



**Gemeente
Amsterdam**



Bouwenvelop

Kavel 6 & 7

Weespertrekvaart Oost



Overzichtskartaanplannen Overamstel

Colofon

In deze bouwenvelop worden de ambities en randvoorwaarden beschreven die de gemeente Amsterdam stelt aan de inrichting van Kavel 6-7, onderdeel van het Weespertrekkvaartgebied. Deze bouwenvelop vormt het beoordelingskader voor de tender en het toetsingskader voor het Schets Ontwerp (SO), Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO).

Informatie: www.amsterdam.nl/projecten/overamstel
Contactpersoon: herontwikkeling@overamstel.nl

Versie: mei 2026

Inhoud

Inleiding	4
1 Gebiedscontext	6
1.1 Bestaande situatie	
1.2 Ontwikkelingen in de omgeving	
1.3 Landschappelijk kader	
1.4 Stedenbouwkundig kader	
1.5 Architectonisch kader	
1.6 Programmatisch kader	
1.7 Juridisch- Planologisch kader	
2 Ambities opgave	10
2.1 Ruimtelijke kwaliteit	
2.2 Duurzaamheid	
2.3 Programma	
3 Kavelregels	12
3.1 Basisinformatie kavel	
3.2 Stedenbouw	
3.3 Programma	
3.4 Bestemmingsplan	
3.5 Openbare ruimte en omgeving	
3.6 Techniek	
3.7 Duurzaamheid	
4 Uitvoering	21
5 IJkpunten	21
Bijlagen	24
Lijst van verwijzingen	36

Inleiding

Voor u ligt de bouwvelop voor de ontwikkeling van kavels 6-7. Deze kavels bevinden zich op een unieke locatie aan de kop van de Weespertrekvaartbuurt, grenzend aan het Solitudoplantsoen en langs de Weespertrekvaart. De Weespertrekvaartbuurt maakt deel uit van het transformatiegebied Overamstel. Deze buurt fungeert als een informele tegenhanger van het statige Amstelkwartier, maar heeft wel dezelfde stedelijke dichtheid. De buurt krijgt een eigen identiteit en kwaliteit, waarin wonen en werken op een ontspannen manier met elkaar verweven zijn. Op elk bouwveld wordt een sokkel van 8 meter hoog gerealiseerd, met daarboven losstaande volumes en een daklandschap. Op deze manier ontstaat er lucht in de straten en zijn de gebouwen boven de sokkel op alle zijden georiënteerd. De woningen boven het verhoogde maaiveld bieden uitzicht op een groen daklandschap. Hierdoor is de wijk op woonniveau groener dan op straatniveau. De sokkels en de gebouwen daarboven (hierna de opbouwen genoemd) worden in samenhang ontworpen zodat er een afwisselend beeld ontstaat. Soms zijn basement en opbouw met elkaar versmolten, soms staat de opbouw er los op, zoals de tekeningen op pagina 8 en Bijlage C laten zien.

De bouwvelop formuleert de ruimtelijke context, ambities en randvoorwaarden en vormt daarmee het toetsingskader voor de beoordeling van de tenderuitvraag en de privaatrechtelijke toetsmomenten (VO, DO).

In Weespertrekvaart Midden is de transformatie al eerder gestart. Kavel 1B is gerealiseerd: een woongebouw met 68 woningen en een ouder-kindcentrum op de begane grond. Daarnaast is er een basisschool gepland op kavel 1A en de bouw van de blokken 2 en 3 staat naar verwachting gepland voor 2026. Ook het Bajeskwartier is volop in ontwikkeling met een gemengd woon-/werkprogramma. Het Design Cluster krijgt een centrale en publieke functie in de Weespertrekvaartbuurt en wordt via een voetgangersbrug verbonden met het Labor Vincit Plantsoen. De H.J.E. Wenckebachweg is deels heringericht en zal straks de ruggengraat van de Weespertrekvaartbuurt vormen. De kades langs de Weespertrekvaart worden openbaar en verbonden met voetgangersroutes, waaronder het Solitudopad, het Ouwesselpad en het Labor Vincitpad. Zo ontstaat een groene, autovrije rand rondom de buurt.

