Gemeente Amsterdam
01-4-2020

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

Weespertrekvaart Oost | **kavel 6**

CONCEPT

Kavelinformatie

Nieuwe kavelgrootte circa: 1.933 m2 **Huidige kavelgrootte circa:** 1.836 m2 (volgens het kadaster)

Terug te leveren aan de gemeente (de eigenaar) circa: 744 m2. **Terug te leveren aan de kavel (de gemeente) circa:** 892 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 (vaststelling eind 2020 verwacht).

Welstandskader: Zie de nieuwe Welstandscriteria en het Beeldkwaliteitsplan Weespertrekvaart 2019

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-/scootersstalling. 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

Warmtevoorziening: Aardgasvrij en aan te sluiten op een collectief laag temperatuur warmtesysteem die gebruik maakt van duurzame lokale bronnen. Een aansluiting op een hoge temperatuur warmtenet is niet toegestaan. Warmte alternatieven als HR ketels, traditionele elektrische boilers, conventionele koelmachines en biomassagestookte installaties zijn niet toegestaan.

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: EPC woningen is ≤ 0,2. Overige eisen zie SP en Duurzaam bouwen in Amsterdam kavel/gebouw niveau.

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. Een reservering voor een inpandige traforuimte is verplicht. Eigenaar is verplicht een bodemonderzoek uit te voeren. De Gemeente Amsterdam is niet verantwoordelijk voor de eventuele verontreinigde grond. De hemelwaterverordening is in de maak en gaat uit van waterneutraal (lees: in een uur veroorzaakt een bui van 60 mm geen overlast). 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).