend worden vormgegeven. Technische installaties worden in het gebouw verwerkt en zijn dus niet zichtbaar. Het gehele dakoppervlak dient als terras, tuin en/of intensief vegetatiedak (al dan niet in combinatie met zonnepanelen) uitgevoerd te worden. Ook hier gelden eisen met betrekking tot de rainproof-opgave, deze staan vermeld in paragraaf '3.3 Duurzaamheid - Rainproof'.

### Openbare verlichting

Gezien de dichtheid van de bebouwing op Centrumeiland is er gekozen voor hang- en wandarmaturen. Deze armaturen hangen in een vast ritme om goede en evenredige verlichting te garanderen. De hangarmaturen hangen aan spankabels welke met inbouwankers aan de gevel zijn bevestigd.

Blok 1 krijgt aan aan de buitenkanten van het bouwblok te maken met hangende straatverlichting aan de gevel. U dient hiervoor rekening te houden (ook constructief) met inbouw-aansluitkasten, muurankers voor de bevestiging van spandraden, en in de gevel verwerkte mantelbuizen voor het omhoog voeren van voedingskabels (zie paragraaf 3.6 verlichtingsplan). Te zijner tijd dient dit te worden afgestemd tussen de architect en het Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam over de juiste plaatsing van de aansluitkasten en bevestiging van de spankabels aan de gevel aan de hand van gevelaanzichten en stramienlijnen.

De plaatsing, bevestiging en type armaturen ter plaatse van de openbare ruimte binnenin blok 1 worden bepaald aan de hand van het schetsontwerp door de gemeente Amsterdam. Verlichting vindt plaats door hangarmaturen, open ruimtes met grote overspanningen door middel van pleinmasten (zie DO Openbare Ruimte).

### Trillingsarm heien

Blok 1 moet verplicht trillingsarm heien, zie bouwplaatsprotocol. Bovendien heeft de gemeente Amsterdam een concessie voor een collectief warmte-koudeopslagsysteem verleend. Eteck heeft deze concessie gewonnen en draagt zorg voor de aanleg en exploitatie van een WKO-systeem dat voorziet in duurzame warmte en koude voor het gehele Centrumeiland. In 2018 is gestart met de aanleg, zodat het WKO-systeem gereed is op het moment van de oplevering van de eerste woningen. Het WKO-systeem heeft op sommige plekken gevolgen voor de manier waarop er op de kavels gebouwd kan worden. Bij het aanbrengen (en eventueel verwijderen) van funderingsconstructies wordt gebruik gemaakt van trillingsarme funderingstechnieken. Dat betekent dat traditioneel heien en/of trillen van palen (heipalen en/of vibropalen) niet toelaatbaar is. Hiervoor bestaan goede alternatieve systemen. Dit om te voorkomen dat er zandafslag plaatsvindt in de reeds gerealiseerde WKO-bronnen. Bespreek met Eteck wanneer u gaat funderen en welke funderingsmethode u gebruikt. Kosten omtrent deze eis worden niet vergoed door gemeente of derden.

### Windhinder

De bebouwing mag niet tot een onaangenaam windklimaat leiden in de openbare ruimte. Conform de windcriteria NEN 8100 wordt daarom rondom het gebouw kwaliteitsklasse A of B ten aanzien van 'activiteit en beoordeling van het windklimaat' geëist. Bij het indienen van het VO en DO toont een windhinderonderzoek aan dat er aan deze eisen kan worden voldaan. Eventuele aanpassingen aan het ontwerp die hieruit voortkomen mogen niet ten koste gaan van de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit uit het schetsontwerp.

### Geluid

De vigerende publiekrechtelijke situatie met betrekking tot geluid is als volgt: blok 1 grenst aan de toekomstige Pampuslaan en Muiderlaan. Op grond van het uitgevoerde akoestisch onderzoek is sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels aan de Pampuslaan en Muiderlaan. Bij de ontwikkeling van uw bouwplan dient u daarom, voor wat betreft de gevels die zijn gericht op de Pampuslaan en/of Muiderlaan, rekening te houden met geluidsbelasting. Ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan IJburg 2e fase, zijn zogenaamde 'hogere waarden' vastgesteld waardoor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de gevel is toegestaan.

