



**Gemeente
Amsterdam**

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

BPD Ontwikkeling BV, Regio Noord-West
t.a.v. mevrouw ^{5.1,2,e}
Postbus 51262
1007 EG Amsterdam

Datum 11 januari 2021

Ons kenmerk 2021-244

Behandeld door ^{5.1,2,e} ^{5.1,2,e} [@amsterdam.nl](mailto: @amsterdam.nl), o6 ^{5.1,2,e}

Onderwerp Resultaten toets Gemeente op Definitief Ontwerp (DO) bebouwing Libau eiland
Houthaven

Geachte mevrouw ^{5.1,2,e} beste ^{5.1,2,e}

Op 6 november 2020 ontvingen wij het Definitief Ontwerp (DO) voor de bebouwing op Libaueiland in de Houthaven. De gemeente heeft de stukken van uw architect, constructeur en overige adviseurs bekeken. Het ontwerp is getoetst en akkoord bevonden. De toetsresultaten staan in deze brief.

De opbouw van deze brief is gerelateerd aan de opbouw van de Bouwenvelop. Behandeld worden 'ruimtelijke randvoorwaarden', 'beeldkwaliteit' en 'duurzaamheid'. Tot slot wordt kort ingegaan op de planning.

Ruimtelijke randvoorwaarden

Programma

Wonen

Op grond van de bouwenvelop mogen op het Libau-eiland maximaal 116 woningen in het plan worden opgenomen. Het woonprogramma is minimaal 14.000 m² bvo tot maximaal 15.500 m² bvo t.b.v. wonen, exclusief ontsluitingen van ondergronds programma en nutsvoorzieningen op begane grond en ondergronds parkeren. Het VO toont 116 woningen en 14.250 m² bvo. Het aantal woningen voldoet aan de voorwaarden, evenals het metrage.

Autoparkeren

Alle auto parkeerplaatsen voor de in het gebouw bestemde functies zijn in pandig en ondergronds. De volgende normen zijn van toepassing: 0.6 – 1.0 parkeerplaats per markt woning. Het DO toont 120 parkeerplaatsen. De gemeente gaat hier mee akkoord, omdat er vier parkeerplekken ten gunste van de watervilla's beschikbaar worden gesteld. Zoals vermeld in onze brief met kenmerk 2020-14692, zal de gemeente deze contractuele wijziging nog doorvoeren. Het DO toont 6 MIVA plekken (=5%). Het minimum aantal wordt behaald.

De parkeeraccommodatie dient te voldoen aan de NEN 2443:2013. Formeel gezien dient de parkeervoorziening aangemerkt te worden als een niet-openbare garage, oftewel stallingsgarage. Uit de NEN ontwerpbeurt die u heeft laten uitvoeren, blijkt dat de garage niet op alle onderdelen voldoet aan de eisen voor niet-openbare garages. Op die onderdelen voldoet de garage tenminste aan de eisen die gesteld zouden worden aan een stallingsgarage. Uw adviseur Spark heeft berekend dat de extra parkeerplaatsen in de garage niet tot significant meer drukte leiden. Uw adviseur Spark beveelt aan om ook in de garage een opstelplaats of stopstreep op te nemen. Wanneer dit wordt uitgewerkt is de parkeergarage akkoord bevonden.

Ter plaatse van de inrit van de parkeeraccommodatie en bij de overgang tussen openbare ruimte met ondergrondse parkeergarage en openbare ruimte op volle grond dienen stootplaten aan te worden gebracht.

Fiets- en scooterparkeren

Conform het beleid van de Gemeente Amsterdam wordt in pandige ruimte t.b.v. het parkeren van fietsen en scooters gereserveerd. In dit programma zijn 495 plekken benodigd. Het VO toont 497 plekken, waarmee voldaan wordt aan de eis. Er zijn 14 plekken in parkeergarage opgenomen voor scooterparkeren.

Met het oog op de gebruiksvriendelijkheid is het belangrijk dat de deur van de fietsenstalling met één hand geopend kan worden. Een eventuele tildrempel moet minimaal zijn.

Ruimtelijke randvoorwaarden

Typologieën

De ambitie is om een zo divers mogelijk woonprogramma te realiseren. Hiervoor worden als uitgangspunt de volgende eisen gesteld, gerelateerd aan het aantal woningen:

- minimaal 20% eengezinswoningen
- maximaal 80% appartementen

Het DO toont een programma met verschillende typologieën en differentiatie, 28 woningen (=24%) zijn eengezinswoningen en 76% zijn appartementen. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden.

