

## Bijlage 5 - Kwaliteitseisen VO en DO en toetsprocedure

Het planontwikkelingsproces wordt onder verantwoordelijkheid van Erfpachter uitgevoerd. Tijdens het ontwikkelproces informeert de Erfpachter de Gemeente over de planvoortgang. De Gemeente Amsterdam beoordeelt het Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO) op kwaliteit en compleetheit aan de hand van onderstaande stukken.

### Voorlopig Ontwerp

In de Afsprakenbrief en haar Bijlagen staan randvoorwaarden omschreven die als uitgangspunt gelden voor het opstellen van het VO.

In het proces van opstellen van het VO wordt – voorafgaand aan de VO-toetsing - ten minste tweemaal een ontwerp-planteam overleg gepland tussen de Gemeente Amsterdam, Erfpachter en architect(en) om het concept VO te bespreken.

Erfpachter stuurt het VO planboek met de digitale ondergrond digitaal aan de Gemeente. De Gemeente toetst het VO op compleetheit en kwaliteit aan de hand van de volgende lijst:

- Digitaal matenplan van het plangebied met gemaatvoerde perceelgrenzen op coördinaten volgens NLCS, erf grenzen openbaar-privé, blokken, entrees, inritten, zowel in PDF- als CAD-formaat
- Peilmaten
- Plattegronden en doorsneden van de verkaveling/inrichting op maatvast ondergrond, zowel in PDF- als CAD-formaat, schaal 1:500 / 1:200
- Tekeningen van de bebouwing (schaal 1:200/1:100, gemaatvoerd)
- *Drie beelden (rendering) die een goed beeld geven van de architectonische uitstraling van het gebouw en die gedeeld kunnen worden met externe partijen*
- 3D model van het bouwvolume, zowel in SketchUp/CAD-formaat
- *Fysieke maquette 1:500 in wit foam van de volumeopbouw*
- Advies van de CRK (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) op het VO
- Korte tekst met toelichting op de visie achter het ontwerp in relatie tot beeldkwaliteitsplan en uitgangspunten, verantwoording van eventuele afwijkingen,
- Een overzicht van de eventuele afwijkingen in het VO ten opzichte van het bouwvelop, voorzien van een toelichting/motivering van de reden(en) voor de desbetreffende afwijking(en)
- Plattegronden woningen en bouwblokken plus mogelijke varianten (hoogte, lengte, beukmaten, woningtype
- Meerdere dwarsdoorsneden bouwblokken inclusief maaiveld van erf grens tot erf grens
- Principegevels inclusief kopgevels
- Belangrijkste principedetails van de gevels bij voorkeur
- Indicaties afwerkniveaus
- Tekeningen maaiveldontwerp op maatvast ondergrond, schaal 1:500/ 1: 200 en dwarsprofielen, zowel in PDF- als CAD-formaat
- Onderbouw inrichting binnenterrein met paden, bruggen inrichting groen, watergangen, oevers, inrichtingselementen (kwaliteit/ investeringsniveau)
- Ontwerp waterhuishouding (te graven/dempen watergangen, beschoeiingen, duikers, verhard oppervlak, etc.)
- Materiaal- en kleurenstaat (gebouwen en maaiveldinrichting)
- Onderbouw auto- en fietsparkeren met woonverdeling op volgende wijze:

- Ten behoeve van beoordelen autoparkeren per categorie (sociale huur, middensegment, vrije sector huur en koopwoningen) naar oppervlakte: < 30 m<sup>2</sup> BVO, 30-60 m<sup>2</sup> BVO en > 60 m<sup>2</sup> BVO.
  - Ten behoeve van beoordelen parkeren fiets en scooter aantal woningen naar gebruiksoppervlakte (GO) < 50 m<sup>2</sup>, 50-75 m<sup>2</sup>, 75-100 m<sup>2</sup>, 100-125 m<sup>2</sup> en > 125 m<sup>2</sup>
  - Alle parkeercapaciteit (auto, fiets en scooter) gedifferentieerd naar functie met verwijzing naar norm of andere onderbouwing parkeerbehoefte.
  - Bij beroep op dubbelgebruik graag uitgewerkte onderbouwing daarvan op basis van CROW aanwezigheidspercentages.
- Onderbouwing duurzaamheid, rainproof, circulair bouwen, natuurinclusief bouwen, biodiversiteit etc
  - BENG- berekening
  - Duidelijk overzicht van het programma, per gebouw, per perceel en voor het gehele Herontwikkelingsproject. In dit overzicht moet per bestemmingstype en per woningsegment het volgende duidelijk blijken:
    - de metrages (voor woningen ook in GO)
    - de gemiddelde woninggroottes per woningsegment
    - overzicht van aantal kamers van appartementen (op een minimaal detailniveau zoals hier over afspraken zijn gemaakt in Bijlage 6 (programma van de Afsprakenbrief.)
  - Planning planvoorbereidingstraject tot start bouw
  - Uitvoeringsplanning: start sloop, start bouw, start- en eindoplevering en (indien van toepassing) fasering van verschillende planonderdelen
  - Analyse van de impact van de bouwwerkzaamheden en het bouwplan op de openbare ruimte tijdens de bouw:
    - Bouwwerkzaamheden (BLVC impactanalyse)
    - Ingrepen in ondergrond (Kabels en Leidingen) en te doorlopen procedure(s) zoals wenstracé procedure
  - Analyse van de impact van de bouwwerkzaamheden en het bouwplan op de openbare ruimte na de bouw:
    - Logistiek vanuit het gebouw (in- en uitritten, in- en uitgangen, rolcontainers: hoe functioneert het gebouw met haar bewoners & bezoekers in haar omgeving)
    - Bevoorradingsplan voor commerciële voorzieningen
    - Consequenties van bouwplan voor bestaande bomen (in openbare ruimte, maar ook op eigen kavel). Indien er consequenties zijn: inzichtelijk maken welke bomen het betreft. Gemeente kan informatie over bestaande bomen in OR leveren
  - Concept-Goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) met in iedere geval de volgende rapporten:
    - Ecologisch onderzoek met Aeriusberekening
    - Geluidsonderzoek met daarbij het advies van het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (TAVGA).
    - Verkeersonderzoek
    - Parkeerbalans
    - Geohydrologisch onderzoek
    - Bodemonderzoek
    - Luchtkwaliteitsonderzoek
    - Externe veiligheidsonderzoek

- Omschrijving van de effecten van de hoogbouw waarin wordt ingegaan op de aspecten windhinder en bezonning, met daarbij:
- een Windhinderonderzoek
- het Bezonningsrapport met betrekking tot het maaiveld en eventueel de geprojecteerde woningen
- concept-Planschade risico analyse

De Gemeente maakt in haar schriftelijke beoordeling onderscheid tussen drie uitspraken :  
1) ja, akkoord, 2) ja, akkoord, mits...., 3) nee, niet akkoord, tenzij ...

Bij constatering van onvoldoende kwaliteit of compleetheid zal de Gemeente Erfpachter voor (verdere) inhoudelijke toetsing schriftelijk verzoeken het plan bij te stellen, alvorens tot toetsing van het VO kan worden overgegaan. Uiterlijk twee weken voor indiening wordt door Erfpachter de indiening van de stukken aangekondigd. Voor de toetsing staat een tijdstermijn van 6 weken ingaand na datum van complete indiening van de ingediende stukken.

Verwerking toetsing: ten aanzien van de reacties die niet vallen binnen de randvoorwaarden van de Afsprakenbrief en haar Bijlagen geldt dat Erfpachter wordt gevraagd haar voordeel te doen met de gemaakte opmerkingen. Ten aanzien van de overige opmerkingen zal de Gemeente Amsterdam een bindend advies opstellen. Na verwerking van deze opmerkingen kan het VO worden uitgewerkt tot een DO.

#### Definitief Ontwerp

In het proces van opstellen van het DO wordt – voorafgaand aan de DO-toetsing - ten minste tweemaal een ontwerp-planteam gepland tussen de Gemeente Amsterdam, Erfpachter en architect(en) om het concept DO te bespreken.

Erfpachter stuurt het DO planboek met de digitale ondergrond digitaal aan de Gemeente. Het DO wordt begeleid met een aanbiedingsbrief waarin wordt aangegeven wat met de verschillende opmerkingen uit de VO-toetsing is gedaan. Gevraagd wordt om dit per opmerking aan te geven. Bij het niet opvolgen van tips c.q. randvoorwaarden wordt gevraagd hiervoor een sluitende argumentatie te leveren. De Gemeente toetst het DO op compleetheid en kwaliteit aan de hand van de volgende lijst:

- Aanbiedingsbrief met melding van verwerking van opmerkingen uit de VO toets,
- Een overzicht van de eventuele afwijkingen in het DO ten opzichte van het VO voorzien van een toelichting/motivering van de reden(en) voor de desbetreffende afwijking(en)
- Digitaal matenplan van het plangebied met gemaatvoerde perceelgrenzen perceelgrenzen op coördinaten volgens NLCS-erfgrenzen openbaar-privé, blokken, entrees, inritten, zowel in PDF- als CAD-formaat
- Peilmaten
- Tekeningen van verkaveling/inrichting op maatvast ondergrond, schaal 1:500 / 1:200, zowel in PDF- als CAD-formaat
- Tekeningen van de bebouwing (schaal 1:100, gemaatvoerd)
- Drie beelden (rendering) die een goed beeld geven van de architectonische uitstraling van het gebouw en die gedeeld kunnen worden met externe partijen
- 3D model van het bouwvolume, zowel in SketchUp/CAD-formaat
- 3D geprinte maquette 1:500, volgens voorschriften zoals deze nader aangeleverd zullen worden door de gemeente
- Korte tekst met toelichting op de visie achter het ontwerp in relatie tot beeldkwaliteitsplan en uitgangspunten, verantwoording van eventuele afwijkingen
- Plattegronden woningen en bouwblokken plus mogelijke varianten (hoogte, lengte, beukmaten, woningtype)

