Gemeente Amsterdam
01-4-2022

H.J.E. Wenckebachweg 43A-45E

Weespertrekvaart Oost | **kavel 6**

Kavelinformatie

Nieuwe kavelgrootte circa: 1.965 m2 **Huidige kavelgrootte circa:** 1.836 m2 (volgens het kadaster)
Terug te leveren aan de gemeente (de eigenaar) circa: 767 m2. **Terug te leveren aan de kavel (de gemeente) circa:** 903 m2
Programma: 6.458 m2 BVO (bruto vloeroppervlak) incl. bergingen, excl. auto- en fiets/scootersparkeren. Onderverdeeld in 301 m2 BVO niet-wonen en 6.157 m2 BVO wonen. Op basis van 40-40-20, kan de verdeling van het aantal woningen op kavelniveau bijvoorbeeld: 29 sociale huurwoningen van ca. 1.952 m2 bvo, 29 middensegment van ca. 2.203 m2 bvo en 15 vrije sector van ca. 2.002 m2 bvo. Er kan extra niet-woonprogramma en/of woonprogramma worden toegekend. Extra woonprogramma kan worden toegekend als een substantiële omvang aan gemeenschappelijk gebruik van daktuinen wordt gerealiseerd. Niet-woonfuncties zijn mogelijk in de sokkel: bedrijven, maatschappelijke functies en kantoren.
Bouwhoogte sokkel (begane grond en mogelijk 1e verdieping): Is 8 m vanaf het laagste punt van het maaiveldniveau en heeft maximaal 2 bouwlagen. De sokkel kan worden gesplitst in 5 meter en 3 meter of in twee keer 4 meter.
Bouwhoogte opbouwen: Max. 5 en 7 verdiepingen, de totale bouwhoogte is 24 meter en respectievelijk 30 meter gemeten vanaf het laagste punt van het maaiveldniveau (excl. technische installaties en onder geschikte bouwonderdelen als: schoorsteen, antennes en andere vergelijkbare bouwonderdelen).
Rooilijnen: De sokkel heeft een strakke rooilijn aan de buitenzijde maar mag incidenteel terugliggen. Op alle hoeken staan de opbouwen overwegend in de rooilijn.
Dak sokkel: Het dak wordt als tuin en/of vegetatiedak ingericht met minimaal 0,75 meter gronddekking en max. 40% van het vrije dakoppervlak verharding. Het daklandschap is zorgvuldig vormgegeven en wordt beschouwd als 'vijfde gevel'.
Aanvullende bouwregels: Zie de eisen Stedenbouwkundig Plan Weespertrekvaart-Oost (SP) 2018 en Uitwerkingsplan (2021).
Welstandskader: Zie de Welstandscriteria en het Beeldkwaliteitsplan Weespertrekvaart 2020.
Toetsing bouwplan: Ten behoeve van de kwaliteitsborging wordt elke bouwaanvraag in Weespertrekvaart Oost voorzien van een advies door de Supervisor van Overamstel . Dit advies dient ter ondersteuning van de behandeling van de definitieve bouwaanvraag in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de Gemeente Amsterdam. Het bouwplan wordt getoetst met betrekking tot VO (max. toetsperiode is 6 weken) en DO (max. toetsperiode 6 weken).
Parkeren fiets en scooters: Gebouwd en inpandig, niet ondergronds. Goed bereikbaar en bij voorkeur op de begane grond opgesteld als een gemeenschappelijke fietsen-/scooterstalling. Het plan moet voldoen aan de Nota parkeernormen fietsen en scooters en de Bouwbrief 2015 Amsterdam.
Parkeren auto: Gebouwd, inpandig in de sokkel en niet ondergronds, i.v.m. mogelijke vervuiling in de ondergrond. Entree zie tekening. Het plan moet voldoen aan de Nota Parkeernormen Auto van de gemeente Amsterdam.
Geluid: Er moet worden voldaan aan de voorwaarden die voortvloeien uit de wet geluidhinder en het Amsterdams geluidsbeleid
Warmte- én koudevoorziening: Voor dit betreffende gebied is een Warmteplan van kracht hetgeen een publiek rechtelijk kader schept waarbinnen de ontwikkelaar haar energievoorziening moet organiseren. De gemeente heeft doormiddel van een openbare aanbesteding een concessiehouder Eneco geselecteerd welke invulling geeft aan het Warmteplan. De gemeente heeft hiertoe afspraken gemaakt met de concessiehouder over de te betalen tarieven en de duurzaamheidsprestaties ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning. Meer informatie mbt technische ruimtes en installaties tbv de warmte-koude levering aan woningen is op te vragen bij Eneco. Daarnaast is het gebied aangewezen als interferentiegebied voor WKO systemen, meer informatie hieromtrent is op te vragen bij de Omgevingsdienst ODNZKG..
Natuurinclusief bouwen: De gevels van de opbouwen die aanlanden op de daktuinen zijn voor minimaal 20% voorzien van beplanting; Minimaal 10 nestkasten opnemen; Inrichting daktuinen en nestkasten afstemmen met ecoloog gemeente. Aan de voorgevel dient een ruimte van circa 50 cm vanuit de voorgevel gereserveerd te worden voor de geveltuin in de openbare ruimte. Dit moet integraal worden opgenomen in het plan. Hoe dit precies eruit komt te zien dient te worden afgestemd met de verantwoordelijk landschapsarchitect/ openbare ruimte ontwerper van de gemeente Amsterdam.
Duurzaamheid: Hemelwaterverordening Amsterdam. Overige eisen en ambities zie het SP en Duurzaam ontwikkelen, via https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/duurzaam-ontwikkelen. Circulair bouwen: het gebouw is toekomstbestendig door functiewijzigingen of veranderen van woninggrootte te faciliteren zonder ingrijpende verbouwing/sloop. Er wordt een adaptieve plattegrond in de plint en (een deel) van de woningen gerealiseerd. Alle materialen van het gebouw worden opgenomen in een materialenpaspoort. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de aangescherpte Amsterdamse BENG van kracht.
Techniek en bouwwerkzaamheden: Het werkterrein is in principe op eigen terrein. Het standaard BLVC-uitvoeringskader is van toepassing. Tenminste 1 maand voor de start van de bouwwerkzaamheden is een gecertificeerde bouwkundige nulmeting conform BRL 5024 nodig.. Eigenaar is verplicht een bodemonderzoek uit te voeren. De Gemeente Amsterdam is niet verantwoordelijk voor de eventuele verontreinigde grond. Het Telecomtracé, ca. 1,50 m breed, in de Wenckebachweg dient beschermd te worden en eventueel zal gewerkt moeten worden met een verloren damwand. Er dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van een school (m.b.t. bouwverkeer en stof en geluid).
Er dient rekening te worden gehouden met 1 AVP Algemeen Voedings Punt (hoogte 3m, breedte 3,4m, lengte 4,3m (14,6m²)) met voldoende ventilatie: De ruimte wordt door de ontwikkelaar ter beschikking gesteld aan Liander door middel van een opstalrecht. Twee (2) m rondom AVP mogen geen verblijfsruimtes komen (wel trappenhuizen, bergingen, fietsenstallingen, liften etc.), zowel horizontaal als verticaal. Een vrachtwagen moet bij een AVP kunnen komen. De elektrakabels mogen niet langer zijn dan 50 meter inpandig, i.v.m. vermogensverlies. (dus totaal circa 250 m. vanaf de APV). Omdat de AVP mogelijk consequenties kan hebben voor kavel 7 is er over de situering afstemming met de gemeente noodzakelijk.