Voor wat betreft de gevel die is gericht op de Muiderlaan zijn deze hogere waarden toereikend. Voor deze gevels zijn in het bestemmingsplan hogere waarden verleend tot maximaal 58dB. Een akoestisch dove gevel is voor deze woningen niet verplicht. U dient er wel voor zorg voor te dragen dat wordt

voldaan aan de akoestische binnenwaarden op grond van het Bouwbesluit.

Voor wat betreft de gevel die is gericht naar de Pampuslaan moet worden voorzien in een akoestische dove gevel omdat aan deze zijde de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden. Ook voor situaties waar is voorzien in een dove gevel geldt dat u dient te voldoen aan de akoestische binnenwaarden op grond van het Bouwbesluit.

Op grond van het beleid van de gemeente Amsterdam is het zo dat iedere woning waarvoor een hogere waarde is verleend, danwel is voorzien van een dove gevel, moet beschikken over een stille zijde. Verder doet het Amsterdamse geluidbeleid uitspraken over de vormgeving van akoestisch dove gevels.

Via deze link kunt u het Amsterdams geluidsbeleid downloaden:

[https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/stad\\_in\\_balans/geluidsoverlast/](https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/stad_in_balans/geluidsoverlast/)

Zie paragraaf 5.2. voor verdere toelichting over stille zijdes.

### Bouw

In verband met beperkte ruimte in de openbare ruimte dient van binnenuit gebouwd te worden.

### Welstand en Ruimtelijke kwaliteit

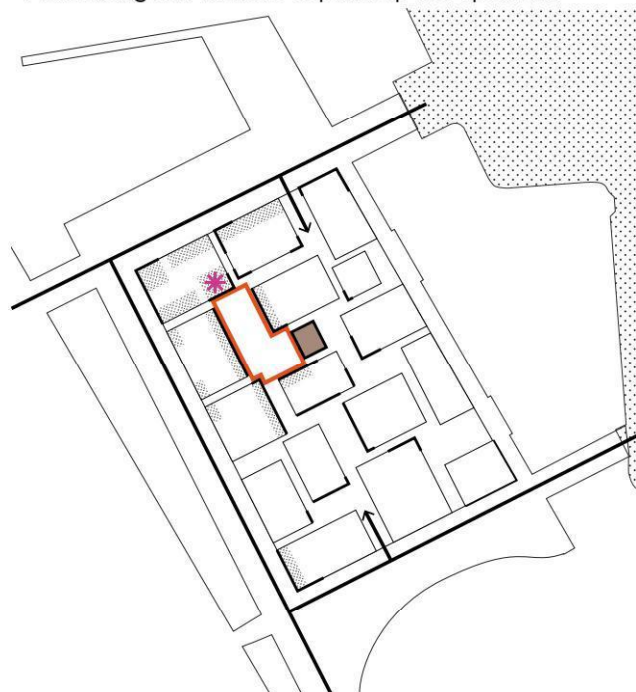
De regels in deze bouwvelop hebben betrekking op de ruimtelijke uitgangspunten en dus de ruimtelijke kwaliteit. Deze hebben als doel de kwaliteit van de openbare ruimte (aansluiting op de begane grond, rooilijn, bouwhoogtes) en kwaliteit van de binnenruimte van het blok (open, onbebouwd, groen, binnenterrein, bezonning, inkijk en privacy) te waarborgen. Bovendien, de kleinschalige parcelering van de bouwblokken, inherent aan zelfbouw, geeft deze buurt zijn typische karakter waarin de individualiteit van ieder pand naar voren komt.

Bij de omgevingsvergunning wordt het bouwplan getoetst aan het Welstandskader 'De Schoonheid van Amsterdam', onderdeel IJburg, met aandacht voor het specifieke karakter van Centrumeiland. De vaste IJburg-eis dat materialen worden toegepast die mooi verouderen is ook hier van kracht. In het Stedenbouwkundig Plan Centrumeiland worden aanvullend aanbevelingen gegeven, zie hieronder.