Het totale bouwprogramma van het noordelijke deel van de Weespertrekvaartbuurt omvat circa 51.000 m² bvo, waarvan circa 6.500 m² bestemd is voor werken en circa 44.500 m² voor wonen. De woningverdeling is 40-40-20 (sociale huur - middensegment - vrije sector) op basis van aantallen. Afhankelijk van de ontwikkelingen leidt dit tot een toevoeging van circa 570 woningen.

Tender

De opgave voor kavels 6-7 is het realiseren van een sprekend woon-/werkgebouw dat past binnen de nieuwe stedelijke context. Het betreft een duurzaam gebouw met een gezamenlijk programma van minimaal 15.200 m² bvo en maximaal 17.000 m² bvo, verdeeld over koopwoningen, middensegment huur en sociale huur. Hiervan is maximaal 1.385 m² bvo bestemd voor werkfuncties. Meer m² bvo dan het minimum programma kan worden toegekend via een binnenplanse afwijking van het uitwerkingsplan. Parkeren vindt inpandig plaats, is bovengronds en telt niet mee in het bvo. De parkeerplaatsen zijn goed bereikbaar en flexibel indeelbaar voor alle vervoermiddelen op wielen, zoals auto's, busjes, fietsen en scooters.



Daktuin kavel 1B



Bajeskwartier en Kavel 1B



VO Maaiveldontwerp Weespertrekvaart Oost 2024

1 Gebiedscontext

1.1 Situatie

Het bedrijventerrein gelegen binnen de ring A10 was van oorsprong voornamelijk georiënteerd op autoverkeer richting de A10, maar inmiddels zijn er nieuwe verbindingen gelegd naar andere delen van de stad: de Watergraafsmeer en het Amstelkwartier.

De gecombineerde kavel 6-7 ligt in het noordelijk deel van de Weespertrekvaartbuurt Oost, met de H.J.E. Wenckebachweg aan de westkant en de Weespertrekvaart aan de oostkant. Vanaf het Solitudopad langs de Weespertrekvaart is er een prachtig uitzicht over de groene sportvelden en volkstuinen in de Watergraafsmeer, die bijna 6 meter lager ligt.

Ten noorden van de kavel ligt het Ouwesselpad aan het Solitudopad. Aan de zuidkant van de kavel ligt de Dijkmeerlaan een stadsstraat in het verlengde van de Amstelstroomlaan. Langs de Amstelstroomlaan komen voorzieningen en een winkelcentrum voor heel Overamstel.

De verkavelingsrichting van de Weespertrekvaart Midden en Oost sluiten op de noordzijde aan op het deelgebied Kop Weespertrekvaart. Hier staat de verkeling haaks op de trekvaart, zoals de voormalige bedrijven. Aan de zuidzijde is de verkavelingsrichting gedraaid parallel aan de insteekhaven.

1.2 Ontwikkelingen in de omgeving

De Weespertrekvaartbuurt is onderdeel van het transformatiegebied Overamstel. Dit betekent dat er in de nabije omgeving diverse ontwikkelingen plaatsvinden. Ook ten zuiden van Overamstel in de gemeente Ouder-Amstel zal het gebied binnen de ring transformeren naar een gemengd woon-werkgebied. Voor de meest relevante ontwikkelingen zie amsterdam.nl/projecten/overamstel

1.3 Landschappelijk kader

Het kader voor de landschappelijke context en openbare ruimte voor de Weespertrekvaart is het VO-maaiveld, zie pag 5 en bijlage B. Het strakke utilitaire karakter van de Weespertrekvaart geeft het gebied een sterke identiteit waar het stedenbouwkundig plan op inspeelt. Ook nieuwe bouwblokken langs de trekvaart worden als het ware 'afgesneden' door de rechte diagonaal van de kade. Het utilitaire karakter van de kade wordt behouden door toepassing van damwanden met een brede rand van staal en een bestrating van betonplaten met uitsparingen voor groen. De kade is niet alleen hard en ongenaakbaar, maar kent ook groene plekken en fauna uittreedplaatsen.