Voordeuren

Minimaal 60% van de woningen dient een individuele entree aan de straatzijde te krijgen. In het DO wordt hier met individuele en collectieve voordeuren aan voldaan.

Maatvoering

De maten en coördinaten van de hoekpunten zijn op het matenplan aangegeven.

Het pleintje tussen blok 6d en 6e is ruim 11 meter breed in plaats van 12,0 meter. Het betreffende pleintje mag worden verschoven conform de bouwenvelop. De verkleining maakt een optimale bouwtechnische repetitie van woningplattegronden mogelijk. Dit is akkoord bevonden. Andere pleintjes zijn iets breder geworden i.v.m. bouwtechnische redenen. Dit is akkoord bevonden.

Bouwhoogten en bebouwingspercentages

De maximale bouwhoogte bedraagt 14,60 m +NAP. De maximale bouwhoogte volgens het DO is 14,60 m +NAP, op incidentele overschrijdingen van maximaal 2,1m na voor liftopbouwen en installaties. Dit is mogelijk met een binnenplanse afwijking.

Aanstraathogten en overgangen openbaar-privé

Het vloerpeil binnen ligt op de vlakke delen van het eiland op 0.82 + NAP. De aansluitingen bij de hellingen zijn goed uitgewerkt.

Plint

De hoogte (bovenkant vloer – bovenkant vloer) van de 1e bouwlaag dient minimaal 3,50 m te zijn. Met 3,31 m wordt hier niet aan voldaan, maar dit is akkoord bevonden door stedenbouw en supervisie vanuit een optimalisering van de plattegrond. Bij de hellingen op de koppen is de hoogte incidenteel iets lager vanwege vloerpeil en aanstraathoogte. Dit is akkoord.

Balkons

Balkons zijn toegestaan vanaf de derde bouwlaag en tot maximaal 0,6 m uit de rooilijn. Met uitkragende balkons van 2 meter wordt hier vanaf geweken, maar dit is akkoord bevonden door supervisie.

Steigers

Bij woningen aan het water zijn op initiatief van eigenaren individuele steigers toegestaan. Een suggestie voor steigers is ingetekend in de impressies. Bij kopers dient aangegeven te worden dat dit buiten de aanvraag omgevingsvergunning valt en dat bewoners individueel zelf een steiger kunnen aanvragen en realiseren.

Er zijn twee drijvende vlonders in blok a ingetekend. Dit betreft een incidentele voorziening en is akkoord bevonden door stedenbouw en supervisie.

Voortuinen

De voortuinen zijn 2 m diep, exclusief erfafscheiding. De gronddekking is minimaal 1,40 m vanaf maaiveld hoogte 0,80 m + NAP tot dakconstructie parkeergarage. Hier wordt aan voldaan.

Bouwen aan het water

Onder de vloer van de kavel en kadeconstructie dient een onderloopsheidscherm geplaatst te worden. De opmerkingen die de gemeente heeft geplaatst bij de constructieve tekeningen zijn nog niet volledig opgepakt. De gemeente ontvangt graag op korte termijn het damwandadvies en bijbehorende berekeningen. Over de verdere uitwerkingen van de tekeningen maken we graag na

de vergunningaanvraag afspraken. Zie ook de email die op 11 december aan ^{5.1.2.e} en ^{5.1.2.e} is verstuurd.

Kademuur

Het openbare deel van de kademuur dient te worden bekleed met een in het Plan Openbare Ruimte vastgelegde metselsteen en metselverband.

Aansluiting bruggen

In de DO fase zijn de principes voor de brugaansluitingen goed verwerkt op tekening 2018178_R20-Fo-210 van uw constructeur. Over de verdere uitwerking van de tekeningen maken we graag na de vergunningaanvraag afspraken. Zie ook de mail die op 11 december aan ^{5.1.2.e} en ^{5.1.2.e} is verstuurd.