- Integratie van alle gewenste voorzieningen in de architectuur van elk pand, met accent op energieneutraal en rainproof;
- Inzet op het gebied van energieopwekking en

woningisolatie;

- Zonnecellen kunnen ook in gevels worden opgenomen;
- Warmte kan worden opgewekt door terrasafscheidingsen;
- Zonnepanelen kunnen in het dak worden geïntegreerd of als pergola beschutting bieden op een dakterras;
- Gras- of sedumdaken dragen bij aan het klimaat, helpen de afvoer van regenwater te vertragen en zijn prettig voor het uitzicht vanaf een hoger gelegen verdieping
- Aansluiting van het huis of pand op het openbaar



*Markante plekken, actieve plinten en bijzondere architectuur*

gebied, denk een stadse voorgevel die beschutting biedt en verwelkomt, waarvan het materiaalgebruik mooi verouderd

- Gesloten binnenhoven bieden privacy binnenshuis.

### 3.3 Duurzaamheid

#### Rainproof

Het regent vaker harder. Door de toenemende bebouwing en bestrating in de stad stroomt het hemelwater moeilijker weg. De gemeente Amsterdam wil slimmer omgaan met de inrichting van de stad in relatie tot het hemelwater. De rainproof-opgave voor Centrumeiland is hoofdzakelijk:

- Het vasthouden en benutten van hemelwater voor bijvoorbeeld de groenvoorziening, dakterrassen en tuinen;
- Het afvoeren van hemelwater in geval van extreme buien
- Gebruiken van hemelwater voor dakbegroeiing

De ambitie is dat er bij een extreme bui van 60 mm in een uur (oftewel 60 liter per m<sup>2</sup> in een uur) geen schade aan huizen en infrastructuur mag optreden. Het is daarom van belang dat alle partijen in zowel de openbare ruimte als op privaat terrein regenbestendige maatregelen nemen. Zo maken we de stad Rainproof.

Centrumeiland is in feite een terp van opgespoten zand. Het onderliggende zandpakket van Centrumeiland zorgt er voor dat regenwater gemakkelijk in de bodem wegzakt. Om het grondwater niet te laag te laten worden is het wenselijk om het hemelwater dat op het eiland valt in de ondergrond te brengen. De gemeente zal daarom geen klassiek hemelwaterriool aanbrengen, maar het hemelwater in de openbare ruimte (straten, pleinen en groen) verwerken. Het hemelwater wordt via de straten naar groene wadi's geleid. Vervolgens kan het daar infiltreren in de zandbodem. De terp-vorm biedt ook een unieke mogelijkheid om het hemelwater te sturen en lokaal te verwerken.

Dat er geen hemelwaterriool wordt aangebracht heeft gevolgen voor de kaveleigenaren van Centrumeiland. Zij moeten het hemelwater, tot op een bepaald niveau, op eigen terrein verwerken. Kaveleigenaren zijn middels het uitwerkingsplan daartoe verplicht.

Daarbij zijn de volgende spelregels van kracht:

- Kavels (inclusief daken) hebben minimaal 60 L/m<sup>2</sup> waterverwerkingscapaciteit. Deze norm kan door middel van waterberging, hergebruik en/of infiltratie worden bereikt.
- Hemelwater op daken dat niet wordt hergebruikt of lokaal verwerkt mag - via een geknepen afvoer - aangeboden worden op straatniveau (bovengronds) aan de openbare ruimte met een maximaal debiet van 2,5 L/m<sup>2</sup>/uur.
- Als er in 24 uur meer hemelwater valt dan 60 L/m<sup>2</sup>, dan mag de perceelegeenaar het overschot aan water van de daken (>60 L/m<sup>2</sup>) op straat niveau aanbieden. De gemeente heeft de zorgplicht om dit overschot aan hemelwater te ontvangen, af te voeren en te verwerken.

- De wijze van afvoeren van het regenwater van het dak op de openbare ruimte wordt nader afgestemd met de Gemeente Amsterdam

Bovengenoemde maatregelen van gemeente én bewoners zorgen samen voor een Rainproof Centrumeiland. Zie voor concrete zelfbouw maatregelen de infographic Rainproof Gebouw en de infographic Rainproof Tuin of kijk op [www.rainproof.nl](http://www.rainproof.nl).