1.4 Stedenbouwkundig kader

Op hoofdlijnen bestaat het stedenbouwkundig plan voor Weespertrekvaart Oost uit bouwvelden met een opgetild maaiveld. De stedenbouwkundige principes van een bouwveld als op de pagina 8 en 9 afgebeeld zijn de volgende:

- De bouwvelden zijn fors van formaat. De plint

volgt de contouren van de bouwvelden, zodat het hele bouwveld als het ware 8 meter omhoog wordt getrokken. Boven op deze plint staan kleinere, alzijdig georiënteerde bouwblokken van gemiddeld 5 bouwlagen. De bebouwing op de sokkel varieert in bouwhoogte, verschijningsvorm en diepte (tussen 12 en 30 meter). De gemiddelde hoogte in de nieuwe buurt is ca. 23 meter.

- De bouwblokken hebben een strakke rooilijn aan de buitenzijde en een indicatieve rooilijn aan de binnenzijde, met veel ruimte voor plasticiteit. Aan de binnenzijde is dus veel vrijheid voor balkons, inkepingen en groene gevels. De hoge plinten zorgen voor een continu straatbeeld, terwijl de blokken er bovenop juist variatie in



Weespertrekvaart uitzicht richting Amstelstation



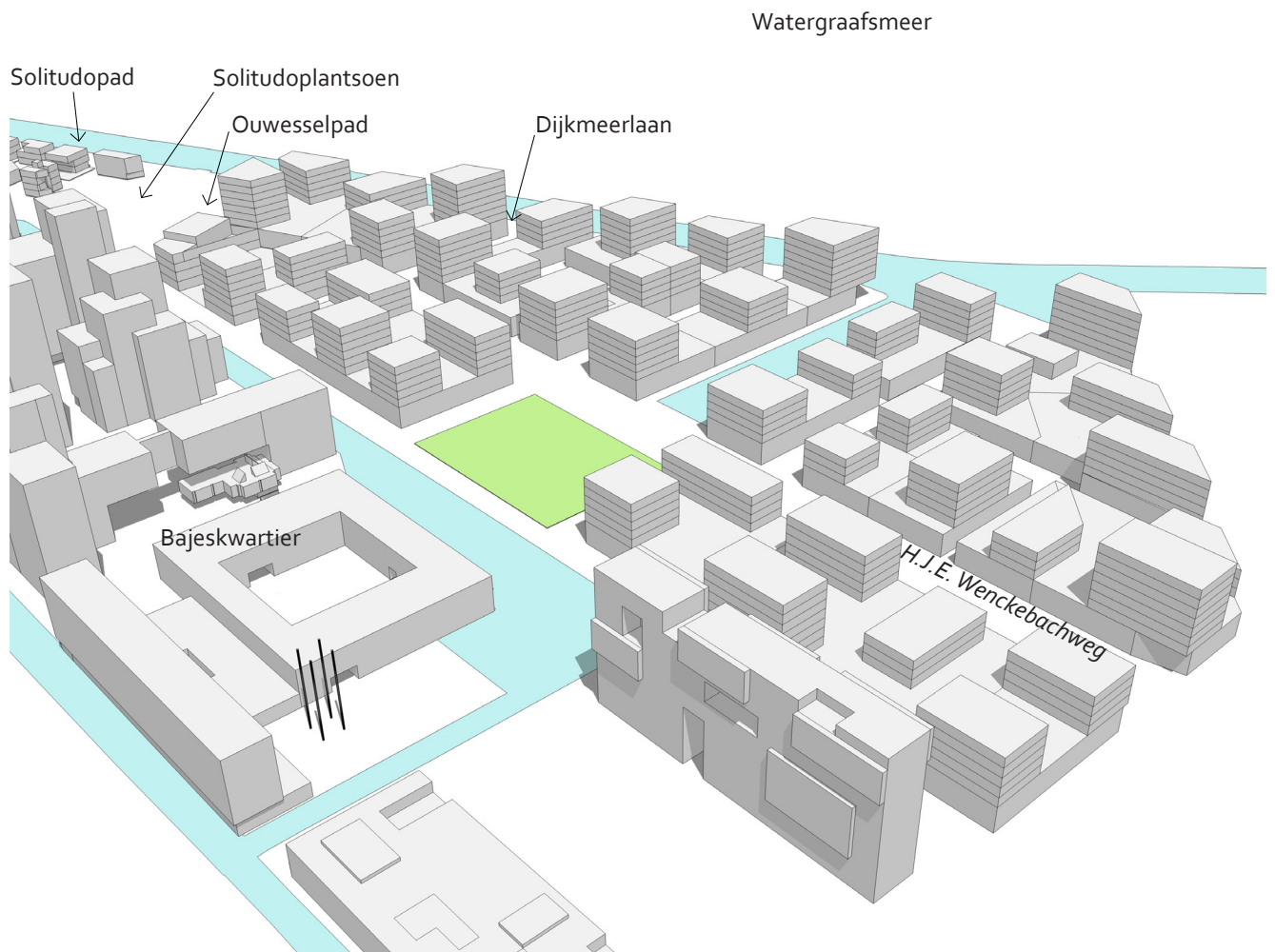
H.J.E. Wenckebachweg



Solitudobrug



Weesper Trekvaart Oost-noordelijk deel



Voorbeelduitwerking Bajeskwartier en Weesper Trekvaartbuurt

het gevelbeeld leveren en door lichtinval mooie contrasten geven. Hierdoor ontstaan doorzichten en openheid.

- Om de straten goed te fixeren staan er altijd bouwblokken op de hoeken van de bouwvelden. Daartussen kunnen de blokken eventueel ook wat naar achteren liggen.