Kabels en leidingen

Door de beperkte openbare ruimte ondergronds dienen kabels en leidingen centraal aangesloten te worden (met uitzondering van hemelwater riool en openbare verlichting) vanaf de doorgaande weg: één keer voor het waterdeel (kavels 6b,6c,6f en 6g) en één keer voor het landdeel (kavels 6a,6d en 6e). Huisaansluitingen liggen onder het in erfpacht uitgegeven terrein. Er worden op de kop van het eiland faciliteiten opgenomen waar de kabels/leidingen beheerders kunnen aansluiten. Deze principes zijn goed toegepast. In de verdere uitwerking zien wij graag de kabels en leidingen ook ingetekend binnen de kavelgrenzen. Om de hagen en hekwerken ruimte te geven is het aan te raden om de kabels en leidingen te positioneren onder de entrees/voetpad woningen.

Hemelwater dat op de daken valt, mag niet op het riool worden geloosd, maar moet rechtstreeks op de gracht worden geloosd. De afvoer dient geregeld te worden op in erfpacht uitgegeven terrein. In het DO is nu te zien dat de hemelwaterafvoer op enkele plekken in de openbare ruimte ligt. Dit is niet toegestaan en kan op deze manier niet worden gerealiseerd. Wij verzoeken u om hiervoor een andere oplossing te zoeken.

In het grondpakket op de parkeergarage zal de gemeente een capillair irrigatiesysteem aanbrengen. Overtollig water dient middels een afvoer op de gracht geloosd te kunnen worden. Daarnaast zal de gemeente hemelwater in de openbare ruimte afvoeren richting de gracht. De gemeente heeft u al verzocht om rekening te houden met vier uitlaten in de wand van de parkeergarage (2 voor het irrigatiesysteem en 2 voor de hemelwaterafvoer). Graag stemmen we dit in de uitvoering verder af.

Openbare Verlichting geïntegreerd in de bebouwing

De binnenstraat en de pleintjes worden voorzien van hangende verlichtingsarmaturen die met spankabels worden bevestigd aan de gevels. In de uitvoeringsfase ziet de gemeente graag hoe de voedingskasten worden weggewerkt en waar de ankerpunten zijn gepositioneerd.

Veiligheid

Het bouwplan dient te voldoen aan de eisen zoals gesteld in het Politiekeurmerk Veilig Wonen. De toetsing aan dit keurmerk is ontvangen.

Natuurinclusief bouwen

Bij de realisatie van nieuwbouw bestaan er kansen voor de vergroting van de biodiversiteit in Amsterdam. U heeft hier op een goede manier invulling aan gegeven.

Demarcatie

Gedurende de totstandkoming van het DO heeft er overleg plaatsgevonden over de demarcatie. De gemeente streeft er naar om deze demarcatie op korte termijn formeel vast te leggen.

Beeldkwaliteit

Beoordeeld:

Plantoelichting aanvraag omgevingsvergunning Libau eiland, Attika Architecten, 4 december 2020.

Het DO is op 19 november en 10 december 2020 besproken in het Kwaliteitsteam.

De volgende opmerkingen zijn op 19 november besproken:

- Supervisie merkt op dat op de koppen van het eiland het metselwerk van de openbare kades onder de blokken doorschuiven. In de Houthaven rijzen de blokken uit het water. Supervisie verzoekt dit ook hier toe te passen.
- Supervisie vraagt waarom er een lang balkon / steiger wordt gerealiseerd aan de waterkant bij de entree van de parkeergarage. De architect reageert dat de lange steiger een faciliteit is voor de bewoners van de niet-grondgebonden woningen boven de inritten. De steiger is via de entree van de parkeergarage te bereiken voor een bootje voor deze bewoners. De kleine steigers in het plan zijn privé. Op andere plaatsen zijn de looproosters verwijderd op verzoek van de CRK.
- Supervisie heeft vragen over de materialisatie. Het betreft de gevelafwerking van staal en van eterniet met latten erop.

Staal:

Het staalprofiel is gebaseerd op houten potdekseldelen met een diepte van 4 centimeter. De afspraak wordt gemaakt dat de plankmaat van 17 naar 20 centimeter wordt gebracht. De architect maakt een proef.

De ontwikkelaar voegt toe dat ook gekozen is voor staal in verband met brandoverslag.

Eterniet:

Supervisie is bezorgd over de haalbaarheid van de schaduwwerking door keuze profiel bij type 3 Scandinavisch. Er is een ruigere structuur nodig om hout te benaderen. De architect meldt dat een grove plank eterniet wordt toegepast.