#### WKO

De gemeente Amsterdam heeft de ambitie om Centrumeiland energieneutraal te realiseren. Met energieneutraal wordt bedoeld dat de energie voor woningen en voorzieningen hernieuwbaar en lokaal opgewekt wordt. Voor de levering van warmte en koude is daarom gekozen voor de aanleg van een systeem dat is gebaseerd op energie uit de bodem van Centrumeiland. Dit systeem wordt warmte- en koudeopslag (WKO) genoemd. De gemeente Amsterdam heeft een concessieovereenkomst gesloten met Eteck Energiebedrijven B.V. voor de levering van warmte en koude voor het hele Centrumeiland via een grootschalige WKO. De gemeente heeft in 2018 een warmteplan vastgesteld, waardoor inschrijver/ontwikkelaar verplicht is om aan te sluiten op de WKO van voornoemde exploitant (welke contractueel gehouden is aan maximum tarieven voor aansluit- en leveringsvoorwaarden). Het Bouwbesluit biedt op basis van het in het warmteplan opgenomen gelijkwaardigheids criterium de mogelijkheid voor de inschrijver/ontwikkelaar om met een gelijkwaardig alternatief te komen voor de energievoorziening. Het alternatief dient ten opzichte van de WKO, minimaal dezelfde prestaties te leveren op het gebied van energiezuinigheid en bescherming van het milieu. Er komt op het Centrumeiland geen aardgasnet en geen stadswarmte van Nuon. De toepassing van gesloten bodemlussen is niet toegestaan.

Voor alle informatie met betrekking tot de WKO kunt u contact opnemen met:

Eteck Energiebedrijven B.V.  
e-mail: [klantzaken@eteck.nl](mailto:klantzaken@eteck.nl)  
telefoonnummer: 085-0218000

Indien op Centrumeiland of een deel daarvan geen WKO-systeem wordt gerealiseerd zal de gemeente u hierover informeren en zal zij eenzijdig gerechtigd zijn de bijzondere bepalingen van de erfpachtvoorwaarden aan te passen zonder dat u enig recht kan doen gelden.