- Boven op de plint ligt een opgetild maaiveld in de vorm van een groen daklandschap met mogelijk gemeenschappelijke terrassen. De groene daktuinen bieden kansen voor een bijzonder woonmilieu, biodiversiteit en waterretentie. In het opgetild maaiveld is het mogelijk om hier en daar diepere hoven te maken die tot het echte maaiveld doorlopen, waardoor licht ook tot in de binnenzijde van het basement doordringt. Met trappen kunnen verschillende hoogtes worden overbrugd en ruimten aan elkaar worden gekoppeld.

1.5 Architectonisch kader

De Weespertrekvaartbuurt heeft, in tegenstelling tot wat in de gemeentelijke Welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam' (2016) staat, welstandsniveau 'bijzonder'. Bij vaststelling van het bestemmingsplan Weespertrekvaart 'Strook' is het welstandsniveau aangepast tot 'bijzonder' omdat het een transformatiegebied is. Op 19 mei 2020 is "Beeldkwaliteitsplan Weespertrekvaartbuurt" vastgesteld met aanvullende welstandscriteria. Hierin staan aanvullende eisen voor het gebied voor tijdens de transformatie.

Het plangebied valt onder het werkterrein van de supervisor van Overamstel. De supervisor heeft een breed mandaat en een aanjagende rol bij de planontwikkeling. De supervisor adviseert over het ontwerp van gebouwen, buitenruimten en de inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast kan hij adviseren over de selectie van (landschaps-)architecten. Het advies van de supervisor gaat, ter ondersteuning, naar de Commissie Omgevingskwaliteit als het eindverantwoordelijk adviesorgaan.

