

3 Kavelregels (Kavel A)

3.1 Basisinformatie kavel

Type ontwikkeling: Gemengd stedelijk. Woningbouw en niet-woonprogramma (cultuur, commercieel, maatschappelijk, horeca bijbehorend naar niet zelfstandig)

Kavelgrootte: ~5.690 m² (controle exacte grootte door tekenaar)
Bouwooppervlak: maximaal 2.270 m² (= maximale footprint van nieuwbouw plus herbouw oorspronkelijke hal)

Woonprogramma: maximaal 6.000m² BVO (inclusief fietsenbergingen). Minimaal 60 en maximaal 90 woningen, volledig in het middelduur segment. Minimale woning-grootte 40m² GO. Tenminste 20% van de woningen heeft minimaal 2 slaapkamers.

Niet-woonprogramma: minimaal 2.600m² BVO

3.2 Stedenbouw

Bouwvolumes

De historische fabriekshal wordt gereconstrueerd. Hierbij verdwijnen de zijbeuken en mag het nieuwbouvvolume een 'hap' uit de hoofdhal nemen, maar verder houdt het gebouw zijn originele contour, inclusief voorgebouw. Zie verdere toelichting hierover onder 'omgang met hal'. Op het zuidelijk deel van de kavel wordt een nieuwbouvvolume gerealiseerd, tegen de hal aan, van 7 bouwlagen hoog.

Rooilijnen nieuwbouw

Zie afbeelding voor de verschillende gewenste afstanden en gevellingtes die het maximale bouwvlak bepalen:

- De rooilijn van de nieuwbouw aan de westzijde van de kavel heeft een vaste afstand tot de kavelgrens: hier moet gebouwd worden op 8,0m van deze grens (met ruimte voor kleine verspringingen). Dit met oog op een heldere begeleiding van het straatprofiel, dat in de uiteindelijke situatie een breedte van 16m krijgt. De lengte van deze gevel is flexibel, met een maximum van 45m.

- De rooilijn aan de oostzijde richting kavel 8.3 is flexibel, maar heeft een afstand van minimaal 13,0m tot de gevels van kavel 8.3.

- De rooilijn aan de zuidzijde is flexibel, maar heeft een afstand van minimaal 26,5m tot de huidige kavelgrens, met oog op een voldoende groot plein. Aan deze zijde is een getrapte gevelopbouw toegestaan.

- De ligging van rooilijn van de nieuwbouw aan de noordzijde is flexibel, maar ligt op een maximale afstand van 25m ten noorden van de zuidzijde van de fabriekshal. Dit omdat de 'hap' die door de nieuwbouw uit de fabriekshal wordt genomen maximaal de lengte mag hebben van de meest zuidelijke drie sheddaken van dat gebouw. Dit zodat de meest noordelijke 4 sheddaken onaangetast blijven, en deze het beeld van het fabrieksgebouw blijven bepalen vanaf de Cruquiusweg.

- De maximale lengte van deze noordelijke rooilijn is 16,5m, gemeten vanaf de westelijke rooilijn van het nieuwbouwvolume. Dit zodat het boven de hal uitsteken- de nieuwbouwvolume niet te breed wordt.

- Tenslotte de andere noordelijke rooilijn van het nieuwbouwwolume, de oostelijke van de twee: Deze is uitgelijnd

met de vaste noordelijke rooilijn van de nieuwe volumes op kavel 8.3, met oog op de samenhang van het geheel. (Deze rooilijn ligt op zijn beurt weer op exact 12,5m ten zuiden van de gevel van het schoolgebouw, zie bouwregels kavel B)

Bouwhoogtes

Zie afbeelding:

- Het westelijke deel van de nieuwbouw heeft een
 bouwhoogte van minimaal 22,0 m en maximaal 23,5 m
 vanaf peil, bestaande uit maximaal 7 bouwlagen. Het
 oostelijk deel heeft maximaal 6 bouwlagen en een hoogte
 van minimaal 19,0m en maximaal 20,5m.

- De eerste twee bouwlagen van de nieuwbouw hebben samen een minimale hoogte van 7,0m vanaf peil. Dit met oog op een het huisvesten van niet-woonfuncties en een goede ruimtelijke aansluiting op de hal.

- Bij de reconstructie van de fabriekshal krijgt het voor-
gebouw exact de oorspronkelijke hoogtes terug (deze
zijn variërend, rondom de 5m). De hoofdhal mag hoger
worden teruggebouwd dan de originele hoogte van ca
7,5m vanaf peil, naar een maximale hoogte van 9,0m (top
sheddaken vanaf peil). Dit zodat er binnenin de hal een
gedeeltelijke tweede bouwlaag mogelijk is, zie verdere
toelichting bij 'omgang met hal'.

Gevelbeeld nieuwbouw

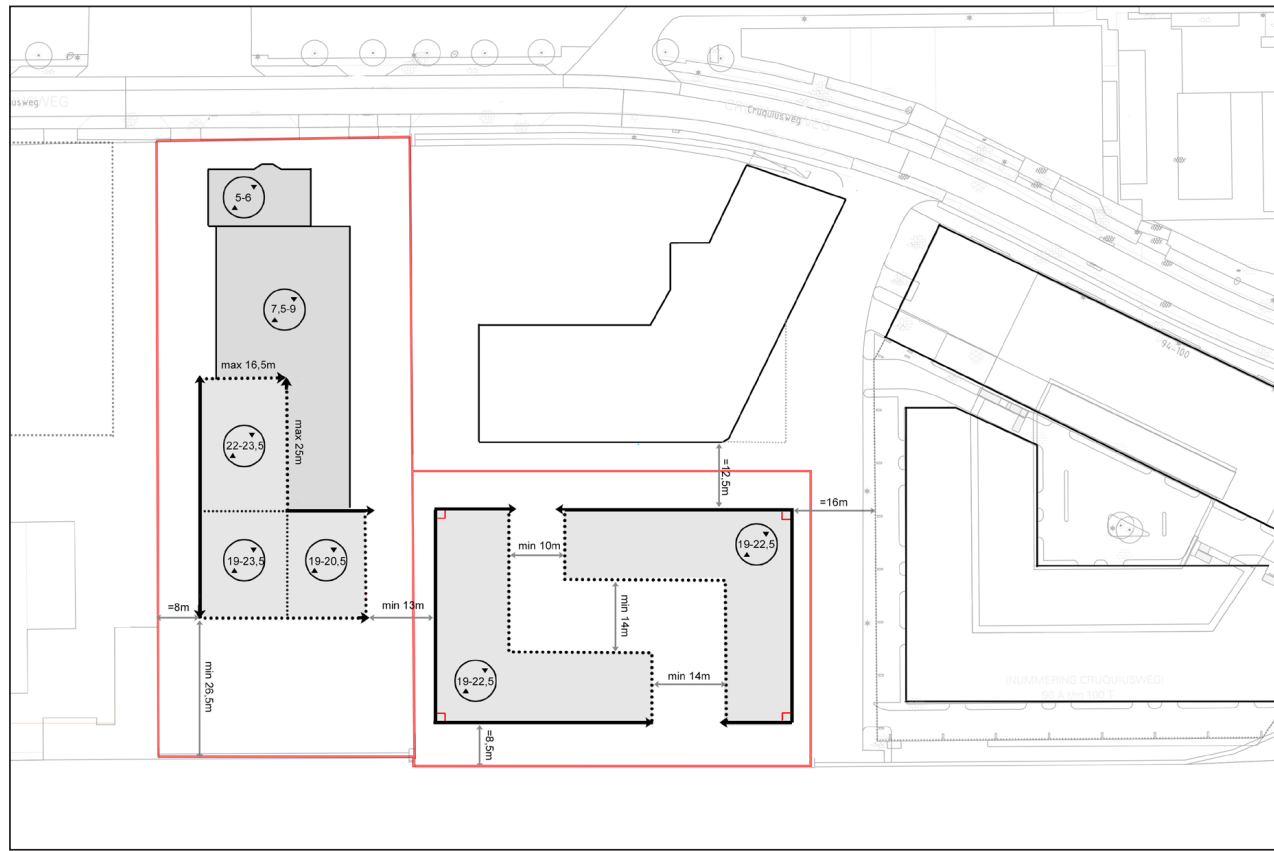
Het gebouw heeft aan alle zijdes een representatief, en open gevelbeeld met prominente raampartijen. Omdat de westelijke gevel een aanzienlijke maximale lengte heeft (45m+) is het van belang te voorkomen dat hier een eentonig en vlak gevelbeeld ontstaat, gedomineerd door horizontale lijnen. Aan deze is sprake van een ontwerp dat de schaal van deze gevelwand optisch breekt (bijvoorbeeld door middel van geleding, kleine verspringingen, balkonreksen) en zo zorgt voor goede aansluiting op de kleinere korrelgrootte van de andere blokken in deze straat.

