



Aanleververeisten Structuurontwerp , Schetsontwerp, Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp bij Transformaties in het winkelcentrum op het Buikslotermeerplein.

Gemeente Amsterdam, Projectgroep Buikslotermeerplein
DEFINITIEF - VERSIE mei2025

De gemeente beoordeelt het ontwerp van het bouwplan op vier ontwerpniveaus: Structuurontwerp (STO) Schetsontwerp (SO), Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO). Dit document bevat de vereisten waaraan het bouwplan op elk ontwerpniveau moet voldoen.

Aanlevering

Het ontwikkelingsproces voor een bouwplan (gebouw en onbebouwde delen van het perceel) wordt onder verantwoordelijkheid van de erfpachter uitgevoerd en afgestemd met de gemeente. In geval van SO, VO en DO wordt uiterlijk twee weken voor indiening door de erfpachter de indiening van de benodigde stukken schriftelijk bij de gemeente aangekondigd. De erfpachter stuurt op ontwerpniveau (SO, VO, DO) ter toetsing van het ontwerp van het bouwplan, een complete set met stukken in één downloadbestand aan de gemeente. De stukken worden in PDF aangeleverd, tenzij anders vermeld of verzocht.

In geval van het STO (structuurontwerp) volstaat het aanleveren van de stukken minimaal één week voor het overleg (cq. maandelijks spreekuur projectteam/supervisie Buikslotermeerplein).

Voor het VO en het DO geldt dat deze worden begeleid met een aanbiedingsbrief waarin door de erfpachter wordt aangegeven wat met de verschillende opmerkingen uit respectievelijk de SO respectievelijk en de VO-toetsing is gedaan. Gevraagd wordt om dit per opmerking aan te geven. Bij het niet opvolgen van tips c.q. randvoorwaarden wordt de erfpachter gevraagd hiervoor een sluitende argumentatie te leveren.

Toetsing

Stappen

Voor de toetsing op elk ontwerpniveau staat een termijn van zes weken, ingaand per de datum van indiening van de benodigde stukken door de erfpachter. Na indiening van de stukken volgt een ontvankelijkheidstoets. Indien de set met aangeleverde stukken niet voldoende is om te kunnen toetsen, wordt de toets niet voortgezet. De erfpachter dient dan een nieuwe set stukken aan te leveren. Bij ontvangst van de nieuwe set gaat de termijn van zes weken opnieuw in.

Stappen	Ontwerpniveau	Datum aanlevering	Datum afronding
0 - initiatieffase	STO: zie tabel aanleververeisten STO		
1	SO: zie tabel aanleververeisten SO		
2	VO: zie tabel aanleververeisten VO		
3	DO: zie tabel aanleververeisten DO		

Aanpak

De gemeente toetst het ontwerp van het bouwplan op compleetheid en kwaliteit. Een beoordeling door supervisie is onderdeel van de SO-, VO- en DO-toets. De supervisor beoordeelt het ontwerp van het bouwplan op ruimtelijke (stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke) kwaliteit en adviseert de Commissie Omgevingskwaliteit (COK, voorheen CRK en Welstand) in het kader van de procedure voor aanvraag van de omgevingsvergunning.

De gemeente maakt in haar schriftelijke beoordeling van het ontwerp van het bouwplan onderscheid tussen twee uitspraken: 1) ja, akkoord en 2) niet akkoord. Ten aanzien van de gemeentelijke reacties die niet vallen binnen de randvoorwaarden van het kavelpaspoort c.q. de afsprakenbrief geldt dat de erfpachter wordt gevraagd haar voordeel te doen met de gemaakte opmerkingen. Ten aanzien van de overige opmerkingen zal de

gemeente een bindend advies opstellen. Na verwerking van deze opmerkingen door de erfpachter kan het ontwerp van het bouwplan worden uitgewerkt. Op basis van een goedgekeurde DO-toets kan de erfpachter de procedure starten voor de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Nadat de goedgekeurde DO-brief is ontvangen en de omgevingsvergunning is aangevraagd, dienen de benodigde erfpachtstukken aangeleverd te worden voor de erfpachtaanbieding waaronder splitsingsplan (aanleveren in het door de gemeente te delen separaat format).

Aanleververeisten Structuurontwerp (STO) -

In het structuurontwerp maakt de initiatiefnemer op hoofdlijnen inzichtelijk op welke wijze de vuistregels zijn vertaald naar de opzet van het gebouwvolume. De nadruk ligt hier voornamelijk op de vuistregels die van toepassing zijn op de stedenbouwkundige inpassing. Kortom het is niet nodig alle vuistregels in deze fase te verwerken in het ontwerp. Echter biedt het structuurontwerp wel voldoende houvast en ruimte om in de vervolgfase van het ontwerptraject de vuistregels die van toepassing zijn op gebouwniveau te kunnen implementeren. Op basis van het structuurontwerp wordt het Kavelpaspoort opgesteld.