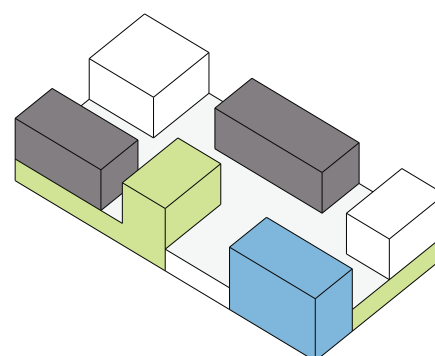
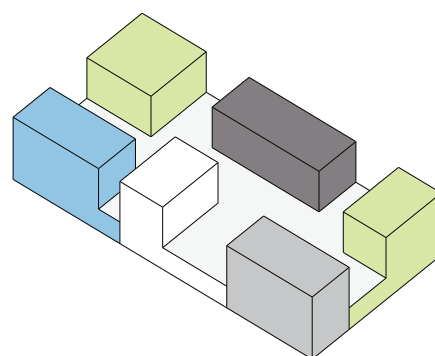
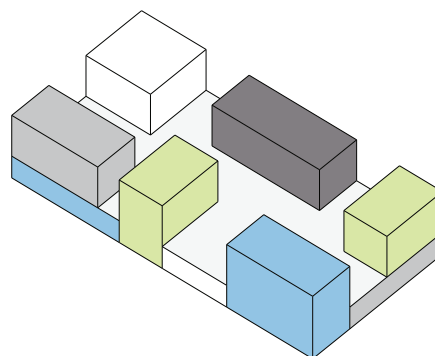
De schema's hiernaast tonen mogelijke architectonische uitwerkingen van een bouwveld. Soms zijn de sokkel en de opbouw met elkaar versmolten, soms staat de opbouw er los op, zoals de tekeningen laten zien. Het kleurgebruik verwijst naar principiële verschillen in de architectonische uitwerking, zoals een andere geleding, materiaalkeuze en raamindeling. Elk bouwveld krijgt een eigen uitwerking, waarbij de samenhang tussen de sokkel en de opbouw varieert. De opbouwen hebben geen verticale opdeling; ze vormen steeds een architectonische eenheid, al dan niet doorlopend in de sokkel. In de delen van de sokkel die niet onder een bouwblok vallen, is het wel mogelijk om extra verticale geleding aan te brengen. Het is niet toegestaan om de volledige ontwikkeling in één beeldtaal uit te voeren. Er mag nooit sprake zijn van een knip tussen de sokkel en de opbouwen over een volledig bouwveld, waardoor een scheiding ontstaat. Zie ook Bijlage C Beeldkwaliteit en samenhang.

1.6 Programmatisch/ Juridisch-planologisch kader

Het programmatisch kader is vastgelegd in het Uitwerkingsplan Weespertrekvaart Oost, 1e uitwerking, vastgesteld op 2 maart 2021. Het woonprogramma gerekend over het noordelijk deel van Weespertrekvaart Oost bestaat uit 40% sociaal, 40% midden segment en 20% koopwoningen in aantallen.

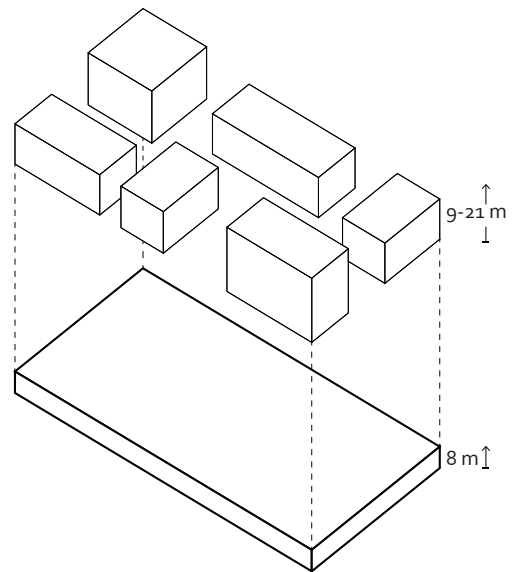
1.7 Duurzaamheidskader

De Gemeente Amsterdam streeft er, samen met haar bouwpartners, naar om verantwoordelijkheid te nemen voor de leefbaarheid van de stad en de gezondheid van haar inwoners. Dit wordt gerealiseerd door te bouwen binnen planetaire grenzen. Hiervoor hanteert de gemeente Amsterdam de volgende duurzaamheidsthema's: circulair bouwen, duurzame energie, klimaatadaptatie, uitstootvrije mobiliteit, natuurinclusief bouwen en de gezonde stad. Meer informatie over de 6 duurzaamheidsthema's voor de gebiedsontwikkeling, inclusief het meest actuele beleid, zijn te vinden op de [website duurzaam ontwikkelen](#).