#### Natuurinclusief bouwen

In de bouwblokken stimuleert de gemeente zelfbouwers

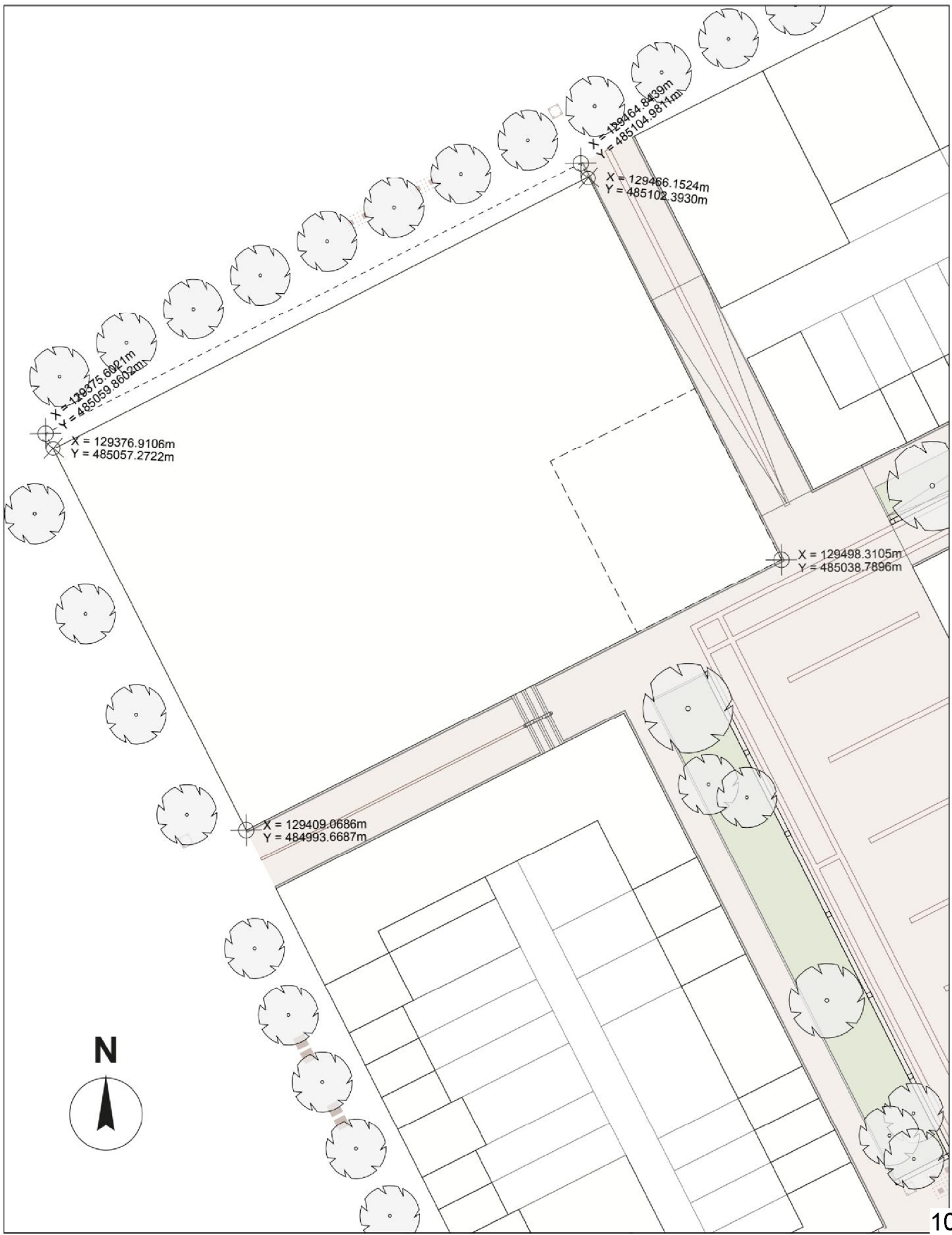
1020041

natuurinclusief te bouwen. Denk aan bijenvriendelijke inrichtingen, zaadmengsels voor insecten en inbouwopties voor kasten voor vleermuizen en vogels.