Balkons/buitenruimtes:

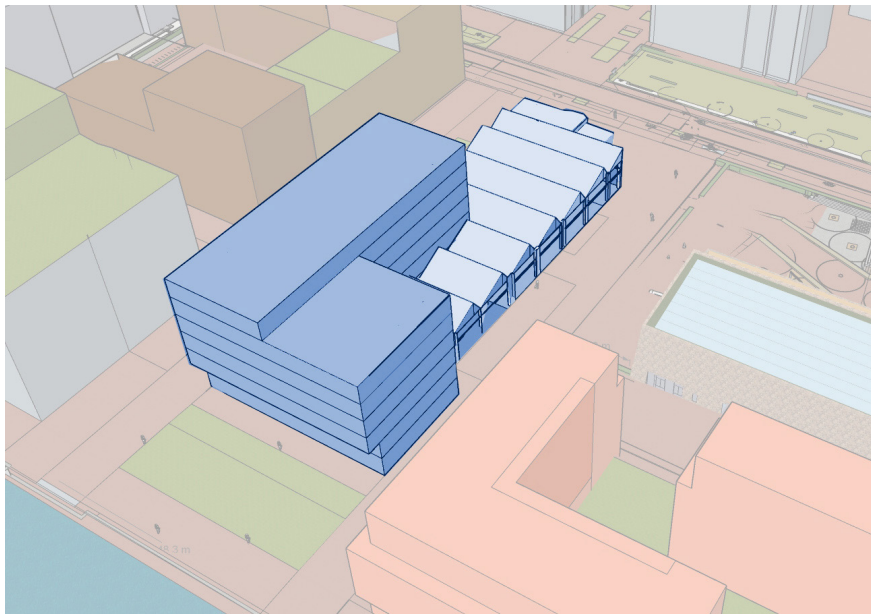
Balkons zijn aan alle zijdes toegestaan vanaf de derde bouwlaag, zolang het om ondergeschikte geveldelen gaat. De maximaal toegestane diepte van deze volumes buiten het bouwvlak is 1,0m, met uitzondering hiervan aan de zuidzijde: daar is een diepte van maximaal 1,5m buiten het bouwvlak toegestaan.

Balkons zijn architectonisch geïntegreerd met het gebouw. Dat wil zeggen, niet vormgegeven als op zichzelf staande 'bakken', maar bijvoorbeeld gematerialiseerd als een voortzetting van de gevelwand, of juist optisch zoveel mogelijk wegvallend tegen de gevelwand -bijvoorbeeld met dunne stalen spijlen in een donkere kleur. De onderzijdes van uitkragende bouwdelen zijn gematerialiseerd op manier die mooi verouderd. > Zie ook beeldkwaliteit. Vanwege de geluidsbelasting (zie: geluid) kunnen de balkons verglaasd zijn.

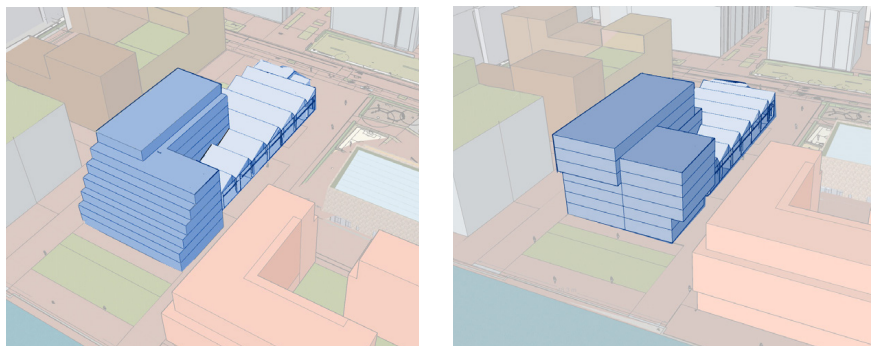
Aan alle zijdes toegestaan, vanaf de tweede bouwlaag:
Inpandige buitenruimtes, loggia's, franse balkons en
ondiepe balkons tot 50cm buiten het bouwvlak.



Afbeelding 3a: Overzichtskaart met kavelregels



Afbeelding 3b: Impressie maximaal realiseerbaar volume



Afbeelding 3c: Impressies andere mogelijke volumes

Uitkragingen:
Aan de zuidzijde is een uitkraging toegestaan van 1,5m diep over de volledige gevelbreedte, vanaf 7m hoogte. Aan deze uitkraging mogen echter geen balkons of andere onderschikte volumes uitsteken. De ruimte die deze uitkraging biedt is bedoeld om daarbinnen royale inpan-dige buitenruimtes te realiseren, in een architectonisch samenhangend gevelbeeld.

Galerijen:
Galerij-ontsluitingen zijn niet toegestaan, met één plaatselijke uitzondering: op de derde bouwlaag, aan de noordelijke van de twee oostgevels (d.w.z. het gevel-deel dat langs de sheddaken van de fabriekshal loopt). Deze uitzondering biedt speelruimte om te voorkomen dat er daar woningen ontstaan met enkel ramen die tegen de naastgelegen sheddaken aankijken.

Plinten:
Het nieuwbouwvolume dient rondom een levendige plint met een open karakter te krijgen, die de verschil-lende zijdes van het gebouw activeert. De plint aan de zuidzijde dient te worden gedomineerd door de woonfunctie, de met hier hoofdzakelijk woonruimtes van grondgebonden woningen. Deze plint heeft over minimaal 50% van de gevellengte een open, transparant karakter. De westelijke plint wordt geactiveerd door een mix van werkruimtes, hoofdontsluiting van de woningen, en eventueel woonruimtes. Deze plint heeft over minimaal 50% van de gevellengte een open of transparant karakter. De oostelijke plint is gelegen aan een smallere straat en aan het deel van het volume dat het meeste kansen biedt voor een gemeenschappelijke fietsenberging. Deze plint wordt alsnog zorgvuldig vormgegeven maar hoeft een minder transparant karakter te hebben, met over minimaal 30% van de gevellengte een open of transparant karakter. De aanwezigheid van technische ruimtes aan de plint is geminimaliseerd, deze worden zo veel mogelijk naar binnen gebracht. Voor de plinten van fabriekshal, zie ‘omgang met de hal’

Ontsluiting
Zie de zoekgebieden op afbeelding X:
- In rood, zoekgebied hoofdontsluiting woningen, alsmede zoekgebied bevoorradig hal en ingang eventuele parkeergarage
- In blauw, zoekgebied hoofdontsluiting hal voor bezoekers, met daarnaast in groen hoofdontsluiting voorgebouw (buurtkamer)
- Zwarte pijtljes: indicatie van openingen van de grondgebonden woningen aan de zuidzijde naar hun del van de margestrook. Dit zijn niet noodzakelijk de hoofdentrees van deze woningen.

Doorsteekmogelijkheid aan de zuidzijde hal
Zie afbeelding X: In het aangegeven zoekgebied is een doorsteekmogelijkheid door het gebouw opgenomen, die geopend is tijdens de openingsuren van de hal. Hierdoor ontstaat er een route die de aan weerszijden aanliggende oost-weststraten verbindt. Deze passage heeft een minimale breedte van 4m.

Fiets- en scooterparkeren
Een gemeenschappelijke inpan-dige fietsenberging voor de bewoners is verplicht, en dient te voldoen aan de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter. Deze fietsenberging is gelegen op de begane grond, of is half verdiept waarbij de vloerhoogte van de begane grond op maximaal 1,0m boven peil komt te liggen. Fietsenberging op de begane grond wordt zodanig in het blok gesitueerd dat deze zo min mogelijk aan de plint gelegen is. Waar dit wel het geval is wordt deze plint aantrekkelijk vormgegeven en is er sprake van openingen: nooit een gesloten plint over een grotere lengte dan 6m.

Autoparkeren
Alleen geheel verdiept autoparkeren is toegestaan. In dat geval dient de garage ontsloten te worden via de snede aan de westzijde van het gebouw, zie rode zoekgebouwd op afbeelding X. Aangezien alle woningen in het middensegment vallen geldt voor bewonersparkeren geen minimale parkeernorm.

Margestroken
Aan de zuidzijde is een margestrook voor de woningen toegestaan, tot 2,5m diep.

Daktuin
Op tenminste één van de dakoppervlaktes wordt een gemeenschappelijke daktuin voor de bewoners gerealiseerd van tenminste 180m².

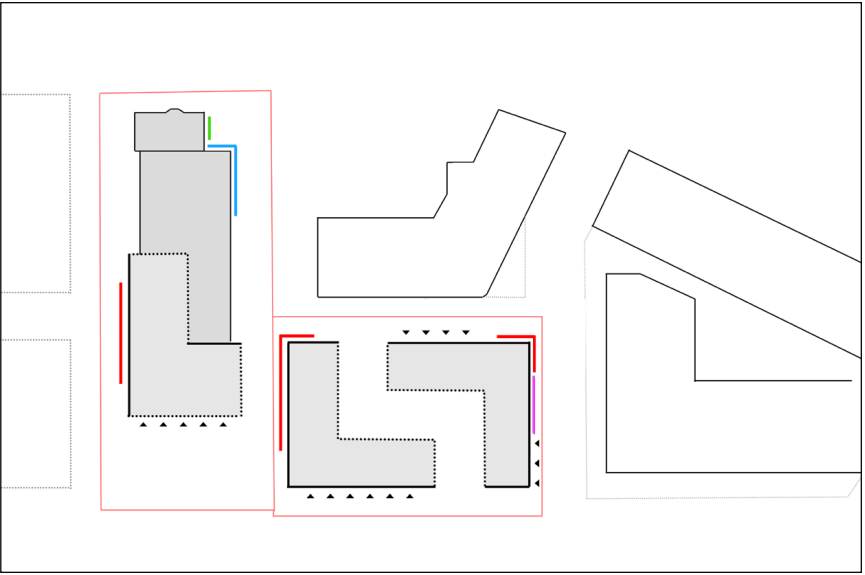
3.3 Verdeling programma
Het vloeroppervlak in de gereconstrueerde hal komt volledig ten goede aan de verschillende niet-woonfunc-ties, waaronder een buurtkamer in het voorgebouw. De resterende m²'s van het vereiste niet-woonprogramma worden gerealiseerd in het nieuwbouwvolume. In het resterende deel van het nieuwbouwvolume worden de woningen gerealiseerd.