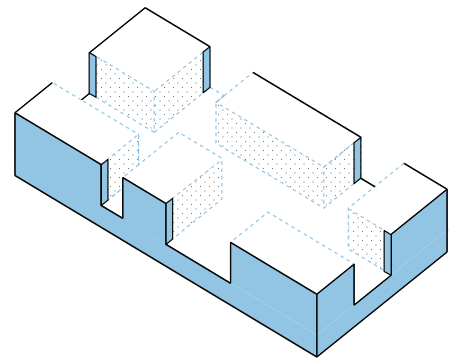


Principes beeldkwaliteit en geleding

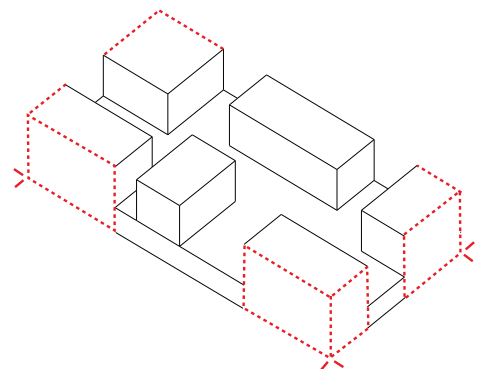
1. Een bouwveld bestaat uit een 8 meter hoge sokkel met daarboven losse bouwblokken. De gebouwvolumes op het opgetilde maaiveld zijn alzijdig georiënteerd.



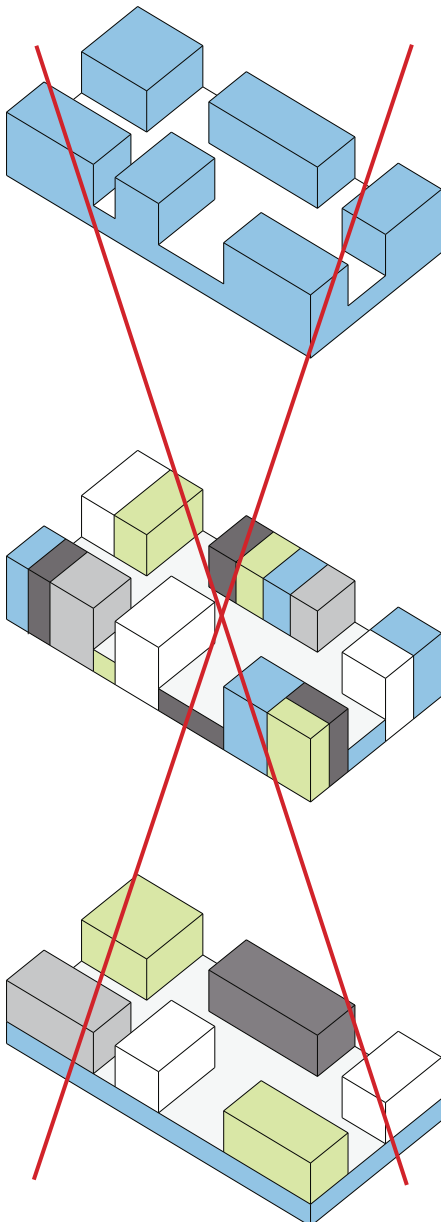
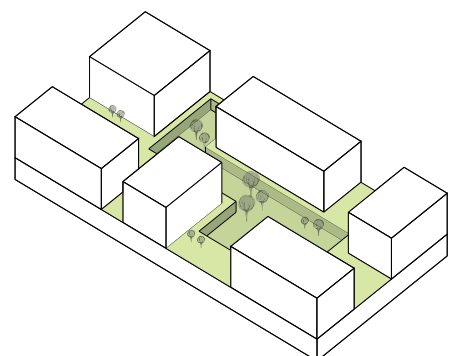
2. De bouwblokken hebben een strakke rooilijn aan de straatzijden, de buitenzijdes en een indicatieve rooilijn aan de binnenzijde met veel ruimte voor plasticiteit. De gevels van de straatzijden hebben een zekere diepte 'de hoek om', zie blauw in afbeelding.