#### **Klimaatneutraal bouwen**

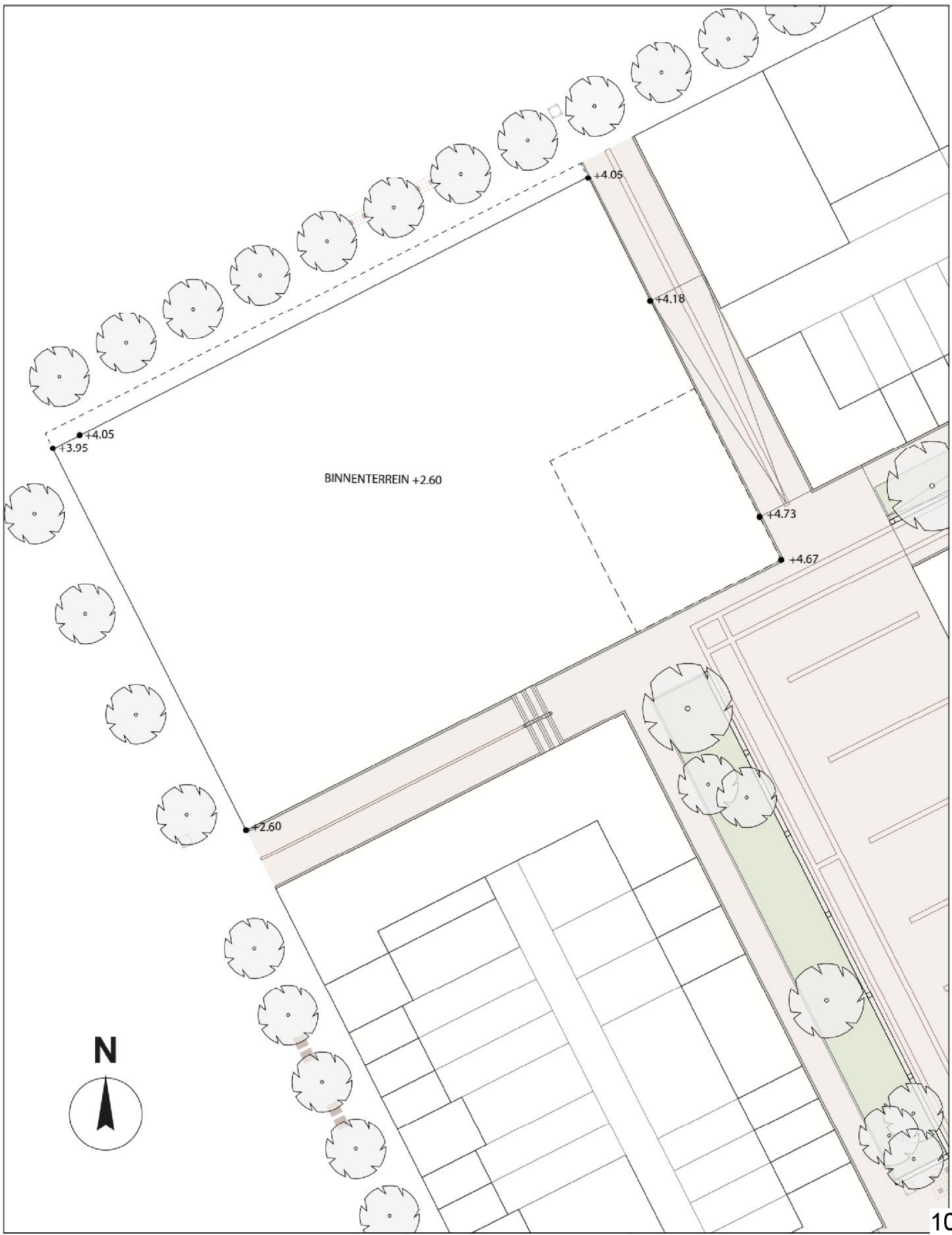
Amsterdam stimuleert klimaatneutraal bouwen. Informatie over klimaatneutraal bouwen, over de subsidie en over de premie vindt u op [www.amsterdam.nl/zelfbouw](http://www.amsterdam.nl/zelfbouw).