- Meerdere dwarsdoorsnedes bouwblokken inclusief maaiveld van erfrens tot erfrens
- Principegevels inclusief kopgevels
- Belangrijkste principedetails van de gevels
- Indicaties afwerkniveaus
- Tekeningen maaiveldontwerp op maatvastе ondergrond, schaal 1:500 / 1:200, zowel in PDF- als CAD-formaat
- Maaiveldontwerp: dwarsprofielen en ontwerp in detail van buitenruimte (inclusief straatmeubilair, bruggen, verlichting, ontwerp van overgangen openbaar-privé)
- Materiaal- en kleurenstaat (gebouwen en maaiveldinrichting)
- Ontwerp waterhuishouding (te graven/dempen watergangen, beschoeiingen, duikers, verhard oppervlak, etc.)
- Ontwerp ondergrondse infra (wenstracés, aansluitingen, afwatering, riolering, fundering bruggen)
- Onderbouwing auto- en fietsparkeren
- Onderbouwing duurzaamheid/ EPC, rainproof, circulair bouwen, natuurinclusief bouwen, biodiversiteit etc.
- EPC / BENG berekeningen
- Duidelijk overzicht van het programma, per gebouw, per perceel en voor het gehele Herontwikkelingsproject. In dit overzicht moet per bestemmingstype en per woningsegment duidelijk blijken wat de aantallen, de metrages (voor woningen ook in GO), de gemiddelde woninggroottes per woningsegment etc. zijn op een minimaal detailniveau zoals hier over afspraken zijn gemaakt in het Bouwprogramma van de Afsprakenbrief.
- Planning planvoorbereidingstraject tot start bouw
- Uitvoeringsplanning: start sloop, start bouw, start- en eindoplevering
- Alle benodigde stukken ten behoeve van de erfpachtaanbieding waaronder splitsingsplan
- Concept BLVC-plan
- Stand van zaken rond wenstracé procedure (Kabels en Leidingen)
- Update analyse van de impact van de bouwwerkzaamheden en het bouwplan op de openbare ruimte na de bouw (zie VO) voor de onderwerpen logistiek, bevoorrading en bomen
- Beheerplan
- Goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) met in iedere geval de volgende rapporten:
  - Ecologisch onderzoek met Aeriusberekening
    - Geluidsonderzoek met daarbij het advies van het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (TAVGA).
    - Verkeersonderzoek
    - Parkeerbalans
    - Geohydrologisch onderzoek
    - Bodemonderzoek (Nota Bene: alle grond die vrijkomt dient schriftelijk aangeboden te worden aan de Grondbank van de Gemeente Amsterdam.)
    - Luchtkwaliteitsonderzoek
    - Externe veiligheidsonderzoek
    - Omschrijving van de effecten van de hoogbouw waarin wordt ingegaan op de aspecten windhinder en bezonning, met daarbij:
      - een Windhinderonderzoek
      - (eventueel) het (Pre) Advies van ILenT inzake het Luchthaven Indelingsbesluit (LIB) en

- het Bezonningsrapport met betrekking tot het maaiveld en eventueel de geprojecteerde woningen

- Planschade risico analyse

De Gemeente maakt in haar schriftelijke beoordeling onderscheid tussen drie uitspraken:

1) ja, akkoord, 2) ja, akkoord, mits..., 3) nee, niet akkoord, tenzij ...

Bij constatering van onvoldoende kwaliteit of compleetheid zal de Gemeente Erfpachter voor (verdere) inhoudelijke toetsing schriftelijk verzoeken het plan bij te stellen, alvorens tot toetsing van het DO kan worden overgegaan. Uiterlijk twee weken voor indiening wordt door Erfpachter de indiening van de stukken aangekondigd. Voor de toetsing staat een tijdstermijn van 6 weken ingaand na datum van complete indiening van de ingediende stukken.

Verwerking toetsing: ten aanzien van de reacties die niet vallen binnen de randvoorwaarden van het Kavelpaspoort c.q. Afsprakenbrief geldt dat Erfpachter wordt gevraagd haar voordeel te doen met de gemaakte opmerkingen. Ten aanzien van de overige opmerkingen zal de Gemeente Amsterdam een bindend advies opstellen. Na verwerking van deze opmerkingen kan het DO worden uitgewerkt tot een aanvraag omgevingsvergunning.

CONCEPT