Het structuurontwerp voldoet aan de volgende eisen.

Tekeningen worden geleverd op coördinaten in .dwg en 3D modellen sketchup. Overige documenten in pdf en op schaal.

1	Locatie
a.	<ul style="list-style-type: none"> - Positie kavel in winkelcentrum - Tekening demarcatie <ul style="list-style-type: none"> o Huidig bezit o Eventueel te verwerven gebouwen/gebouwdelen o Eventueel te verwerven delen binnenhof o Eventueel te verwerven delen openbare ruimte - Tekening plangrens (invloedsfeer gebouw en openbare ruimte/onbebouwde ruimte)
2	Visie op de opgave

a.	<ul style="list-style-type: none">- Beschrijving van ambities voor de ontwikkeling aan de hand van de thema's:<ul style="list-style-type: none">o Verrijkeno Vergroeneno Verbinden- Programma<ul style="list-style-type: none">• Woningsegmentatie• Woonkwaliteit• Duurzaamheid
3	Hoofdvorm bebouwing
	<ul style="list-style-type: none">- Volume opbouw (axometrie in context)- Inpassing in stedenbouwkundige context (plattegrond en doorsnede)- Bouwhoogtes- Setbacks- Oriëntatie
4	Ontsluiting en logistiek
	<ul style="list-style-type: none">- Bewoners- Bezoekers winkelcentrum- Fiets en fietsparkeren- Auto en autoparkeren- Logistiek (laden&lossen) op stedenbouwkundig- en gebouwniveau
5	Functionele ordening
	<ul style="list-style-type: none">- Vlekkenplan maaiveld op stedenbouwkundig- en gebouwniveau- Vlekkenplan typische plattegronden
6	Maatvoering

	<ul style="list-style-type: none">- Plattegrond maaiveld- Plattegrond typische verdiepingen- Plattegrond typische woning- Plattegrond parkeervoorziening- Doorsnedes
7	Meetstaat
	<ul style="list-style-type: none">- Overzicht BVO- Overzicht GO- M2 Commercieel- M2 Wonen- M2 Overig
8	Checklist vuistregels
	<ul style="list-style-type: none">- Checklist vuistregels (excel)- Overzicht afwijkingen Vuistregels en argumentatie/onderbouwing

Aanleververeisten Schetsontwerp (SO)

In de Afsprakenbrief (incl. Bijlagen zoals het kavelpaspoort) tussen de erfpachter en de gemeente staan randvoorwaarden omschreven die als uitgangspunt gelden voor het opstellen van het SO. Om het schetsontwerp van het bouwplan te kunnen beoordelen heeft de gemeente (en de supervisor) onderstaande informatie van de erfpachter nodig.

1	Toelichting programma en ontwerp	Bijlage, incl. paginanummer(s) en evt. toelichting (ontwikkelaar)	Akkoord/ niet akkoord (gemeente)	Evt. toelichting (gemeente)
a.	<p>Toelichting Toelichting op de gemaakte keuzes m.b.t. programma en ontwerp i.r.t. gemeentelijke kaders (Vuistregels, Ontwikkelkader, Beeldkwaliteitsplan Winkelcentrum, duurzaamheid.) Visie op de opgave en speerpunten ontwerp.</p> <p><i>Benoem eventuele strijdigheden met het geldende kader (oa checklist vuistregels)</i></p>			
b.	<p>Presentatie Supervisie</p> <p><i>Max. 40 pagina's</i></p> <p><i>Zowel stedenbouw als landschap in één presentatie</i></p> <p><i>Informatie identiek aan SO-stukken</i></p>			
2	Programma	Bijlage, incl. paginanummer(s) en evt. toelichting (ontwikkelaar)	Akkoord/ niet akkoord (gemeente)	Evt. toelichting (gemeente)
a.	<p>Woonprogramma in m² BVO en GO</p> <ul style="list-style-type: none"> Aantal woningen & toedeling naar woonsegment. 			