- Supervisie heeft het verzoek om de trespa bij type 3 Scandinavisch te vervangen door eterniet of staal in kleur. Daarnaast vraagt zij om een iets subtielere detaillering van de bakgoot.
- De voorzitter van de CRK merkt op dat hemelwaterafvoeren in de beelden opvallen. De architect ziet mogelijkheden voor verbetering.
- De gemeente vraagt of de uitkragende balkons bij de pleintjes akkoord zijn. Supervisie vindt de enkele balkons mooi. Zij vraagt de dubbele balkons aan te passen door schoren o.d. toe te passen.

- De voorzitter van de CRK vraagt of de lange glazen strook bij de balkons aan de straatzijde een kenmerk is van een loods. De architect meldt dat dit dure ingeklemde glasplaten zijn. Supervisie vult aan dat dit wel hip is om een keer in het plan toe te passen. Het geeft een verschil in hoogte van de tegenover elkaar liggende blokken. Supervisie heeft geen bezwaar. De architect heeft als alternatief de bloembakken naar voren te halen. Supervisie adviseert dit niet te doen; dan benadruk je de woningbouw.

Conclusie

Het kwaliteitsteam verzoekt het DO terug te laten komen in het kwaliteitsteamoverleg ter vaststelling.

De bemonstering is aanwezig op het projectbureau in de Houthaven. De supervisors gaan deze ter plekke beoordelen.

De volgende opmerkingen zijn op 10 december besproken:

Supervisie adviseert alle opmerkingen van de CRK en het kwaliteitsteam in het document in tekst en beeld te beantwoorden. Daarnaast is het verzoek om een aantal beeldkenmerkende details toe te voegen.

Deze beantwoording is door BPD op 17 december 2020 aan project Houthaven verstuurd.

Conclusie

Het kwaliteitsteam vindt het een mooi plan en staat volledig achter de ontwikkeling. Zij zullen na toesturen van het aangepaste DO van eiland 6 dit per mail verder afhandelen voor akkoord.

Duurzaamheid

EPC

De EPC berekening is privaatrechtelijk getoetst door de omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD). Hieronder volgen de opmerkingen.

Toetsingskader privaatrechtelijk

Publiekrechtelijk gelden de normen 0,2 -2^e trap- en 0,266 1^e trap.

Amsterdam merkt in de periode Chwet -tot de BENG in werking treedt- stadswarmte – en koude aan als een gebouwmaatregel in de zin van NEN7120 waarmee geanticipeerd wordt op de BENG. Voor deze technieken hoeft dus geen 1e trapberekening te worden gemaakt. In geval er gebruik wordt gemaakt van externe opwek van duurzame elektriciteit moet er een eerste trapberekening worden gemaakt. Er moet voor de woningen een norm van 0,266 worden gehaald en voor de overige functie de reguliere Bouwbesluit norm x 1,33.

Opmerkingen

- 1 Niet alle kwaliteitsverklaringen zijn aanwezig;
- 2 Lengtes van leidingen moeten forfaitair worden ingevoerd;
- 3 Het legplan is in deze fase nog niet gecontroleerd.

Mogelijkheden

Er liggen nog kansen om de epc van het gebouw te optimaliseren qua energiezuinigheid waardoor het concept beter wordt zoals bijvoorbeeld een beter casco, kwaliteit zonnepanelen en de toepassing van douche warmteterugwinning.

Aanbevelingen

Er ligt een kans om ook de was- en/of afwasmachines rechtstreeks aan te sluiten op hotfil in plaats van elektrische verwarming.

Planning

Het DO is goedgekeurd onder voorbehoud van het vinden van een oplossing voor hemelwaterafvoer op eigen terrein. Zoals met elkaar afgesproken vindt de indiening van een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning zo snel mogelijk plaats.

De uiterlijke ingangsdatum erfpachtrecht voor het waterdeel Libau eiland wordt bepaald op de 1e of 16e dag van de maand acht maanden na indienen aanvraag omgevingsvergunning (conform Planning, bijlage 2), mits deze onherroepelijk is geworden. De uiterlijke ingangsdatum erfpachtrecht voor het landdeel Libau eiland wordt bepaald op de 1e of 16e dag van de maand twintig maanden na indienen aanvraag omgevingsvergunning.

Mochten er vragen zijn naar aanleiding van de hierboven beschreven toelichting dan hoor ik dat graag. Ik wens u veel succes met de realisatie!

Met vriendelijke groet,

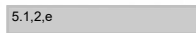
5.1.2.e



5.1.2.e



5.1.2.e



5.1.2.e



Gemeente Amsterdam