

Kavelinformatie

Kaveltype:	Stedelijk woonblok met appartementen en grondgebonden woningen;
Kavelgrootte:	Blok 1: 2818 m ² (49x57,5m), blok 2: 5320 m ² (76x70m);
Vloeroppervlak:	Blok 1: 6700 m ² bvo, blok 2: 13.000 m ² bvo (inclusief parkeren);
Programma wonen:	Blok 1: 4-6 grondgebonden woningen van minimaal 120 m ² gbo, maximaal 150 m ² ; 30-40 appartementen van minimaal 70 m ² gbo, maximaal 100 m ² gbo; Blok 2: 7-9 grondgebonden woningen van minimaal 120 m ² gbo, maximaal 150 m ² ; 70-80 appartementen van minimaal 70 m ² gbo, maximaal 100 m ² gbo;
Uitgiftepeil	Het bouwpeil dient minimaal 10 cm hoger te liggen dan het aangrenzende maaiveld. In de ontwerpfase van de woningbouw en de openbare ruimte wordt het bouwpeil en het aanlegniveau van de openbare ruimte op elkaar afgestemd.
Parkeren:	Uit het zicht, op eigen terrein op begane grond (maximaal 1 laag) oplossen (auto +fiets), maximaal oppervlak parkeergarage = 4424 m ² totaal (blok 1: 1524 m ² , blok 2: 2900 m ²). De ingang van de parkeergarages ligt aan Wisseloord, dit zal ook de ingang zijn om bij de parkeergarage van blok 1 te komen.
Welstand:	Gemeente Amsterdam heeft in "De Schoonheid van Amsterdam" de welstandseisen vastgelegd. Er zijn welstandscriteria voor ruimtelijke systemen geformuleerd. Voor Vreeswijkpad is het welstandsniveau verhoogd van "gewoon" naar "bijzonder". Er is een positief welstandsadvies vereist.
Bestemmingsplan:	Gaasperdam, onherroepelijk 28 april 2010.
Informatie:	Domingo Regalado van Os, projectmanager Telefoonnummer: 06 1389 5356, e-mail: d.regalado@amsterdam.nl

▼ Locatie



Blok 1 en 2, Vreeswijkpad

v. 5 november 2020

Locatie & ambitie

De locatie Vreeswijkpad bevindt zich in Gaasperdam en ligt dicht bij het metrostation Gein. De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door woonblokken en het fietspad Vreeswijkpad. Aan de zuidzijde grenst het gebied aan het talud van de metro. Aan de westzijde ligt een ecologische verbindingszone en doorgaande fietsroute. Aan de oostzijde ligt eveneens een fietspad.

Vreeswijkpad is het eerste woningbouwproject in veertig jaar dat gerealiseerd zal worden in Gaasperdam en heeft mede daarom een hoog ambitieniveau meegekregen. De ambitie is om een duurzame buurt te realiseren die meer kwaliteit levert aan de directe omgeving. De nieuwe bebouwing zal energieneutraal, klimaatbestendig en natuur inclusief gebouwd gaan worden. Doordat de buurt autoluw wordt ingericht is het een kindvriendelijke buurt. Het Cruyff Court zal blijven bestaan en er komt een nieuw schoolplein bij de nieuwe school die in aanbouw is.