<ul style="list-style-type: none">• Oppervlakte per woning en toedeling oppervlakte naar woonsegment• Gemiddelde woninggrootte per segment en gemiddelde woninggrootte totaal• Woonprogramma in %• Aantal en oppervlakte bergingen. <p>Niet-woonprogramma in m² BVO</p> <ul style="list-style-type: none">• Aantal m² per functie• Oppervlakte per functie.• Niet-woonprogramma in % <p><i>Opnemen in tabel (in excel en pdf) en in schematische weergave van de plattegronden moet inzichtelijk worden gemaakt waar de cijfers op gebaseerd zijn.</i></p>			
--	--	--	--

b.	<p>Parkeren</p> <ul style="list-style-type: none"> • Autoparkeren • Fietsparkeren • Scooterparkeren en bijzondere modellen (bakfietsen etc.). • Indien aanwezig, overig type mobiliteitsvormen • E-laadpunten aangeven (indien bekend) <p><i>Visie toelichten per woonsegment en/of voorzieningen (conform parkeerbeleid). Aantallen weergeven in tabel (excel en pdf).</i></p> <p><i>Parkeerplekken opnemen op plattegrond.</i></p>			
----	--	--	--	--

3	Ontwerp	Bijlage, incl. paginanummer(s) en evt. toelichting (ontwikkelaar)	Akkoord/ niet akkoord (gemeente)	Evt. toelichting (gemeente)
a.	<p>Digitaal matenplan van het plangebied met gemaatvoerde perceelgrenzen.</p> <p><i>Op RD-coördinaten, inclusief erfgrenzen openbaar-privé, bebouwing, individuele en collectieve entrees, entrees fietsenstalling</i></p> <p><i>Aanleveren in PDF, DGN of DWG.</i></p>			
b.	<p>Isometrie van alle zijden (incl. zichtbaar binnenterrein).</p>			

c.	<p>Gemaatvoerde plattegronden van alle (incl. evt. ondergrondse) bouwlagen incl. eventuele varianten.</p> <p><i>Bij ondergrondse bouwlagen ook vlakstand weergeven.</i></p> <p><i>Met hoofdmaatvoering hoogte, lengte, beukmaten, woningtype, toekomstige peilmaten, schaal 1:100</i></p> <p><i>Aanleveren in PDF, DGN en DWG.</i></p>			
d.	<p>Gemaatvoerde dwarsdoorsneden van de bouwwerken inclusief maaiveld van erfrens tot erfrens, met bouwvlaklijnen, hoogtematen, afschot en NAP.</p> <p>Afstemming vereist met ontwerper openbare ruimte gemeente</p> <p><i>Hoogtematen = zowel hoogte gebouw als verdiepingen.</i></p> <p><i>NAP = bovenkant afgewerkte vloer op maaiveldniveau).</i></p>			
	<p><i>Alle bouwlagen opnemen in dwarsdoorsnedes.</i></p> <p><i>Aandacht voor cruciale aspecten, zoals overgang openbaarprivé, hoogteverschil gebouw-maaiveld, entreezones.</i></p> <p><i>Indien van toepassing aandacht voor toekomstige peilmaten.</i></p> <p><i>Aanleveren in PDF.</i></p>			

e.	Omschrijving en verbeelding op hoofdlijnen van de ambities m.b.t. het landschapsontwerp binnen invloedssfeer gebouw en (vijfde) gevel. Hoe gaat het landschap functioneren. Denk daarbij aan de aansluiting van entrees op de openbare ruimte , het functioneren van de plint, de relatie tussen (semi-) openbaar en privé, de routing van auto's en fietsers en maximaal groen t.o.v. minimaal verharding. <i>Aanleveren in PDF, DGN of DWG.</i>			
f.	Functie en invulling daken. Omschrijving en verbeelding op hoofdlijnen van de ambities m.b.t. het daklandschapsontwerp. Hoe gaat het landschap functioneren. Maximaal groen t.o.v. minimaal verharding. <i>Aanleveren in beeld en tekst.</i>			
g.	3D model gebouw en (indien aanwezig) landschap. <i>Aanleveren in Sketchup versie 2019 of ouder.</i>			
4	Onderbouwing (beschrijving en verbeelding)	Bijlage, incl. paginanummer(s) en evt. toelichting (ontwikkelaar)	Akkoord/ niet akkoord (gemeente)	Evt. toelichting (gemeente)
a.	Eerste aanzet richting voldoen aan Hemelwaterverordening van Amsterdam			
b.	Is het paraplubestemmingsplan grondwaterneutrale kelders en bijbehorend Afwegingskader van toepassing? Graag toelichten.			

c.	Duurzaamheid met betrekking tot Energie, Circulair bouwen (op basis van de criteria van Het Nieuwe Normaal), klimaatadaptatie (hitte, droogte, water) en Natuurinclusief en Groen, Schone Lucht en Afval.			