3. De bouwblokken staan altijd op de hoeken van de bouwvelden. Daartussen kunnen ze naar achteren liggen.



4. Bovenop de sokkel is een daktuin. Inkepingen, trappen en gaten zijn mogelijk.



Principes beeldkwaliteit en geleiding

Principes van een bouwveld, zie ook het SP

2 Ambities opgave

Kavel 6-7 is de eerste tender van de Weespertrekvaart Oost. De opgave is om een sprekend woon-/werkgebouw te realiseren dat past in de nieuwe stedelijke context en optimaal profiteert van de unieke ligging aan het Solitudoplantsoen en de Weespertrekvaart. Het betreft een tender gericht op ruimtelijke kwaliteit, waarin verschillende aspecten samenkomen: wonen (in drie verschillende segmenten), kleinschalige bedrijfs- en kantoorruimtes, een daktuin en duurzaamheid. In de afbeeldingen hiernaast ziet u een voorbeelduitwerking van het volume en de verdeling van het programma. Het omgevingsplan legt het maximale bouwvolume duidelijk vast. De uitdaging is niet het bepalen van het hoofdvolume, maar het optimaal benutten van de sokkel met aantrekkelijke woningen en een groen daklandschap.

2.1 Ruimtelijke kwaliteit

Ambitie 1: compositie van het bouwveld als geheel

De sokkel is een belangrijk onderdeel want dit vormt de basis voor een daklandschap op 8 meter boven maaiveld. De ambitie is om een stedenbouwkundige en architectonische compositie te ontwerpen met een goede balans tussen een gevulde sokkel met een hoge woonkwaliteit en een interessant daklandschap. Daarnaast wordt bijzondere aandacht besteed aan drie aspecten:

- Een goed gevulde sokkel met hoogwaardige woningen, bedrijfsruimtes en parkeervoorzieningen.
- Een goede geleding van het bouwblok als geheel, met een overtuigende architectonische expressie die goed aansluit op de omgeving en de stedenbouwkundige uitgangspunten. Op pagina 8 staan voorbeelden van geleding van een bouwblok. U kunt dit bereiken door met meerdere architecten samen te werken of door verschillende architectonische stijlen toe te passen.
- Goed ontworpen overgangen tussen het gebouw en de openbare ruimte, passend bij het beoogde gebruik. Dit omvat: bedrijven/kantoren aan de Wenckebachweg, woningen aan het Ouwesselpad en Solitudoplantsoen met diepere geveltuinen, woningen aan de Weespertrekvaart met een verhoogde entree, en woningen aan een brede, rustige en groene Dijkmeerlaan. De rooilijn van de begane grond mag met een (binnenplanse) afwijking deels terugwijken om meer geleding en buitenruimte te creëren.

Ambitie 2: Woonkwaliteit

U wordt uitgedaagd om een goede woonvisie te ontwikkelen voor de verschillende doelgroepen, met een logische verdeling van de drie segmenten binnen het bouwblok. Een voorbeelduitwerking hiervan is opgenomen, zie de pagina hiernaast. Laat in deze woonvisie zien hoe het ontwerp een zo goed mogelijke woonkwaliteit zal waarborgen. Zorg ervoor dat de woningen, voldoende daglicht krijgen; privacy

bieden; zoveel mogelijk een tweezijdige oriëntatie hebben; bijdragen aan een levendig straatbeeld; een goede relatie hebben met de daktuin en de openbare ruimte, flexibel te gebruiken zijn (bijvoorbeeld gedurende de dag, levensfase of seizoenen). Grote koopwoningen over 2 bouwlagen in de sokkel kunnen bijvoorbeeld bijdragen aan een levendig straatbeeld en een goede relatie met de daktuin. Ter inspiratie; voor een kwalitatief ontwerp van woongebouwen verwijzen wij naar het document MooiMokum, de handreiking gezinsvriendelijke stad en een voorbeelduitwerking voor sociale woningen op de begane grond in de turnkey Koopovereenkomst (TKO) van Rochdale.