Fietspad Vreeswijkpad

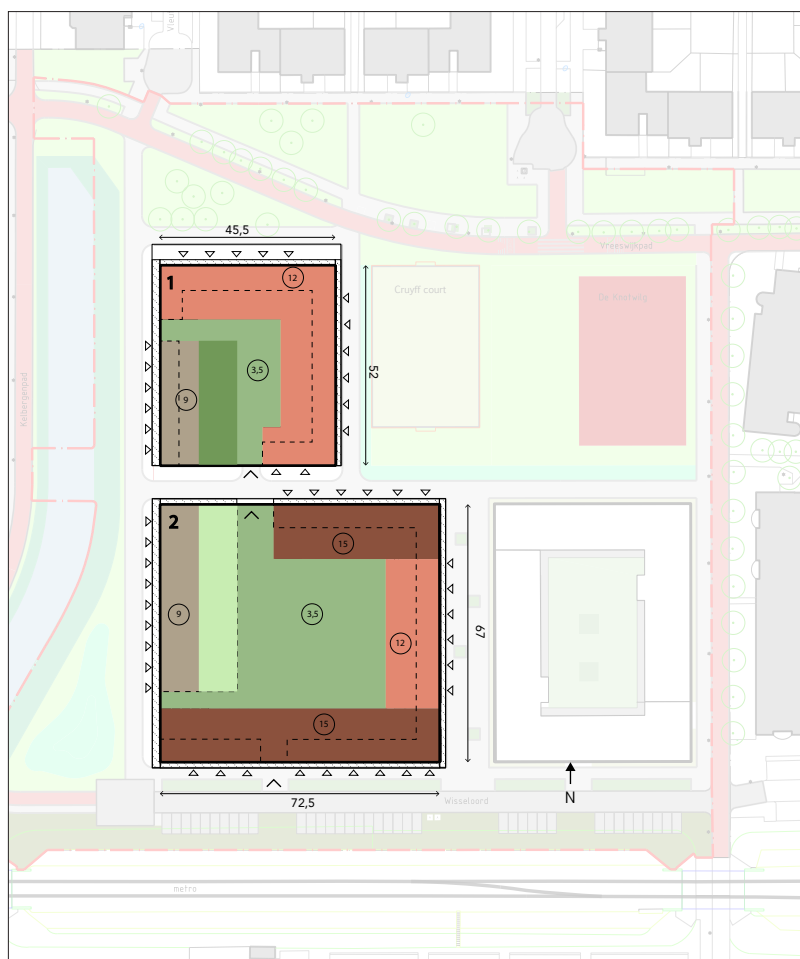


Locatiefoto



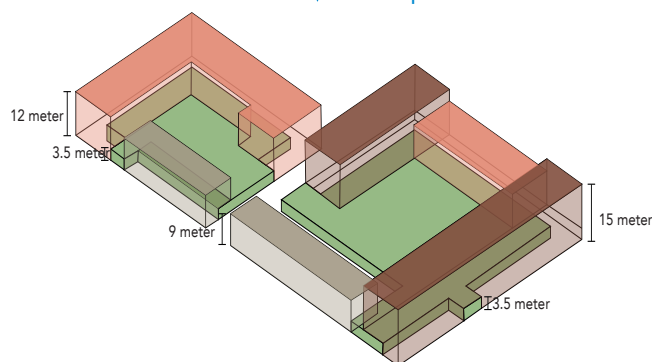
Locatiefoto

▼ Bouwenvelop in de toekomstige situatie



- Appartementen 5 lagen
- Appartementen 4 lagen
- Grondgebonden woningen 3 lagen
- Groen dek
- Tuinen begane grond
- Tuinen op parkeerdek
- Maximale rooilijn en bouwvlak
- Contour parkeergarage 1 laag
- Bouwhoogte in meters
- Gevel met voordeuren
- Inrit parkeergarage
- Margestrook 1,5 meter
- Kavelgrens
- 1** Blok 1
- 2** Blok 2