Aanleververeisten Voorlopig Ontwerp

1 Toelichting programma en ontwerp	Bijlage, incl. paginanummer(s) en evt. toelichting (ontwikkelaar)	Akkoord/ niet akkoord (gemeente)	Evt. toelichting (gemeente)
<p>a. Toelichting Toelichting op de gemaakte keuzes m.b.t. programma en ontwerp i.r.t. gemeentelijke kaders (Vuistregels, Ontwikkelkader Beeldkwaliteitsplan Winkelcentrum, duurzaamheid en kavelpaspoort[.]) Visie op de opgave en speerpunten ontwerp.</p> <p><i>Geef aan wat er veranderd is t.o.v. SO. Maak het verschil inzichtelijk in beeld en tekst.</i></p> <p><i>B Benoem eventuele strijdigheden met het geldende kader</i></p>			
<p>b. Presentatie Supervisie</p> <p><i>Max. 40 pagina's</i></p> <p><i>Zowel stedenbouw als landschap in één presentatie</i></p> <p><i>Informatie identiek aan VO-stukken</i></p> <p><i>Geef aan wat er veranderd is t.o.v. SO. Maak het verschil inzichtelijk in beeld en tekst.</i> <i>Demonstreren monsters belangrijkste materialisering gebouw en landschap.</i></p>			

2	Programma	Bijlage, incl. paginanummer(s) en evt. toelichting (ontwikkelaar)	Akkoord/ niet akkoord (gemeente)	Evt. toelichting (gemeente)
a.	<p>Woonprogramma in m² BVO en GO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aantal woningen & toedeling naar woonsegment. • • Oppervlakte per woning en toedeling oppervlakte naar woonsegment • Gemiddelde woninggrootte per segment en gemiddelde woninggrootte totaal • Woonprogramma in % • Aantal en oppervlakte bergingen. <p>Niet-woonprogramma in m² BVO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aantal voorzieningen en toedeling naar functie • Oppervlakte per functie. • Niet-woonprogramma in % <p><i>Rapporteren in 2 cijfers achter de komma via conform NEN2580</i></p> <p><i>Opnemen in tabel (in excel en pdf) en schematische weergave van de plattegronden moet inzichtelijk worden gemaakt waar de cijfers op gebaseerd zijn.</i></p>			
b.	<p>Parkeren</p> <ul style="list-style-type: none"> • Autoparkeren 			

<ul style="list-style-type: none"> • Fietsparkeren • Scooterparkeren en bijzondere modellen (bakfietsen etc.) • Indien aanwezig, overig type mobiliteitsvormen • E-laadpunten aangeven 			
<p><i>Rapporteren in aantallen en vierkante meters</i></p> <p><i>Parkeerplaatsen in aantallen per woonsegment (bewoners en bezoekers) en/of voorzieningen</i></p> <p><i>Aangeven of parkeeraantallen voldoen aan de geldende gemeentelijke parkeerregels.</i></p> <p><i>Rapporteren in 2 cijfers achter de komma.</i></p> <p><i>Opnemen in tabel en plattegrond.</i></p>			
3 Ontwerp	Bijlage, incl. paginanummer(s) en evt. toelichting (ontwikkelaar)	Akkoord/ niet akkoord (gemeente)	Evt. toelichting (gemeente)

a.	<p>Digitaal matenplan van het plangebied met gemaatvoerde perceelgrenzen.</p> <p><i>Op RD-coördinaten, inclusief erfgronden openbaar-privé, bebouwing, individuele en collectieve entrees, entrees fietsenstalling (met maatvoering).</i></p> <p><i>Aanleveren in PDF, DGN en DWG.</i></p>			
b.	<p>Gemaatvoerde plattegronden van alle (incl. evt. ondergrondse) bouwlagen incl. eventuele varianten.</p> <p><i>Bij ondergrondse bouwlagen ook vlakstand, draaicirkels, afstand fietsenrekken etc. weergeven.</i></p> <p><i>Met hoofdmaatvoering hoogte, lengte, beukmaten, woningtype, toekomstige peilmaten, schaal 1:100</i></p> <p><i>Aanleveren in PDF, DGN en DWG.</i></p>			
c.	<p>Omschrijving en verbeelding gebouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Principegevels, schaal 1:100 (van alle gevels incl. binnenterrein) • Indicaties afwerkniveaus gevel. 			
d.	<p>Gemaatvoerde plattegronden maaiveld op uitgegeven terrein maatvast ondergrond met peilmaten, bouwvlaklijnen, hoogtematen, afschot en NAP en</p>			