Kavel 6 in relatie tot omgeving - sokkelniveau. Dit is een voorbeeld

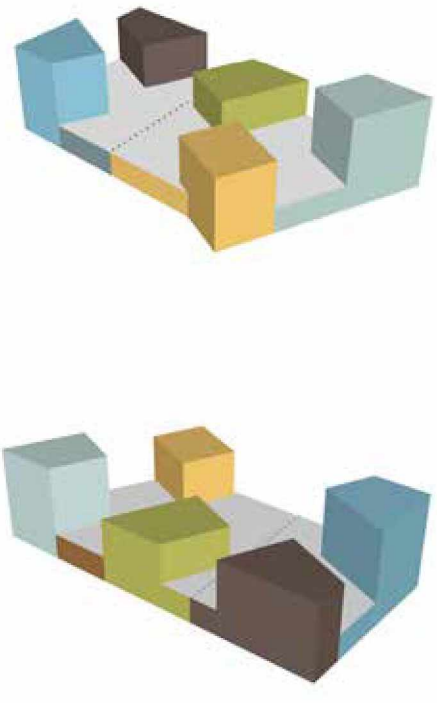
Legenda

- huidige bebouwing
- huidige kadastrale grenzen
- nieuwe kavelgrenzen
- terugleveren aan gemeente bij herontwikkeling
- gemeentelijk eigendom onder nieuwe kavelgrenzen
- entree parkeergarage
- geveltuinen (indicatief)
- 15 kavelnummer



Kavel 6 in relatie tot omgeving - niveau opbouwen. Dit is een voorbeeld

- opbouwen: vaste rooilijn
- opbouwen: maximale rooilijn
- opbouwen: maximaal volume
- 4 opbouwen: aantal lagen opbouw



Boven: Voorbeelden van een afwisselend maar samenhangend beeld tussen sokkel en bouwblok

Gemeente
Amsterdam

01-4-2022