▼ 3D impressie



Blok 1 en 2, Vreeswijkpad

Bouwregels

v. 5 november 2020

- **Bouwvlak:** Alle bebouwing vindt binnen de bouwvlakken plaats;
- **Bouwhoogte:** Voor de bebouwing van de appartementen geldt een maximale bouwhoogte, zie de bouwvelop in de toekomstige situatie; De maximale bouwhoogte van de parkeergarage bedraagt 3,5 meter. De maximale bouwhoogtes zijn gemeten ten opzichte van de peilmaat.
- **Rooilijnen:** De voorgevel moet op de aangegeven rooilijn worden gebouwd. Ten behoeve van balkons, loggia's en trappenhuisen mogen deze grenzen met maximaal 1 meter worden overschreden.
- **Plinten:** De woningen op de begane grond zijn sterk georiënteerd op de straat en de openbare ruimte. De begane grond woningen van de woongebouwen hebben elk een eigen entree op maaiveldniveau. De plint blijft vrij van bergingen en garagegevels, alleen de inrit naar de parkeergarage is toegestaan in de plint.
- **Kruipruimte:** De woningen worden zonder kruipruimte of kelder gebouwd.
- **Autoparkeren:** Parkeren voor de woningen gebeurt in pandig op eigen terrein, waardoor zo min mogelijk auto's in het zicht staan. De parkeernorm voor woningen boven de 60m² is min. 0,6 pp per woning. Voor bezoekers wordt er in de openbare ruimte rekening gehouden met 0,1 pp per woning. De parkeergarage mag niet ondergronds gebouwd worden. De ingang van de parkeergarages ligt aan Wisseloord, dit zal ook de ingang zijn om bij de parkeergarage van blok 1 te komen. Deze is te bereiken via de parkeergarage van blok 2. De straat tussen de woningblokken is een voetgangersgebied. De inrit tussen de bebouwing in zal zo worden ingericht dat auto's niet het voetgangersgebied inrijden. Voor meer informatie: Nota parkeernormen auto.
- **Fietsparkeren woningen:** Voor fietsen, scooters en dergelijke van bewoners moet op eigen terrein en in pandig een (gemeenschappelijke) fietsenberging worden gerealiseerd conform de nota parkeernormen fiets en scooter. Voor bezoekers dient 0,5 fietsparkeerplaats per woning te worden gerealiseerd. Voor meer informatie: Nota parkeernormen fiets en scooter.
- **Elektrisch opladen auto/fiets:** 10% van de parkeerplaatsen van de bewoners moeten in de garage worden uitgerust met een laadpaal (flexpaal). De parkeerplaatsen van de bewoners moeten in de garage 100% zijn voorbereid voor flexpalen. 20% van de fietsparkeerplaatsen moet worden ingericht zodat fietsen tegelijkertijd opgeladen kunnen worden.
- **Overgangen:** De margestrook moet zo ingericht worden zodat toekomstige bewoners in deze strook een geveltuin kunnen aanleggen. De inrichting van de margestrook moet mee ontworpen worden met het woonblok.
- **Levensloopbestendig:** Minstens 25% van de woningen worden aanpasbaar nultredenwoningen zodat deze in de toekomst aangepast kunnen worden en ouderen zelfstandig in de woning kunnen blijven wonen. Voor meer informatie en eisen: Bijlage aanpasbare woningen
- **Rainproof:** De woningen aan de westkant van blok 1 en 2 en de woningen aan de zuidzijde van blok 1 (naast de inrit van de parkeergarage) hebben een hemelwaterbergingsstrook. Hemelwaterberging is verplicht via de Hemelwaterverordening (verwacht 2021). Dit betekent dat er 60 liter/m² opvangen moet worden op eigen terrein en maximaal 1 liter per m² kaveloppervlak geloost moet worden. Het hemelwater wordt vertraagd afgevoerd via het oppervlaktewater.
- **Natuurinclusief & groen:** Het parkeerdek wordt zo groen mogelijk ingericht en biedt een hemelwaterbergende functie. De beplanting op het dek moet het hele jaar kleur geven. Denk daarbij ook aan geveltuinen/wanden. De woningen worden voorzien van groene daken, intensief of extensief, waar mogelijk met een waterbergende functie. De gevels van de woningen bieden kansen om diverse nestkasten geïntegreerd mee te ontwerpen. Om ervoor te zorgen dat de natuur een volwaardige plaats krijgt bij de ontwikkeling is er een puntensysteem ontwikkeld: *puntensysteem natuurinclusief bouwen*. Uit dit puntensysteem moeten minimaal 30 punten behaald worden voor dit project. Voor een optimaal advies kan er advies worden ingewonnen bij een ecooloog. Voor meer informatie: Natuurinclusief bouwen en ontwerpen
- **Nutsvoorzieningen:** Eventueel benodigde trafo's en andere ruimten ten behoeve van energiesystemen en datasystemen moeten in pandig, op eigen terrein worden gerealiseerd. Situering van de eventueel benodigde nutsvoorziening moet altijd in overleg met en conform de eisen van de nutsbedrijven worden gerealiseerd.
- **Energie & aardgasvrij:** Vanaf 1 januari 2021 geldt de BENG-normering. De EPC-eis van <0,2 is vertaald naar de BENG Amsterdam. De richtwaarden voor grondgebonden woningen zijn voor de BENG1/2/3; 50/15/80% en voor laagbouw 60/15/80%. Duurzame warmte/koude voorziening wordt erg belangrijk. Indien gekozen wordt voor een collectieve WKO-voorziening, dient deze te worden ontwikkeld, zodat de WKO voldoende capaciteit heeft voor het later te realiseren 3e woningblok van circa 81 appartementen. Aansluiten op biomassa is uitgesloten.
- **Geluid:** De gevel aan de zuidzijde van blok 2 zal geluidsreducerende maatregelen moeten treffen. De metro veroorzaakt meer geluid dan de voorkeurswaarde (48 dB). Deze maatregel is nodig om het realiseren van woningbouw mogelijk te maken.