	<p>gemaatvoerde dwarsprofielen; incl. de aansluiting op openbare ruimte</p> <p><i>Aanleveren in PDF, DGN en DWG.</i></p> <p><i>Schaal 1:100, dezelfde schaal als plattegrond bebouwing.</i></p>			
e.	<p>Omschrijving en verbeelding van landschapsontworp: binnen invloedssfeer gebouw en (vijfde) gevel.</p> <ul style="list-style-type: none">• inrichting maaiveld• verblijf en relatie (semi-)openbaar-privé van maaiveld en dakvlak• inrichting gevel en dakvlakken• routing auto's, fietsers en voetgangers incl. indicatie aansluiting entrees op openbare ruimte• principes ontsluiting (auto/fiets/ voetganger/ parkeren/laden en lossen)• concept groenplan, inclusief beplantingsvoorstel voorzien van plantsoorten en variëteitsnamen, voor zowel de bouwwerken als het maaiveldontwerp en voorstel voor beheer.• Verlichtingsplan <p><i>Aanleveren in tekst en beeld</i></p>			

f.	<p>Gemaatvoerde dwarsdoorsneden van de bouwwerken incl. maaiveld van erfrens tot erfrens, met bouwvlaklijnen, hoogtematen, afschot en NAP.</p> <p>Afstemming vereist met ontwerper openbare ruimte gemeente</p> <p><i>Hoogtematen = zowel hoogte gebouw als verdiepingen.</i></p> <p><i>NAP = bovenkant afgewerkte vloer op maaiveldniveau).</i></p> <p><i>Alle bouwlagen opnemen in dwarsdoorsnedes.</i></p> <p><i>Aandacht voor cruciale aspecten, zoals overgang openbaar-privé, hoogteverschil gebouw-maaiveld, entreezones.</i></p> <p><i>Indien van toepassing aandacht voor toekomstige peilmaten.</i></p>			
g.	<p>Functie & gemaatvoerde doorsneden van invulling daken & gevels (groen-blauwe daken, substraatdikte, technische voorzieningen, aansluiting (groene) gevels op maaiveld etc.).</p>			
h.	<p>Belangrijkste principedetails (principedetails n.t.b. met ontwikkelaar)</p>			
i.	<p>Isometrie van alle zijden (incl. zichtbaar binnenterrein)</p>			
j.	<p>Artist impressies van alle zijden van het Bouwplan.</p>			

k.	3D model gebouw en (indien aanwezig) landschap. <i>Aanleveren in Sketchup versie 2019 of ouder.</i>			
----	--	--	--	--

4	Onderbouwing (beschrijving en verbeelding)	Bijlage, incl. paginanummer(s) en evt. toelichting (ontwikkelaar)	Akkoord/ niet akkoord (gemeente)	Evt. toelichting (gemeente)
a.	Materiaal- en kleurenstaat (zowel gebouw als inrichting landschap) <i>Aanleveren in tekst en referentiebeelden.</i>			
b.	Maatregelen waterhuishouding conform Hemelwaterverordening. Inzichtelijk maken: <ul style="list-style-type: none"> • de bergingsopgave (Berekening aantal m3 waterberging en maatregelen om 60 mm te bergen.) • berekening capaciteit Rainproof maatregelen • toegepaste waterhuishoudingvoorzieningen incl. locatie • hoe en waar de waterhuishoudingvoorzieningen vullen en ledigen. <p>In dit kader adviseren wij ook om de benodigde maatregelen af te stemmen met Waternet en het resultaat van deze afstemming toe te lichten.</p>			

c.	<p>Indien nieuwe kelder wordt aangelegd of bestaande kelder wordt uitgebreid: onderbouwing hoe de kelder grondwaterneutraal wordt uitgevoerd. Zie bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders' (onderdeel van het omgevingsplan) en bijbehorend Afwegingskader.</p> <p>In dit kader adviseren wij ook om de benodigde maatregelen af te stemmen met Waternet en het resultaat van deze afstemming toe te lichten.</p>			
d.	<p>Tekening (indicatief) van alle technische ruimtes in de bouwwerken</p> <ul style="list-style-type: none">• huisaansluitingen• nutsvoorzieningen, kabels en leidingen• aansluitingen (droge) blusleidingen brandweer• WKO locaties <p><i>Hierover is afstemming met kabel- en leidingbeheerders en brandweer vereist</i></p>			
e.	<p>Tekening (indicatief) van alle installaties op het dak (schoorstenen, pv-panelen, hemelwaterafvoer, glazenwasinstallatie, liftopbouw, etc.).</p> <p><i>Toevoegen benaming installaties en globale maatvoering (hoogte en afstand dakrand)</i></p>			