3.4 Coördinatentekening



1020041

3.5 Maaiveldhoogtekaart

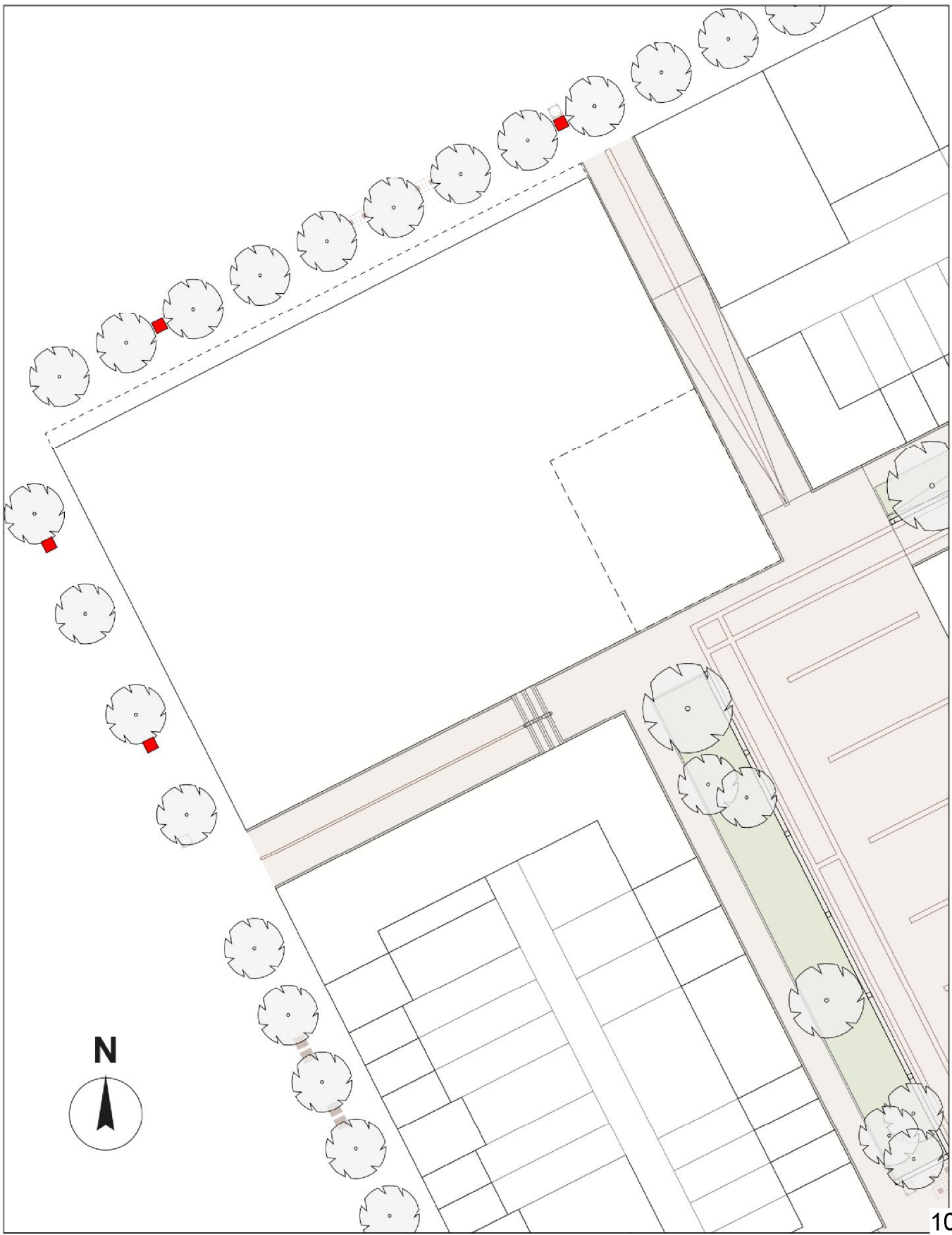


1020041

3.6 Verlichtingsplan



3.7 WKO bronnen



1020041

### 3.8 Afwateringsdetail

#### Uitwerking

Bijgaand een uitwerking voor een standaard infiltratieput voor de hemelwaterafvoer vanaf gebouwen. Ieder bouwwerk op Centrumeiland dient het op het gebouw gevallen hemelwater (vertraagd) af te voeren op de openbare ruimte via een standaard infiltratieput. Gekozen is voor een standaard element, deze past in een geveltuin. De eigendomsgrens ligt op de gevellijn. Conform eisen van Waternet ligt de infiltratieput binnen 0,50m buiten de eigendomsgrens en is daarmee conform NTR 3216 als voorziening onderdeel van de gebouwriolering en in beheer bij de erfpachter. De put is nagelvast bevestigd aan de fundering door middel van een beugel. De hemelwaterafvoer heeft een steekmof waarmee hoogteverschillen met de instroombak, bijvoorbeeld als gevolg van verzakkingen, kunnen worden opgevangen. Dit om een uitstekende buis te voorkomen, die kan afbreken. De put is voorzien van een deksel die later op de hoogte van het definitieve straatwerk kan worden aangepast. De put wordt geleverd door het project en wordt door de ontwikkelaar geplaatst. De technische eisen worden meegegeven. Bij het aanbrengen van de definitieve bestrating wordt de putdeksel door het project op hoogte gesteld.

#### Berekening

Oppervlakte van dak uitgaande van circa 60m<sup>2</sup>  
 De Rainproof bui is conform Gemeentelijk Riolerings Plan Amsterdam (GRPA) 60 mm in 1 uur. Daarnaast wordt conform regels bestemmingsplan vanaf dakoppervlak vertraagd afgevoerd met maximaal 2,5 l/m<sup>2</sup>/uur. Daarmee kom je op  $2,5 * 60 = 150$  l/uur, oftewel 0,15 m<sup>3</sup>/uur.