3.5 Openbare ruimte en omgeving
Afstemming met openbare ruimte ontwerper en waar nodig IB.

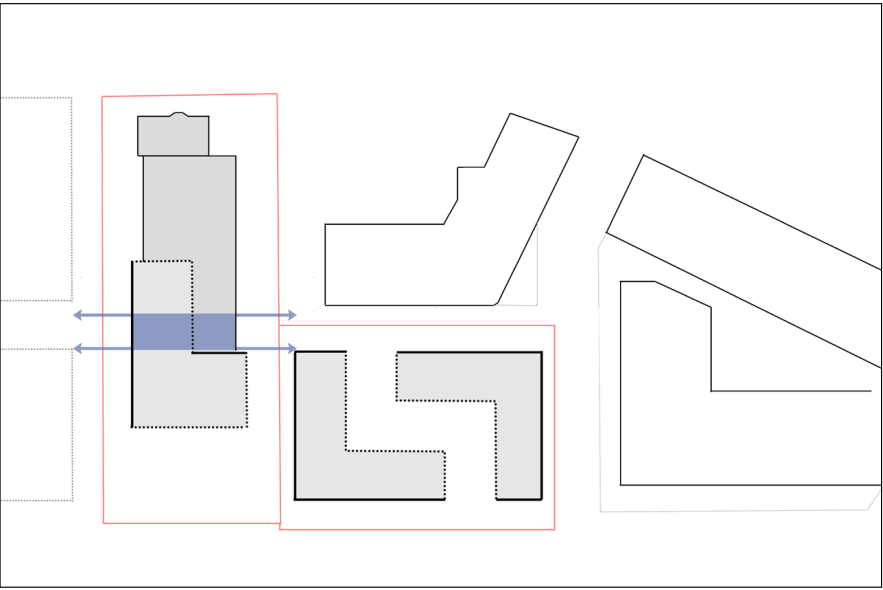
Aansluiting peilhoogtes: Omschrijving van het toekomstige maaiveld(-hoogten) rondom het project. (Jan-Geert)

Openbaar karakter omgeving
Al het niet-bebouwde oppervlak van het kavel wordt openbare ruimte, ingericht en beheerd door de gemeente.. Een uitzondering wordt gemaakt voor de margestroken aan de woningen en de eventuele terrassen voor de ondergeschikte horeca behorend bij de andere functies.

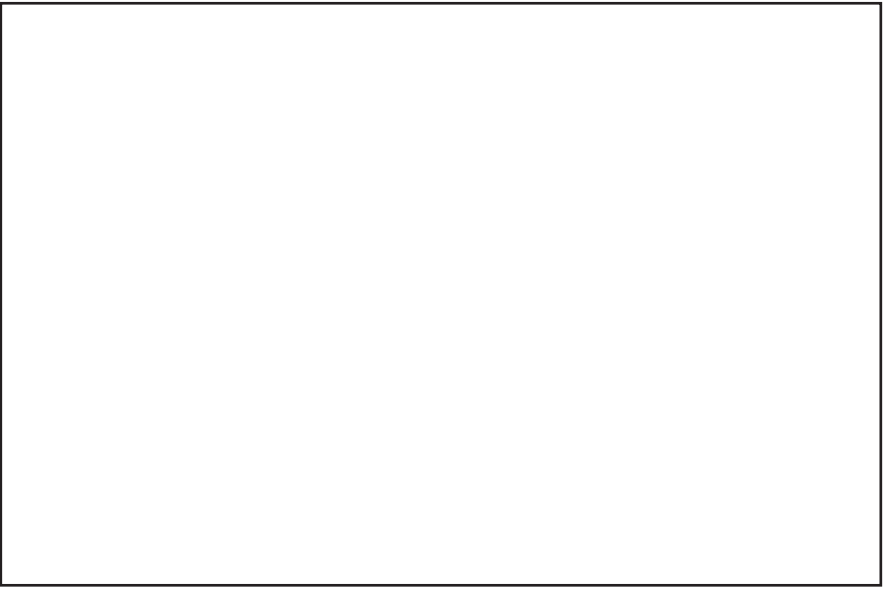
Het plein aan de zuidzijde van het gebouw en de snede aan de oostzijde worden autovrij en voetgangervriendelijk ingericht. De openbare ruimte krijgt hier een groene inrichting met veel zitmogelijkheden. Dit gebied is enkel auto-toegankelijk voor nood- en hulpdiensten. Alle andere ontsluiting van het gebouw voor autoverkeer geschiedt via de snede aan de westzijde. In het openbare ruimte ontwerp van deze snede worden bezoekerspar-keerplekken voor de woningen opgenomen.



Afbeelding 3d: Zoekgebieden ontsluitingen



Afbeelding 3e: Zoekgebied passage door hal



Afbeelding 3f: OR/Maaiveldhoogtes (Jan-Geert)

Geluid

Er is sprake van aanzienlijke geluidsbelasting in de omgeving. In het geluidsonderzoek is aangegeven welke gevels door geluidsbelasting als dove gevels gelden. Deze moeten ontdoofd worden met geluidswerende maatregelen. De zuid- en westgevel van de nieuwbouw moeten representatieve gevels zijn, waar woonkamers zich op kunnen oriënteren met grote transparante delen. Met bijvoorbeeld verglaasde balkons, serres of loggia's kunnen deze geluidswerend worden gemaakt, met behoud van een open uitstraling. Deze maatregelen moeten omkeerbaar zijn, met oog op veranderingen in geluidsbelasting toekomst. Dan kan bijvoorbeeld een serre omgezet worden naar een buitenruimte.

3.6 Techniek

Afstemming met IB en Dienst Afval en Grondstoffen. Omschrijf hier alle aspecten omtrent (ondergrondse) infrastructuur (denk hierbij ook aan Waternet/ waterkeringen), (in pandige) nutsvoorzieningen, afval, wko-putten, vetvangputten, etc. Zowel bestaande, als toekomstige aspecten, mogelijke in pandige ruimten in het project, ruimtes rondom het project, etc. Tevens kan hier verwezen worden naar vastgestelde documenten zoals een (master) plan kabels & leidingen, WKO of uitgangspunten voor (bijzondere) nutsvoorzieningen.

Aansluitingen aanbieden aan de westzijde, aan de snede zodat oost- en zuidzijdes zoveel mogelijk kabel- en leidingenvrij kan worden ingericht met oog op het groen. Alle nutsvoorzieningen worden in pandig opgelost.

3.7 Duurzaamheid

Afstemming met duurzaamheidsadviseur, Valerie Deckers. Deze paragraaf gaat in op de kavelspecifieke duurzaamheidsvoorwaarden op het gebied van duurzaamheid.

De gemeente Amsterdam heeft Duurzaamheid onderverdeeld in 6 thema's. Informatie hierover is terug te vinden op de website <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/duurzaam-ontwikkelen/>. Hier zijn ook de "koppelingen" naar de actuele beleidsdocumenten te vinden.

Duurzame energie en aardgasvrij

Er komt geen aansluiting op het aardgasnet.

De gemeente is van zins in het omgevingsplan een energieprestatie op te nemen. Voor actuele informatie zie <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/duurzaam-ontwikkelen/>.

Omschrijf hier aspecten omtrent levering van warmte en koude. Denk daarbij aan aansluitverplichtingen, concessies, warmteplannen, bodemenergieplannen, interferentiegebieden, nabijheid van leidingen van stadswarmte en koude en andere specifieke zaken voor dit kavel.

Klimaatadaptatie

In Amsterdam is een nieuwe hemelwaterverordening van kracht (21 april 2021). Hierin worden eisen gesteld aan de berging van regenwater bij gebouwen. Informatie is beschikbaar op de [website duurzaam ontwikkelen](#) van Amsterdam. Wij zien graag jullie beoogde maatregelen,

om te voldoen aan de hemelwaterverordening, tegemoet.

Omschrijf hier aspecten die te maken hebben met de thema's binnen klimaatadaptatie (hitte, droogte, waterveiligheid, regenbestendig). Denk daarbij aan: afwatering, specifieke aandachtspunten voor beplanting.

Natuurinclusief bouwen

Er dienen natuurinclusieve maatregelen genomen te worden zodanig dat minimaal 30 punten gehaald worden in het Amsterdamse puntensysteem voor natuurinclusief bouwen. Het puntensysteem is in de bijlage toegevoegd.