f.	<p>Duurzaamheid. Hierbij uitgewerkt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Energie: indicatieve BENG-berekening die voldoet aan de gestelde eisen. De waarden voor BENG 1 2 en 3 inzichtelijk maken (volgens NTA 8800) en onderbouwing Beng aanleveren.• Keuze voor warmte- en energievoorzieningssysteem, locatie WKO bronnen en of er wordt voldaan aan Temperatuur Overschrijding (TO)-juli.• Zonnepanelen: hoeveelheid en legplan (plattegrond) daken en/of gevels.• Duurzame mobiliteit: keuze wel/geen duurzaam mobiliteitsconcept, incl. locatie en hoeveelheid laadpunten in de garage (aantal e-laadpunten per categorie).• Milieu Prestatie Gebouwen voor ontwerp uitwerken inclusief toelichting keuzes. MPG berekening aanleveren incl. zonnepanelen voor bouwbesluit beng berekening.• Indien van toepassing - Circulair bouwen: Keuze voor maatregelen circulair bouwen (toelichting op o.a. inzet circulaire materialen voor constructie, gevel en overig)			
g.	<p>Geluidsonderzoek inclusief uitkomst vooroverleg Omgevingsdienst. Inclusief eventueel te nemen maatregelen.</p> <p>Wij adviseren om vanaf de VO-fase contact op te nemen met de Omgevingsdienst om de gekozen geluidoplossing(en) af te stemmen en de vergunbaarheid te laten beoordelen.</p>			

h.	Windhinderonderzoek (inclusief resultaat windtunneltest of computermodellering). Inclusief eventueel te nemen maatregelen. Ter beoordeling aan de gemeente of deze eis aan de orde is.			
i.	Bezonningsonderzoek voor bezonning op eigen kavel en omgeving. Inclusief eventueel te nemen maatregelen. Teken ook massa buurkavels globaal in . Risicoanalyse Nadeelcompensatie, opgesteld door een derde, daartoe deskundige partij. (uiterlijke indiening zes weken na goedkeuring VO)			

Aanleververeisten Definitief Ontwerp

1	Toelichting op Programma en Ontwerp	Bijlage, incl. paginanummer(s) en evt. toelichting (ontwikkelaar)	Akkoord/ niet akkoord (gemeente)	Evt. toelichting (gemeente)
---	-------------------------------------	---	--	-----------------------------

a.	<p>Toelichting</p> <p>Toelichting op de gemaakte keuzes m.b.t. programma en ontwerp i.r.t. gemeentelijke kaders (Vuistregels, Ontwikkelkader en Beeldkwaliteitplan Winkelcentrum, duurzaamheid KAVELPASPOORT .))</p> <p>Visie op de opgave en speerpunten ontwerp</p> <p><i>Geef aan wat er veranderd is t.o.v. VO. Maak het verschil inzichtelijk in beeld en tekst.</i></p> <p><i>B Benoem eventuele strijdigheden met het geldende kader</i></p>			
b.	<p>Presentatie Supervisie</p> <p><i>Max. 40 pagina's</i></p> <p><i>Zowel stedenbouw als landschap in één presentatie</i></p> <p><i>Informatie identiek aan VO-stukken</i></p> <p><i>Geef aan wat er veranderd is t.o.v. VO. Maak het verschil inzichtelijk in beeld en tekst.</i></p> <p><i>Demonstreren monsters belangrijkste materialisering gebouw en landschap.</i></p>			
2	Programma	Bijlage, incl. paginanummer(s) en evt. toelichting (ontwikkelaar)	Akkoord/ niet akkoord (gemeente)	Evt. toelichting (gemeente)

<p>a.</p>	<p>Woonprogramma in m² BVO en GO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aantal woningen & toedeling naar woonsegment. • Oppervlakte per woning en toedeling oppervlakte naar woonsegment • Gemiddelde woninggrootte per segment en gemiddelde woninggrootte totaal • Woonprogramma in % • Aantal en oppervlakte bergingen. <p>Niet-woonprogramma in m² BVO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aantal voorzieningen en in DO toedeling naar functie • Oppervlakte per voorziening. • Niet-woonprogramma in % <p><i>Rapporteren in 2 cijfers achter de komma via conform NEN2580</i></p> <p><i>Opnemen in tabel (in excel en pdf) en schematische weergave van de plattegronden moet inzichtelijk worden gemaakt waar de cijfers op gebaseerd zijn.</i></p>			
<p>b.</p>	<p>Parkeren</p> <ul style="list-style-type: none"> • Autoparkeren • Fietsparkeren • Scooterparkeren en bijzondere modellen (bakfietsen etc.) • Indien aanwezig, overig type mobiliteitsvormen <p><i>Rapporteren in aantallen en vierkante meters</i></p>			