#### Aanbrengen van de infiltratieput

Bij het aanbrengen van de infiltratieput dient rekening gehouden te worden met de kabels en leidingen. Deze liggen enkele tientallen centimeters van de gevel vandaan. De afstand kan echter van punt tot punt sterk verschillen. Het is noodzakelijk de infiltratieput met de hand in te graven om schade aan de kabels en leidingen te voorkomen. Ontstaat er toch schade aan de kabels en leidingen, dan wordt dit op de veroorzaker verhaald.

#### Productkenmerken infiltratieput

- Diameter 315mm
- Sleufbreedte 2mm
- Lengte 100cm
- Inhoud 70 liter per minuut
- Kleur Grijs (geotextiel en groene buis, RAL 6024)
- Aansluiting 125mm

#### Infiltratieput 315mm

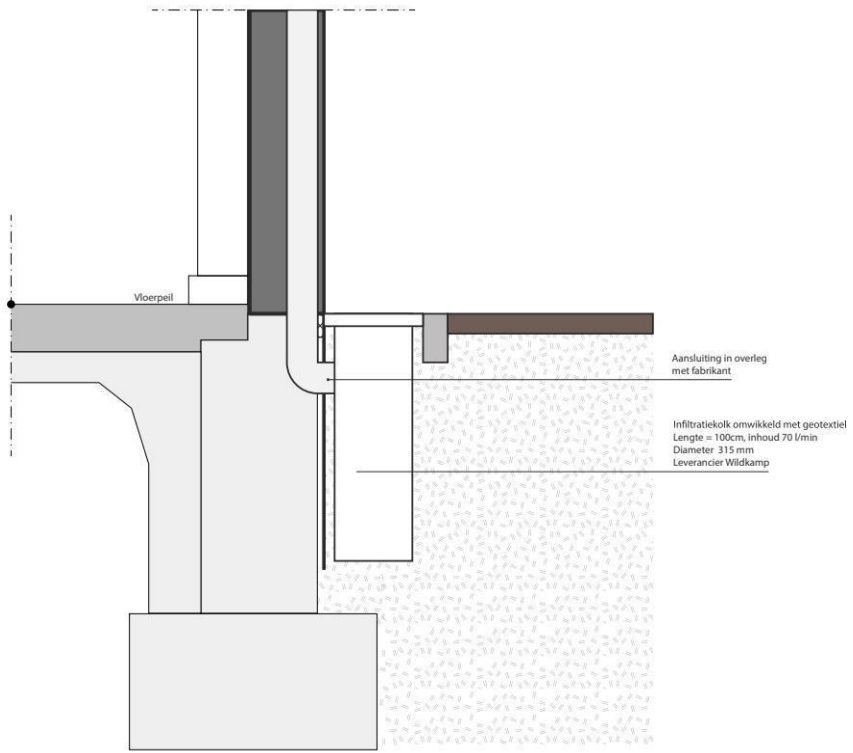
De infiltratieput heeft een doorsnede van 315mm. De infiltratieput heeft aan de zijkant een aansluiting met een doorsnede van 125mm, hiermee kan een overstort worden gemaakt of regenwater worden aangevoerd. U kunt op de zij-aansluiting een afvoerbuis met een diameter van 125mm aansluiten.

In de wand van de infiltratieput zitten diverse sleuven waar het hemelwater door naar buiten kan gaan om te worden opgenomen in de grond. De sleufbreedte van 2mm zorgt voor een minimale doorlating van eventueel vuil. Aan de buitenzijde is de infiltratieput omwikkeld met geotextiel. Geotextiel is waterdoorlatend en voorkomt dat er gronddelen van de omliggende grond in de infiltratieput terecht komen en zo een verstopping veroorzaken. Aan de onderzijde is de infiltratieput afgesloten met een slagvaste bodem.

Met de infiltratieput is het eenvoudig om lokaal regenwater af te voeren. Door de gladde binnenwand is de infiltratieput goed te inspecteren en reinigen.

#### Capaciteit infiltratieput

De infiltratieput is groot genoeg voor de maximale hoeveelheid aangeboden water. De K-waarde (infiltratiewaarde) van het zand is namelijk hoger dan de maximale hoeveelheid aangeboden water per infiltratieput.



*principe doorsnede*



*visualisatie infiltratieput*