Omschrijf hier aspecten die te maken hebben met natuurinclusief bouwen. Denk bijvoorbeeld aan een minimaal percentage groene daken of doelsoorten waar de natuurinclusieve maatregelen op gericht moeten zijn.

Circulair gebouwde omgeving

Toegepast hout dient een FSC-keurmerk te hebben. Dit moet aangetoond kunnen worden.

Omschrijf hier aspecten die te maken hebben met circulair bouwen. Denk bijvoorbeeld aan: adaptief en demontabel bouwen/ kringloop sluiting en waarde behoud materialen/ geen uitlogende materialen/ materialen paspoort-circulair onderhoud. Speciale aandacht vragen we voor:

- Bedenk dat in tenders geen betere MPG-waarde geëist mag worden omdat dat daar al een wettelijk minimum voor is.

Afval

Omschrijf hier duurzaamheidsaspecten die te maken hebben met afval. Denk bijvoorbeeld aan afvalscheiding voor niet-woonfuncties, Ondergronds Afval Transport (OAT) systemen en het in pandig realiseren van vetvangputten.

3.8: Omgang met de fabriekshal

Spelregelkaart: Erfgoed

De fabriekshal, in 1917 gebouwd als emaille-fabriek, is een bijzonder gebouw uit het industriële verleden van Cruquius. Op de stedenbouwkundige spelregelkaart is het aangemerkt als karakteristiek stuk erfgoed. Het is de bedoeling dat de karakteristieke verschijningsvorm van het gebouw grotendeels behouden blijft op deze plek.

Vanwege de slechte staat van het bestaande gebouw en een aantal structurele aanpassingen die wenselijk zijn voor de nieuwe functies is het niet verplicht het originele gebouw te renoveren. In het geval van sloop dient op deze plek een gedeeltelijke reconstructie van het originele gebouw gerealiseerd te worden. Hierbij gelden regels om te borgen dat belangrijke historische karakteristieken goed behouden blijven. Deze worden in dit hoofdstuk omschreven.

Architectonisch doel reconstructie

De originele hal heeft een karakteristieke fabrieksmorfologie: een laag en langwerpig volume met een gekarteld silhouet (een reeks van 7 sheddaken) en aan de binnenkant een grotendeels open ruimte met karakteristieke stalen spanten. De architectuur kent veel details die voelbaar maken dat het om een vooroorlogs ontwerp gaat, in het bijzonder in het in het verfijnde voorgebouw. Het architectonisch doel is om de genoemde aspecten van het gebouw zo optimaal mogelijk te behouden, waardoor er in dit deel van het Cruquiusgebied een markant centraal gebouw blijft herinneren aan het historische Cruquius. De hal ligt prominent in zicht aan de Cruquiusweg en zal bij binnenkomst in het gebied krachtig contrasteren met de rest van de gebouwde omgeving. Dit deel van het Cruquiusgebied kent verder geen historische gebouwen en geen laagbouw. De reconstructie wordt in principe uitgevoerd in de originele baksteen- en kozijnkleuren uit 1917, in plaats van het huidige wit en blauw.

Functioneel doel reconstructie: centrale ontmoetingsplek

De gereconstrueerde hal neemt in Cruquiusgebied fysiek een centrale plek in, en krijgt tegelijk een buurtoverstijgende aantrekkingskracht qua programma. De hal en een deel van de nieuwbouw bieden samen ruimte aan een stevig en divers niet-woonprogramma, met een publiekstrekkend karakter. De hal biedt ruimte aan een diverse mix van bijvoorbeeld kleine bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen en culturele functies.

Deze functies zijn gehuisvest in flexibele units die worden ontsloten vanuit een royale circulatieruimte aan de oostzijde van de centrale hal. Deze circulatieruimte gebruikt de volledige hoogte van de hal, de sheddaken en spanten zijn vanuit deze ruimte zichtbaar. De hal mag iets hoger worden herbouwd dan het origineel, zodat er een gedeeltelijke tweede bouwlaag gerealiseerd kan worden en meer programma aan deze centrale ruimte mogelijk wordt.

De nieuwe oostgevel van het gebouw krijgt een open karakter richting het schoolplein, om de nieuwe functies van het gebouw zo zichtbaar en uitnodigend mogelijk

te maken naar de buurt toe. Zo kan er ook een sterke wisselwerking ontstaan tussen de hoge ruimte van de hal en de aanliggende openbare ruimte, denk aan een marktje of evenement dat deels in de hal plaatsvindt en deels in de openbare strook tussen het gebouw en het schoolplein.

Ook de westgevel van het gebouw krijgt openingen en gaat een relatie aan met de straat. Aan deze zijde wordt de bevoorrading en het laden en lossen opgelost. Zo kan de oostzijde volledig gevrijwaard blijven van autoverkeer.

Het voorgebouw zal een buurtkamer huisvesten, door de markante hoge raampartijen en de sprekende historische architectuur zal ook deze zijde van het gebouw een sterke relatie aangaan met de omgeving. Een klein terras is hierbij denkbaar

Bouwregels voor reconstructie

Voorgebouw

Het voorgebouw wordt wat betreft de buitenkant uitgevoerd als een geloofwaardige reconstructie van het originele object. Dat wil zeggen, het gebouw krijgt met dezelfde afmetingen en de architectonische details (kozijnen, verbijzonderingen metselwerk, schoorsteentjes, etc) worden met grote zorgvuldigheid gereconstrueerd. Het bestaande gebouw wordt volledig gedocumenteerd met een 3D-scan. Het huidige voorgebouw kent op enkele punten aanpassingen ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp uit 1917 (bijv. kleur, afgetimmerde dakrand), bij de reconstructie worden deze aanpassingen in principe teruggedraaid naar de oorspronkelijke versie. Omwille van de nieuwe functie van buurtkamer is het is denkbaar dat enige kleine aanpassingen aan het beeld noodzakelijk zullen zijn, vooral in het lagere deel van het voorgebouw. Deze zijn in goed overleg met de gemeente bespreekbaar. Aan de binnenkant van het voorgebouw is er de vrijheid om de reconstructie te optimaliseren op het nieuwe gebruik. De bestaande muren en indeling zijn hierin niet bindend.

Zijbeuken

De bestaande zijbeuken van het gebouw komen niet terug in de reconstructie, met oog op de gewenste profielen van de aangelegde straten (zie afbeelding 3h).

Hoofdhall

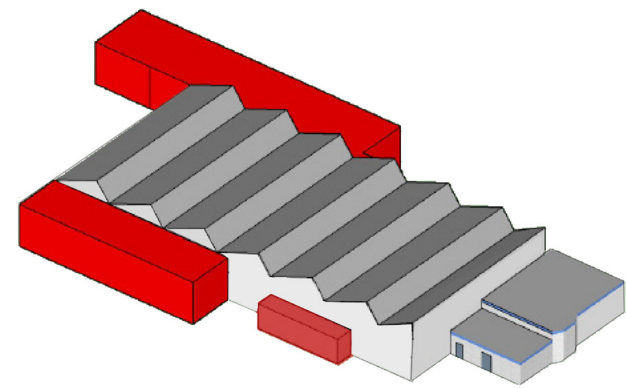
Het karakteristieke silhouet van de hoofdhall met de 7 sheddaken dient behouden te blijven. (met dien verstande dat er ten bate van de nieuwbouw een hap uit de hoofdhall genomen kan worden zoals aangegeven in de bouwregels op pagina 13)

De herbouw van de hoofdhall behoudt de volgende karakteristieken (zie afbeelding 3i):

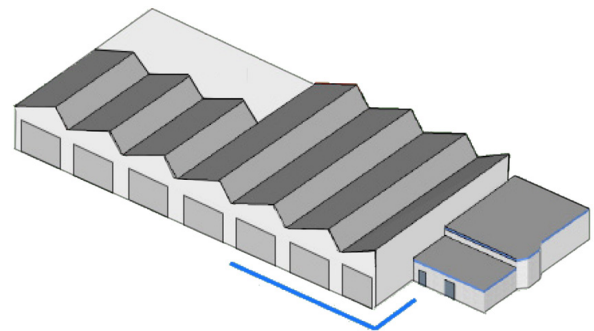
- Dezelfde lengte en breedte van het gebouw (met uitzondering van de eerdergenoemde hap)
- Een reconstructie van de zeven sheddaken, met dezelfde proporties en details (zoals bijvoorbeeld de ronde verbijzonderingen van het metselwerk aan de zijanten)
- Een reconstructie van stalen spantenconstructie aan de binnenzijde, met minimale aanpassingen waar dit de



Afbeelding 3g: Impressie vanaf Cruquiusweg: het karakteristieke aanzicht van het gebouw blijft behouden, nieuwbouwvolumes in tweede linie



Afbeelding 3h: In rood de delen van de hal die dienen te worden gesloopt en die niet terugkeren in een reconstructie



Afbeelding 3i: de essentiële te behouden volumes van de hal: het voorgebouw en de hoofdhall (met hier de maximale 'hap' eruit tbv het nieuwbouwvolume)



Afbeelding 3j: Impressie van de relatie tussen de pleinruimte aan de Cruquiusweg en de hal, zicht op plein vanuit centrale circulatieruimte hal

gebruiksmogelijkheden van het gebouw ten goede komt.