	<p><i>Parkeerplaatsen in aantallen per woonsegment (bewoners en bezoekers) en/of voorzieningen</i></p> <p><i>Aangeven of parkeeraantallen voldoen aan de geldende gemeentelijke parkeerregels.</i></p> <p><i>Rapporteren in 2 cijfers achter de komma.</i></p> <p><i>Opnemen in tabel en plattegrond.</i></p>			
3	Ontwerp	Bijlage, incl. paginanummer(s) en evt. toelichting (ontwikkelaar)	Akkoord/ niet akkoord (gemeente)	Evt. toelichting (gemeente)
a.	<p>Digitaal matenplan van het plangebied met gemaatvoerde perceelgrenzen.</p> <p><i>Op RD-coördinaten, inclusief erfgrenzen openbaar-privé, bebouwing, individuele en collectieve entrees, entrees fietsenstalling (met maatvoering).</i></p> <p><i>Aanleveren in PDF, DGN en DWG.</i></p>			
b.	<p>Gemaatvoerde plattegronden van alle (incl. evt. ondergrondse) bouwlagen incl. eventuele varianten.</p> <p><i>Bij ondergrondse bouwlagen ook vlakstand, draaicirkels, afstand fietsenrekken etc. weergeven.</i></p> <p><i>Met hoofdmaatvoering hoogte, lengte, beukmaten, woningtype, toekomstige peilmaten, schaal 1:100</i></p> <p><i>Aanleveren in PDF, DGN en DWG.</i></p>			

c.	Omschrijving en verbeelding gebouw:			
	<ul style="list-style-type: none">• Principegevels, schaal 1:100 (van alle gevels incl. binnenterrein)• Afwerkniveaus gevel.			
d.	<p>Gemaatvoerde plattegronden maaiveld op uitgegeven terrein maatvast ondergrond met peilmaten, bouwvlaklijnen, hoogtematen, afschot en NAP en gemaatvoerde dwarsprofielen; incl. de aansluiting op openbare ruimte</p> <p><i>Aanleveren in PDF, DGN en DWG.</i></p> <p><i>Schaal 1:100, dezelfde schaal als plattegrond bebouwing.</i></p>			

e.	<p>Omschrijving en verbeelding van landschapsontwerp binnen de invloedssfeer gebouw en (vijfde) gevel</p> <ul style="list-style-type: none">• inrichting maaiveld• verblijf en relatie (semi-)openbaar-privé van maaiveld en dakvlak• inrichting gevel en dakvlakken• routing auto's, fietsers en voetgangers incl. indicatie aansluiting entrees op openbare ruimte• principes ontsluiting (auto/fiets/voetganger/parkeren/laden en lossen)• concept groenplan, inclusief beplantingsvoorstel voorzien van plantsoorten en variëteitsnamen, voor zowel de bouwwerken als het maaiveldontwerp• beheerplan• Verlichtingsplan <p><i>Aanleveren in tekst en beeld</i></p>			
f.	<p>Gemaatvoerde dwarsdoorsneden van de bouwwerken incl. maaiveld van erfrens tot erfrens, met bouwvlaklijnen, hoogtematen, afschot en NAP.</p>			

	<p>Afstemming vereist met ontwerper openbare ruimte gemeente</p> <p><i>Hoogtematen = zowel hoogte gebouw als verdiepingen.</i></p> <p><i>NAP = bovenkant afgewerkte vloer op maaiveldniveau).</i></p> <p><i>Alle bouwlagen opnemen in dwarsdoorsnedes.</i></p> <p><i>Aandacht voor cruciale aspecten, zoals overgang openbaarprivé, hoogteverschil gebouw-maaiveld, entreezones.</i></p> <p><i>Indien van toepassing aandacht voor toekomstige peilmaten.</i></p>			
g.	<p>Functie & gemaatvoerde doorsneden van invulling daken & gevels (groen-blaauwe daken, substraatdikte, technische voorzieningen, aansluiting (groene) gevels op maaiveld etc.).</p>			
h.	<p>Belangrijkste principedetails (principedetails n.t.b. met ontwikkelaar)</p>			
i.	<p>Isometrie van alle zijden (incl. zichtbaar binnenterrein)</p>			
j.	<p>Artist impressies van alle zijden van het Bouwplan.</p>			
k.	<p>3D model gebouw en (indien aanwezig) landschap.</p> <p><i>Aanleveren in Sketchup versie 2019 of ouder.</i></p>			

4	Onderbouwingen (incl. toelichting)	Bijlage, incl. paginanummer(s) en evt. toelichting (ontwikkelaar)	Akkoord/ niet akkoord (gemeente)	Evt. toelichting (gemeente)
a.	Materiaal- en kleurenstaat (zowel gebouw als inrichting landschap)			
	<i>Aanleveren in tekst en referentiebeelden.</i>			
b.	<p>Maatregelen waterhuishouding conform Hemelwaterverordening Inzichtelijk maken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de bergingsopgave • Berekening capaciteit Rainproof maatregelen • toegepaste voorzieningen incl. locatie • hoe/waar de vullen en ledigen voorzieningen. • Materialisatie, over de beoogde producten waar u van gebruik wilt maken, • Stroomschema en ontwerp <p>In dit kader adviseren wij ook om de benodigde maatregelen af te stemmen met Waternet en het resultaat van deze afstemming toe te lichten.</p>			

Pagina 29 van 32

c.	<p>Indien nieuwe kelder wordt aangelegd of bestaande kelder wordt uitgebreid: Onderbouwing hoe de kelder grondwaterneutraal wordt uitgevoerd. Maatregelen en dimensionering moeten zijn opgenomen in ontwerp.</p> <p>Zie bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders' en bijbehorend Afwegingskader.</p> <p>In dit kader adviseren wij ook om de benodigde maatregelen af te stemmen met Waternet en het resultaat van deze afstemming toe te lichten.</p>			
d.	<p>Tekeningen van alle technische ruimtes in de bouwwerken en kabels en leidingen in de ondergrond (zowel kavel als openbare ruimte).</p> <ul style="list-style-type: none"> • huisaansluitingen 			

van 23

<ul style="list-style-type: none"> • nutsvoorzieningen, kabels en leidingen • aansluitingen (droge) blusleidingen brandweer • WKO locaties <p><i>Hierover is afstemming met kabel- en leidingbeheerders en brandweer vereist</i></p>			
---	--	--	--

e.	<p>Tekening van alle installaties op het dak (schoorstenen, pvpanelen, hemelwaterafvoer, glazenwasinstallatie, liftopbouw, etc.).</p> <p><i>Toevoegen benaming installaties en maatvoering (hoogte en afstand dakrand)</i></p>			
f.	<p>Duurzaamheid conform de eisen zoals opgenomen in het kavelpaspoort en beleid.</p> <ul style="list-style-type: none"> • BENG-berekening: Volledige Beng berekeningen, onderbouwing Beng en waarden voor BENG 1 2 en 3 inzichtelijk maken (conform NTA 8800) • Keuze voor warmte- en energievoorzieningssysteem, locatie WKO bronnen en of er wordt voldaan aan Temperatuur Overschrijding (TO)-juli. • Zonnepanelen: hoeveelheid en legplan (plattegrond) daken en/of gevels. • Duurzame mobiliteit: keuze wel/geen duurzame mobiliteitsconcept incl. locatie en hoeveelheid laadpunten in de garage (aantal e-laadpunten per categorie). • Milieu Prestatie Gebouwen voor ontwerp uitwerken inclusief toelichting keuzes. Definitieve MPG berekening aanleveren incl. zonnepanelen voor bouwbesluit beng berekening. 			
	<ul style="list-style-type: none"> • Indien van toepassing - Circulair bouwen: Keuze voor maatregelen circulair bouwen (toelichting op o.a. inzet circulaire materialen voor constructie, gevel en overig) 			

g. Geluidsonderzoek (inclusief uitkomst vooroverleg Omgevingsdienst) Inclusief eventueel te nemen maatregelen			
h. Windhinderonderzoek (inclusief resultaat windtunneltest of computermodellering). Inclusief eventueel te nemen maatregelen. Ter beoordeling aan de gemeente of deze eis aan de orde is.			
i. Bezonningsonderzoek voor bezonning op eigen kavel. Inclusief eventueel te nemen maatregelen. Teken ook massa buurkavels globaal in.			
Erfpachter zal ter zekerheid van de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van artikel 8 uit de afsprakenbrief (nadeelcompensatie) een bankgarantie afgeven: Het door de bankgarantie te dekken bedrag zal ten minste het geraamde bedrag uit de risicoanalyse Nadeelcompensatie als bedoeld in artikel 8.2.a. van de afsprakenbrief bedragen. De op grond van artikel 8 door de Erfpachter te stellen bankgarantie dient: - onvoorwaardelijk en voor onbepaalde tijd te zijn verstrekt; - afgegeven te zijn aan de Gemeente door een bank/kredietinstelling met een vergunning of door een verzekeraar met een vergunning in de zin van Wet Financieel toezicht of door een te goeder naam bekendstaande buitenlandse bank, zulks ter beoordeling van de Gemeente; en - de clause te bevatten, dat op eerste verzoek van de Gemeente het bedrag van de garantie aan de Gemeente wordt uitgekeerd.			