- Waar mogelijk hergebruik van karakteristieke stalen en houten elementen zoals deuren.

Zaken die in de herbouw aangepast worden:

- De oostgevel krijgt een nieuw gevelbeeld. De basis blijft baksteen en bestaande verbijzonderingen van het metselwerk worden zoveel mogelijk teruggebracht. Echter zijn aan deze zijde bijkomende openingen vereist, een regelmatig patroon van royaal gedimensioneerde transparante delen (zie: plinten)
- De westgevel krijgt een nieuw gevelbeeld. De basis blijft baksteen en bestaande verbijzonderingen van het metselwerk worden zoveel mogelijk teruggebracht, echter zijn aan deze zijde bijkomende openingen en transparante delen vereist (zie: plinten)
- De noordgevel krijgt een nieuw gevelbeeld. De dimensies van en vormgeving van de bestaande grote opening kunnen worden aangepast en er zijn bijkomende kleine openingen aan deze gevel mogelijk. In de oorspronkelijke uitvoering van het gebouw was hier sprake van geleiding van de gevel met bakstenen details, deze kunnen worden teruggebracht (zie oorspronkelijke bouwtekeningen in bijlage)
- De hoogte van de hal kan van de huidige hoogte van ~7,5m naar maximaal 9,0m worden gebracht (d.w.z. vanaf peil tot bovenkant sheddaken), om aan de binnenzijde voldoende hoogte te creëren voor een extra laag programma en om een betere aansluiting op de nieuwbouw mogelijk te maken.
- De herbouw van de gehele hal mag ongeveer een meter naar het zuiden verplaatst worden voor een optimale aansluiting tussen hal en de rooilijnen van de nieuwbouw.

Interieur

Omgang binnenkant hal: De hoofdhal blijft een ‘open’ voelende ruimte, als volgt gedefinieerd:

- Er kunnen in deze ruimte bedrijfsunits geplaatst worden, gestapeld tot 2 bouwlagen. In de bovenste laag valt licht binnen via de sheddaken.
- Er is een open, gemeenschappelijke ruimte waar de volledige hoogte van de hal ervaren kan worden en er vrij zicht is op de dakconstructie. Hier valt licht binnen via de sheddaken.
- Deze open, hoge ruimte heeft een oppervlak van tenminste 550m², waarbij het grootste deel gelegen is direct aan de transparante westgevel. Er is sprake van een strook van minstens 8,5m breed over tenminste 80% van de lengte van deze gevel.
- Verder is er sprake van tenminste 2 ‘zijstraten’ van de circulatieruimte in oost-west richting, van minstens 4m breed.
- In elk geval één van deze zijstraten heeft deuren naar de aanliggende openbare ruimte en zorgt tijdens de openingstijden van hal voor de extra verbinding in het stratenpatroon die is omschreven op pagina 15.
- De bedrijfsunits kunnen ook in het nieuwbouwwolume gesitueerd zijn. Op de eerste twee bouwlagen zijn deze intern verbonden met de gemeenschappelijke ruimte in de centrale hal.

- Zie afbeeldingen rechts voor een schematische voorbeelduitwerking van deze bouwregels
- Het interieur krijgt een licht en uitnodigend karakter, zie beeldkwaliteit.

Plinten

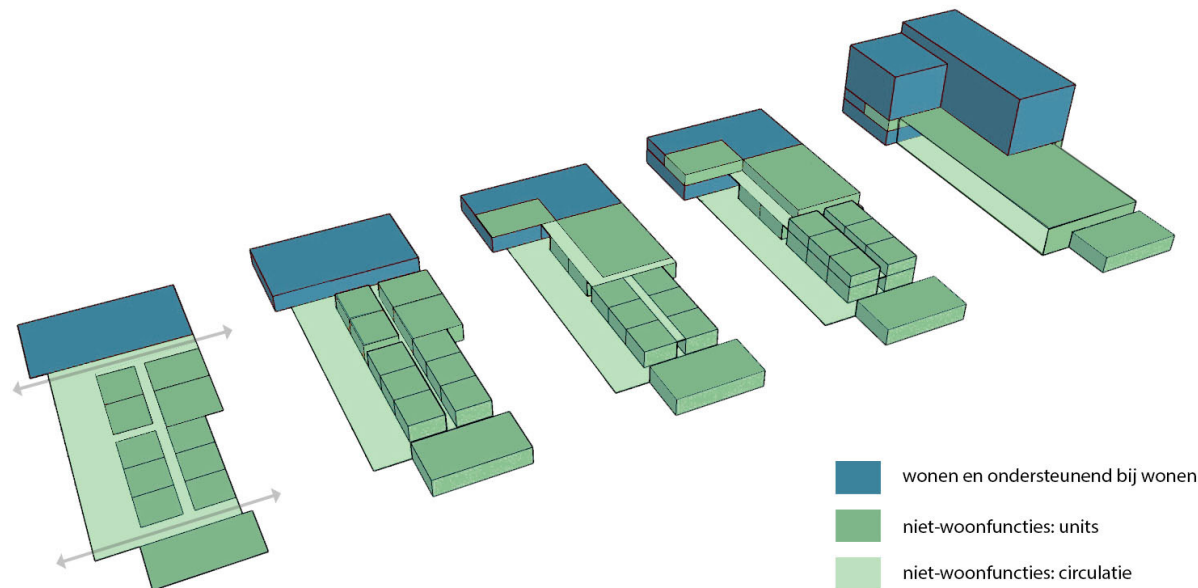
De oostelijke gevel van de hoofdhal (de schoolpleinzijde) dient op een aantrekkelijke, samenhangende manier van openingen te worden voorzien. Hier is sprake van over minimaal 60% van de gevellengte transparante delen.

Ook de westelijke gevel van de hoofdhal, de logistieke zijde, krijgt een gevelbeeld met meerdere deuren en ramen. Om het straatbeeld voldoende te verlevendigen is er hier sprake van tenminste 1 raampartij of opening per sheddak.

De noordgevel van de hoofdhal kan van (nieuwe) openingen worden voorzien, zolang dit een samenhangend beeld met het voorgebouw blijft opleveren. De hoofdentree wordt gesitueerd aan de noord- en/of oostgevel, zie het zoekgebied in blauw aangegeven op afbeelding 3e op pagina 19.

Afbeelding 3k: Schematische voorbeelduitwerking van de spelregels hal:

- Realisatie van 2600m² BVO aan niet-woonfuncties (groen), in de hal en in het nieuwbouwwolume, over twee lagen.
- De units liggen grotendeels aan een centrale circulatieruimte
- Deze ruimte hgebruikte de volledige hoogte, met zicht op de sheddaken en op het schoolplein.
- Er is sprake van twee doorsteken over de volledige breedte van de hal.



4 Kavelregels (Kavel B)

4.1 Basisinformatie kavel

- **Type ontwikkeling:** Gemengd stedelijk, woningbouw
- **Kavelgrootte:** ~4.200 m² (controle grootte door tekenaar)
- **Maximale footprint:** 1.900 m²
- **Maximaal BVO:** 11.000m² (inclusief fietsenberging en galerijen, exclusief ondergrondse laag).
- **Woonprogramma:** Minimaal 120 en maximaal 155 woningen, 50% hiervan in het het middelduur segment en 50% in het sociale segment

4.2 Stedenbouw

Bouwvolumes

Er is op deze kavel sprake van twee bouwvolumes: Eén voor de woningen in het middensegment en één voor de sociale huurwoningen. Deze twee blokken vormen een architectonisch samenhangend ensemble. Tussen de twee blokken in is een sprake van een groene binnenwereld voor de bewoners, in privaat beheer.

Rooilijnen

De vorm van deze blokken is deels flexibel. Er is op het kavel sprake van vier vaste, te bebouwen hoekpunten. Daarbinnen kunnen de twee blokken en de opening daartussen in verschillende vormen gerealiseerd kunnen worden. Daarvoor gelden de volgende regels:

Vaste rooilijnen

Bij de vaste rooilijnen aan de buitenzijdes van de kavel (de doorgetrokken zwarte lijnen in afbeelding x) wordt in principe in de rooilijn gebouwd, met ruimte voor kleine verspringingen.

Opening

Er is sprake van een doorlopende opening tussen de twee blokken op gelijkvloers niveau. Aan de noordzijde is de minimale breedte van deze opening 10,0 meter, aan de kadezijde is de minimale breedte 14,0 meter. De minimale breedte van de opening in noord-zuid richting is ook 14,0 meter. Er is zowel aan de noord- als de zuidzijde van de kavel maar sprake van één enkele opening, blokvormen die tot meerdere onderbrekingen leiden zijn niet toegestaan. Zie enkele mogelijke configuraties in afbeelding X.

Bouwhoogtes

De twee blokken vormen een architectonische eenheid en hebben daarom dezelfde hoogte, ook liggen de verschillende verdiepingen op dezelfde hoogtes. De blokken hebben een minimale hoogte van 19m (6 bouwlagen) en een maximale hoogte van 22,5m (7 bouwlagen). De eerste bouwlaag heeft een minimale hoogte van 3,5m.

Setbacks

Vanaf de 6e bouwlaag is er sprake van setbacks van minimaal 1,5m diep aan de buitenzijdes van de blokken. Aan de binnenzijdes van de blokken is er in principe ook sprake van setbacks van 1,5m diep vanaf de 6e bouwlaag. Tenzij de breedtes van de opening tussen de blokken

groter zijn dan de minimale gevraagde; dan neemt de vereiste diepte van de setback evenredig af met de extra breedte van de opening (bijvoorbeeld: bij een afstand tussen de gevels aan de kadezijde van 14,0m is de vereiste setbackdiepte 1,5m aan weerszijden, bij een afstand van 16,0m is dat 0m.)

Gevelbeeld nieuwbouw

De gebouwen hebben aan alle zijdes een representatief, en open gevelbeeld met prominente raampartijen, ook aan de kopgevels.

Balkons/buitenruimtes:

Balkons en verglaasde buitenruimtes zijn aan alle zijdes toegestaan vanaf de derde bouwlaag, zolang het om ondergeschikte geveldelen gaat. De maximaal toegestane diepte van deze volumes buiten het bouwvlak is 1,3m, met uitzondering hiervan aan de zuidzijde: daar is een diepte van maximaal 1,5m buiten het bouwvlak toegestaan.

Balkons zijn architectonisch geïntegreerd met het gebouw. Dat wil zeggen, niet vormgegeven als op zichzelf staande 'bakken', maar bijvoorbeeld gematerialiseerd als een voortzetting van de gevelwand, of juist optisch zoveel mogelijk wegvallend tegen de gevelwand -bijvoorbeeld met dunne stalen spijlen in een donkere kleur. De onderzijdes van uitkragende bouwdelen zijn gematerialiseerd op manier die mooi verouderd. Zie ook beeldkwaliteit. Vanwege de geluidsbelasting (zie: geluid) kunnen de balkons verglaasd zijn.

Aan alle zijdes toegestaan, vanaf de tweede bouwlaag: Inpandige buitenruimtes, loggia's, franse balkons en ondiepe balkons tot 50cm buiten het bouwvlak. Om ook voor de bewoners van kleinere woningen (<50m² GO) meer zichtcontact met de omgeving mogelijk te maken, worden deze woningen voorzien van minimaal een frans balkon.

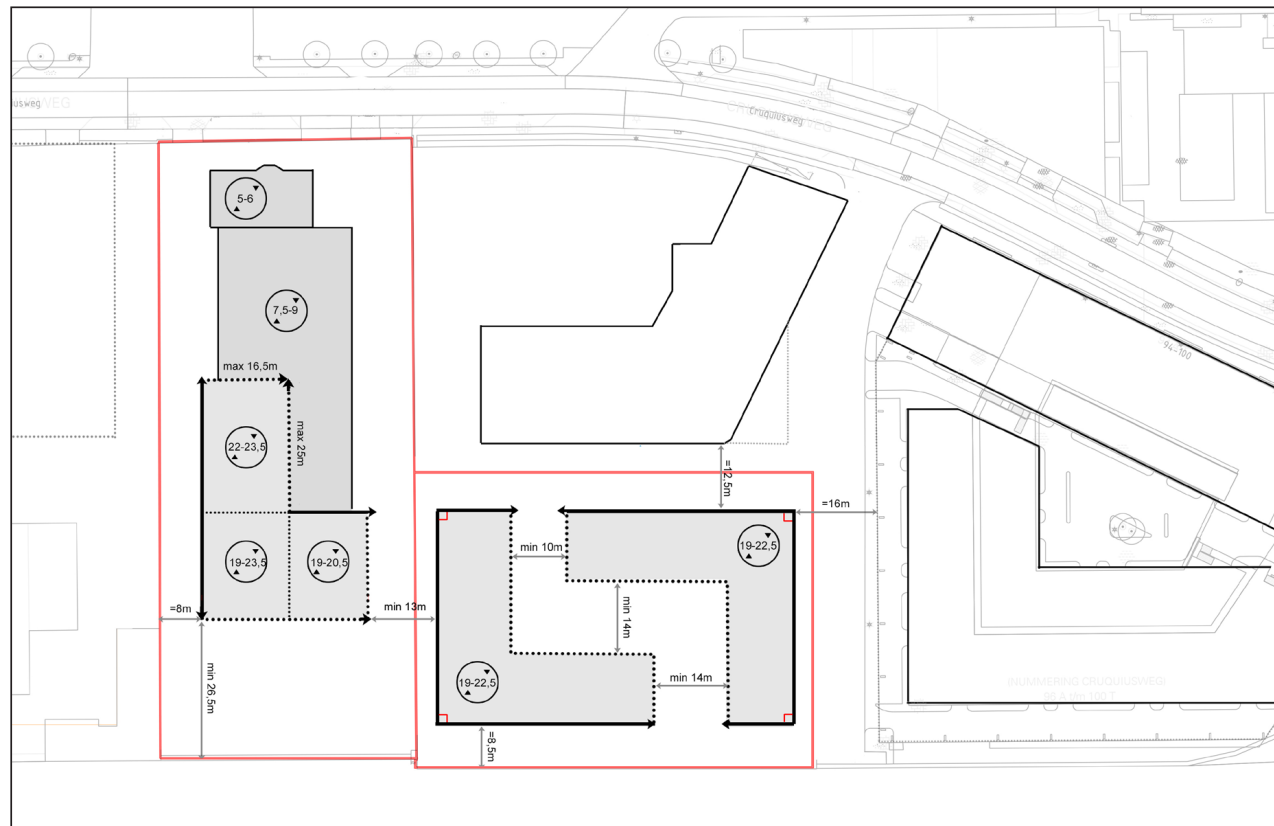
Overkragingen

Uitkragende, niet-onderschikte geveldelen zijn niet toegestaan.

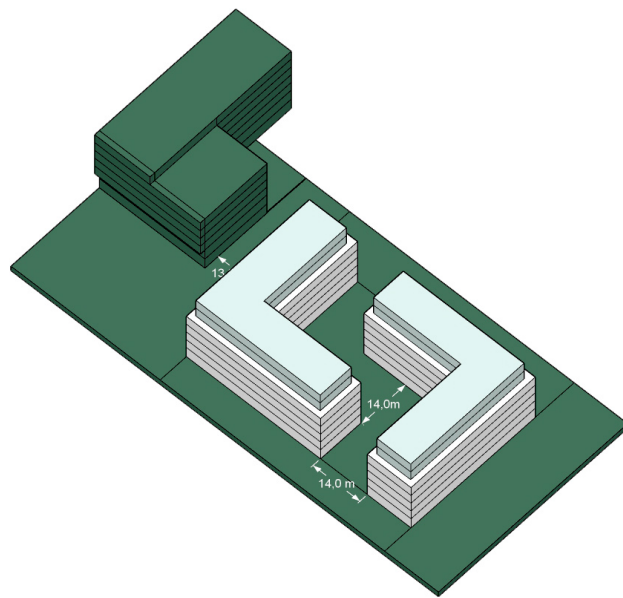
Plinten

De gebouwen dienen rondom een levendige plint met een open karakter te krijgen. In ieder geval de plinten aan de zuidzijde, de noordzijde en aan de westzijde ter hoogte van het plein worden gedomineerd door woonruimtes van grondgebonden woningen. Aan de noordzijde hebben deze woningen hier ook hun voorkeur.

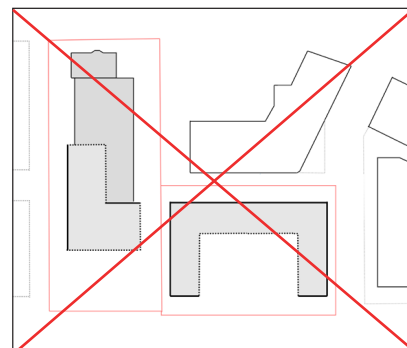
De plinten aan zowel de buiten- als binnenzijdes van de blokken hebben een overwegend open, transparant karakter. Dit geldt ook voor kortere kopgevels. Wanneer een andere functie dan wonen direct aan de plint ligt (bijv fietsenstalling), hoeft deze minder transparant te zijn maar kent alsnog open delen. Volledig gesloten geveldelen hebben een lengte van maximaal 6m. Ook deze plinten worden zorgvuldig vormgegeven tot een aantrekkelijk deel van de leefomgeving, met



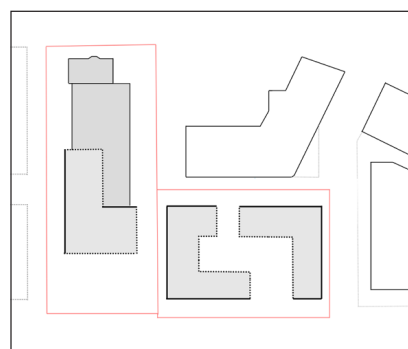
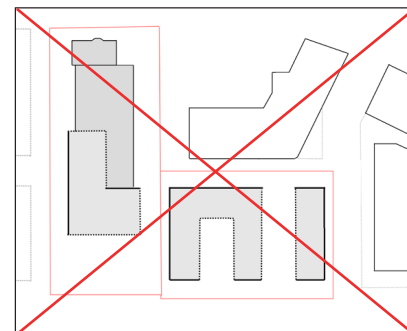
Afbeelding 4a: Overzichtskaart met kavelregels



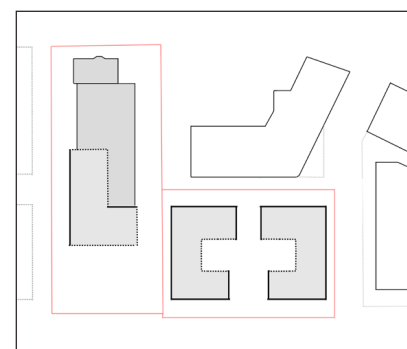
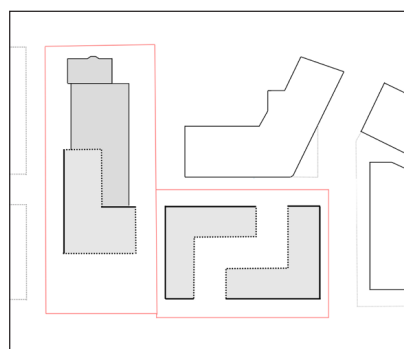
Afbeelding 4b: Voorbeeld van volume volgens kavelregels



Afbeelding 4c: Niet-toegestane blokken



Afbeelding 4d: Enkele voorbeelden van toegestane blokken



bijvoorbeeld gevelgroen, relief en zitgelegenheiden. De aanwezigheid van technische ruimtes aan de plint is geminimaliseerd, deze worden zo veel mogelijk naar binnen gebracht.

De noordoosthoek van de kavel is een belangrijk punt, gelegen middenin een zichtlijn vanaf de Cruquiusweg. Hier dient een aantrekkelijke transparante plint gerealiseerd te worden met daarbinnen de hoofdontsluiting van het blok.

De plinten zijn, daar waar ze geen openingen hebben, in principe voorzien van geveltuintjes van tenminste 40cm diep.

Galerijen

Om dubbelzijdige woningen mogelijk te maken zijn op enkele plekken galerijontsluitingen toegestaan. De gevels aan de west- en zuidzijde van de kavel blijven volledig vrij van galerijontsluitingen.

Aan de binnenzijdes, oostzijde en noordzijde zijn gedeeltelijk galerijontsluitingen toegestaan. Deze moeten voldoen aan de volgende regels:

- De galerijruimtes aan de buitenzijdes zijn architectonisch geïntegreerd in het bouwvolume. De gevelwanden behouden ook ter hoogte van de galerijen een robuust, doorgetrokken karakter, bijvoorbeeld door middel van borstwering en/of penanten in dezelfde materialisering als de rest van de gevelwand. Lange horizontale lijnen worden vermeden. Zie ook beeldkwaliteit.

- De galerijen lopen niet door tot op de hoeken.

Aan de 'koppen' van de blokken worden woningen gerealiseerd met raampartijen direct aan de straten. De galerijen beginnen pas op minimaal 7m afstand van de hoekpunten. In het bijzonder de noordoosthoek van de kavel dient een door raampartijen gedomineerd karakter te krijgen, met oog op de positie van deze hoek in zichtlijnen en de betekenis van deze hoek voor de sociale controle in de aangelegen straat.

- Verlichting van de galerijen wordt op een zodanige wijze gerealiseerd dat wordt voorkomen dat verlichting met een koele lichttemperatuur prominent zichtbaar is vanaf de straten. Denk hierbij aan plaats van bevestiging, gerichtte armaturen, lichttemperatuur etc)

Fiets- en scooterparkeren

Gemeenschappelijke inpandige fietsenberging voor de bewoners is verplicht, en dient te voldoen aan de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter. Deze fietsenbergingen zijn gelegen op de begane grond. Voor zover deze direct aan de plint gelegen zijn wordt de plint hier zorgvuldig en aantrekkelijk vormgegeven, zie plinten.

Autoparkeren

Alleen geheel verdiept autoparkeren is toegestaan. In dat geval dient de garage ontsloten te worden via de snede aan de oostzijde van het gebouw, zie rode zoekgebouwd op afbeelding X. Aangezien de woningen in het middensegment vallen is hiervoor geen minimale parkeernorm te halen.

Margestroken

Rondom zijn margestroken toegestaan tot 2,5m diep. De afscheidingen tussen woningen zijn zorgvuldig ontworpen, bijvoorbeeld met plantenbakken, in overleg met de ontwerper openbare ruimte voor een goede samenhang met het openbare ruimte ontwerp.

Binnengebied

Het binnengebied wordt zorgvuldig vormgegeven tot een uitgesproken groene ruimte, met een sterke samenhang tussen het groen en de bebouwing. De ruimte is voor minstens 50% onverhard, met beplanting in de volle grond. Gevelgroen kan deel zijn van het ontwerp.

Het is toestaan het binnengebied afsluitbaar te maken, maar enkel met een lage (<1m), zorgvuldig vormgegeven vorm van afsluiting die bijdraagt aan het groene beeld, zie ook beeldkwaliteit.

Huisvesten bestaand transformatorhuisje:

Aan de insteekhaven verderop in het gebied staat een bestaand transformatorhuisje, dat de realisatie een van belangrijke openbare ruimte met zicht op het water belemmert. Om deze te kunnen verwijderen dient een alternatief hiervoor gerealiseerd te worden binnen een nieuw bouwvolume. Dit wordt in samenspraak met Liander opgelost in het blok dat een gevel aan de Cruquiusweg heeft, en daarmee goede toegankelijkheid biedt. De aanwezigheid van deze technische ruimte in de gevel wordt geminimaliseerd.

4.3 Programma

De bebouwing van Kavel 8.3 staat volledig in het teken van realiseren van hoogwaardige betaalbare woningen. De regel uit de spelregelkaart van minimaal 50% van de plint invullen met niet-woonfuncties vervalt hier. Dit vanwege het uitgebreide niet-woonprogramma dat wordt gerealiseerd op kavel 8.2 enerzijds, en de slechte zichtbaarheid van deze locatie voor niet-woonfuncties anderzijds.

Aan het woonprogramma zijn de volgende randvoorwaarden verbonden:

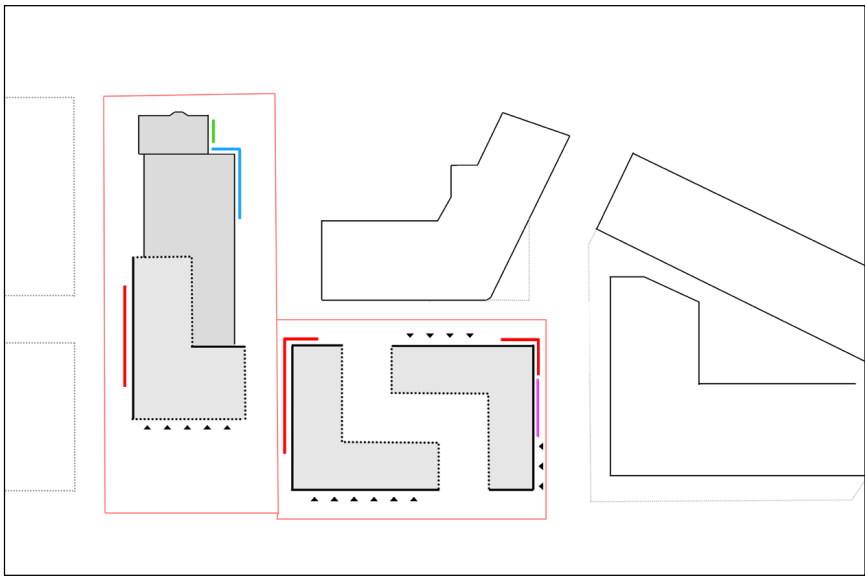
- **Minimaal 70% van de woningen in beide blokken heeft aan meerdere zijden ramen, dat wil zeggen overwel dubbelzijdige woningen of hoekwoningen**
- **De minimale breedte van een woning is 4,0m.**

4.5 Openbare ruimte en omgeving

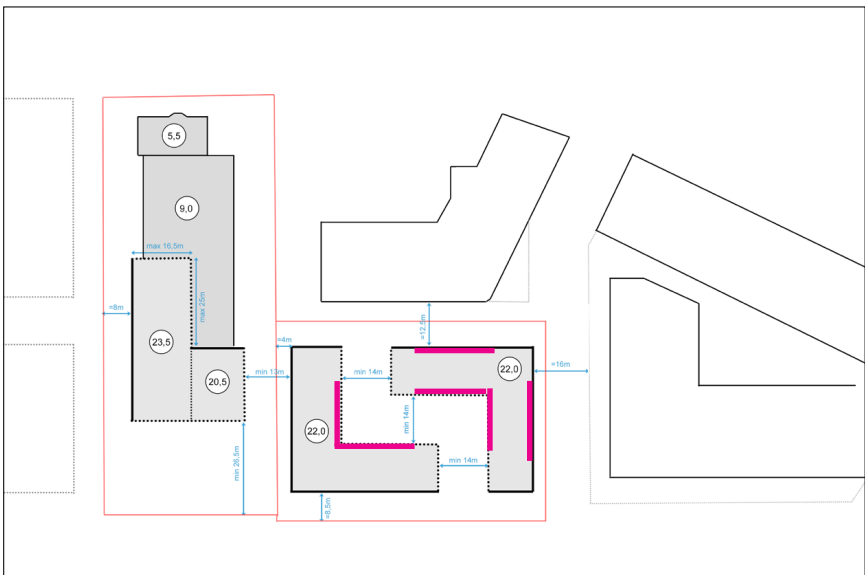
Afstemming met openbare ruimte ontwerper en waar nodig IB.

Aansluiting peilhoogtes: Omschrijving van het toekomstige maaiveld(-hoogten) rondom het project. (Jan-Geert)

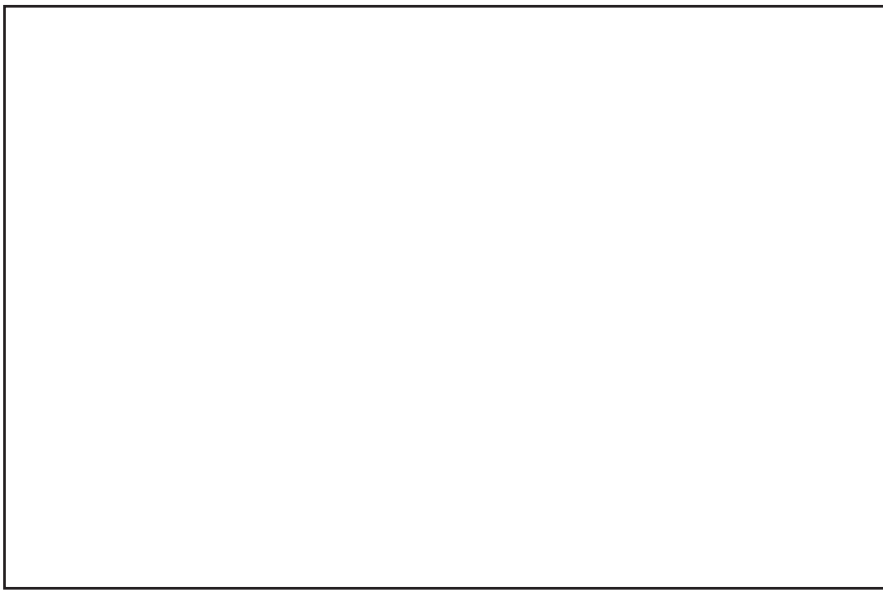
De niet-bebouwde ruimte, met uitzondering van de margetroken en het binnengebied tussen de gebouwen, wordt openbare ruimte, ingericht en beheerd door de gemeente. De inrichting zal ervan zal groen, rustig en voetgangersvriendelijk zijn. Aan meerdere zijdes van de kavel is er sprake van autovrije openbare ruimte, enkel toegankelijk voor nood- en hulpdiensten. Dit betreft de westzijde (plein), de zuidzijde (openbaar toegankelijke kade), en de



Afbeelding 3d: Zoekgebieden ontsluitingen



Afbeelding 4e: Zijdes waar galerijen zijn toegestaan, uitwerking regels in één van de voorbeeldblokken



Afbeelding 3f: OR/Maaiveldhoogtes (Jan-Geert)

Geluid

Er is sprake van aanzienlijke geluidsbelasting in de omgeving. In het geluidsonderzoek is aangegeven welke gevels door geluidsbelasting als dove gevels gelden. Deze moeten ontdoofd worden met geluidswerende maatregelen. De zuid- en westgevel van de nieuwbouw moeten representatieve gevels zijn, waar woonkamers zich op kunnen oriënteren met grote transparante delen. Met bijvoorbeeld serres of verglaasde loggia's kunnen deze geluidswerend worden gemaakt, met behoud van een open uitstraling. Deze maatregelen moeten omkeerbaar zijn, met oog op veranderingen in geluidsbelasting toekomst. Dan kan bijvoorbeeld een serre omgezet worden naar een buitenruimte.

.6 Techniek

Afstemming met IB en Dienst Afval en Grondstoffen. Omschrijf hier alle aspecten omtrent (ondergrondse) infrastructuur (denk hierbij ook aan Waternet/ waterkeringen), (in pandige) nutsvoorzieningen, afval, wko-putten, vetvangputten, etc. Zowel bestaande, als toekomstige aspecten, mogelijke in pandige ruimten in het project, ruimtes rondom het project, etc. Tevens kan hier verwezen worden naar vastgestelde documenten zoals een (master) plan kabels & leidingen, WKO of uitgangspunten voor (bijzondere) nutsvoorzieningen.

Aansluitingen aanbieden aan de oostzijde aan de snede, zodat west- en zuidzijdes zoveel mogelijk kabel- en leidingenvrij kunnen worden ingericht met oog op het groen. Alle nutvoorzieningen worden in pandig opgelost.

3.7 Duurzaamheid

Afstemming met duurzaamheidsadviseur, Valerie Deckers. Deze paragraaf gaat in op de kavelspecifieke duurzaamheidsvoorwaarden op het gebied van duurzaamheid.

De gemeente Amsterdam heeft Duurzaamheid onderverdeeld in 6 thema's. Informatie hierover is terug te vinden op de website <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/duurzaam-ontwikkelen/>. Hier zijn ook de "koppelingen" naar de actuele beleidsdocumenten te vinden.

Duurzame energie en aardgasvrij

Er komt geen aansluiting op het aardgasnet. De gemeente is van zins in het omgevingsplan een energieprestatie op te nemen. Voor actuele informatie zie <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/duurzaam-ontwikkelen/>.

Omschrijf hier aspecten omtrent levering van warmte en koude. Denk daarbij aan aansluitverplichtingen, concessies, warmteplannen, bodemenergieplannen, interferentiegebieden, nabijheid van leidingen van stadswarmte en koude en andere specifieke zaken voor dit kavel.

Klimaatadaptatie

In Amsterdam is een nieuwe hemelwaterverordening van kracht (21 april 2021). Hierin worden eisen gesteld aan

de berging van regenwater bij gebouwen. Informatie is beschikbaar op de [website duurzaam ontwikkelen](#) van Amsterdam. Wij zien graag jullie beoogde maatregelen, om te voldoen aan de hemelwaterverordening, tegemoet.

Omschrijf hier aspecten die te maken hebben met de thema's binnen klimaatadaptatie (hitte, droogte, waterveiligheid, regenbestendig). Denk daarbij aan: afwatering, specifieke aandachtspunten voor beplanting.

Natuurinclusief bouwen

Er dienen natuurinclusieve maatregelen genomen te worden zodanig dat minimaal 30 punten gehaald worden in het Amsterdamse puntensysteem voor natuurinclusief bouwen. Het puntensysteem is in de bijlage toegevoegd.

Omschrijf hier aspecten die te maken hebben met natuurinclusief bouwen. Denk bijvoorbeeld aan een minimaal percentage groene daken of doelsoorten waar de natuurinclusieve maatregelen op gericht moeten zijn.

Circulair gebouwde omgeving

Toegepast hout dient een FSC-keurmerk te hebben. Dit moet aangetoond kunnen worden.

Omschrijf hier aspecten die te maken hebben met circulair bouwen. Denk bijvoorbeeld aan: adaptief en demontabel bouwen/ kringloop sluiting en waarde behoud materialen/ geen uitlogende materialen/ materialen paspoort-circulair onderhoud. Speciale aandacht vragen we voor:

- Bedenk dat in tenders geen betere MPG-waarde geëist mag worden omdat dat daar al een wettelijk minimum voor is.

Afval

Omschrijf hier duurzaamheidsaspecten die te maken hebben met afval. Denk bijvoorbeeld aan afvalscheiding voor niet-woonfuncties, Ondergronds Afval Transport (OAT) systemen en het in pandig realiseren van vetvangputten.

5 Uitvoering

Inhoud afstemmen met het Ingenieurs Bureau (IB).
Afstemmen met de selectiebrochure/ procedure om dubbelingen en tegenstrijdigheden te voorkomen.

Maximaal 1/2 x A4 voor tekst.

Omschrijving van o.a. bouwterrein, logistiek, evt. tijdelijke situatie en beheer. De focus ligt op de ruimtelijke randvoorwaarden, die impact hebben op de uitvoering. Ook kan hier het BLVC-kader worden benoemd. Zoveel mogelijk linken naar bestaande stukken, maar regels met grote impact/ risico's wel concreet opnemen.

6 Ijkpunten

dubbelingen en tegenstrijdigheden te voorkomen.

Maximaal 1/2 x A4 voor tekst.

Omschrijving van belangrijke ijkpunten omtrent het ontwerp van de tender (o.a. omgevingsvergunning en toets momenten) en bouwfases (o.a. start bouw en oplevering) en het supervisietraject. Opnemen van in te dienen stukken (inhoud SO/VO/DO) per termijn, zie bijlage Productenlijst.