Ambitie 3: Daklandschap

De daktuin is belangrijk om één aangenaam groen landschap op hoogte te creëren met aantrekkelijke verblijfsruimtes voor mens en dier. De groene gevels, de eventuele patio's en gaten in de sokkel worden in samenhang ontworpen met de daktuin. Bijzondere aandacht wordt besteed aan een robuuste daktuin met zoveel mogelijk inheemse soorten, lage beheerkosten en het vasthouden van regenwater.

2.2 Duurzaamheid

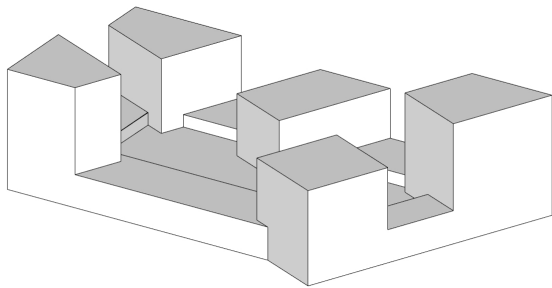
In deze tender wordt duurzaamheid op integrale wijze uitgevraagd met oog op de woonkwaliteit, en hoe duurzaamheid vertaald en geïntegreerd wordt in het architectonisch ontwerp. Er wordt op de volgende specifieke duurzaamheidsambities uitgevraagd:

Ambitie 1: Circulair bouwen

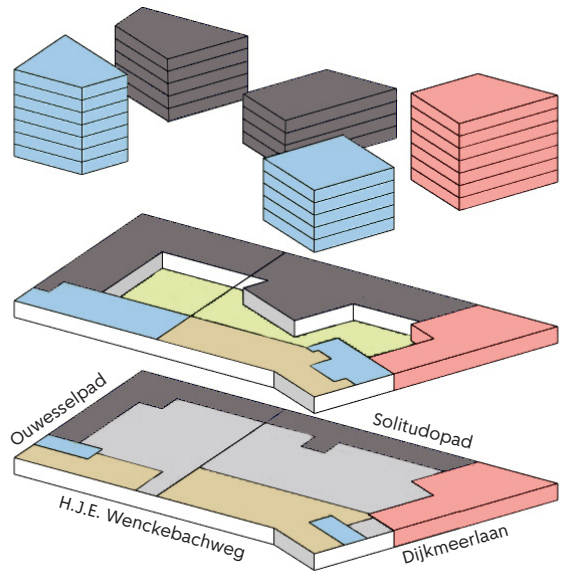
Gemeente Amsterdam streeft naar een gebouwde omgeving die zoveel mogelijk is gebouwd met duurzame materialen met een lage milieu impact. In deze selectie ligt de nadruk op de indicator materiaalgebonden CO₂-uitstoot van het Nieuwe Normaal. Dit is een van de negen indicatoren van [Het Nieuwe Normaal Nieuwbouw](#) met de focus op een zo laag mogelijke CO₂-uitstoot tijdens de productie en bouwfase. Indieners worden kwalitatief en kwantitatief uitgedaagd op de indicatoren Milieuprestatie gebouw en materiaalgebonden CO₂-uitstoot van Het Nieuwe Normaal.

Ambitie 2: Duurzame energie

Gemeente Amsterdam streeft naar energieneutrale gebouwen, waarbij opgewekte energie gelijk is aan het verbruik voor verwarming, koeling en dagelijks gebruik van bewoners en/of gebruikers. Daarnaast naar gebouwen met een minimale energiebehoefte en installaties voor een zo laag mogelijke ecologische voetafdruk. Indieners worden hierop kwantitatief (aan de hand van de BENG methodiek) en kwalitatief uitgevraagd.



Voorbeelduitwerking volume



Voorbeelduitwerking 3 doelgroepen, parkeren en werken.

blauw	middensegement woningen
grijs	koopwoningen
rood	sociale huurwoningen
beige	werken
licht grijs	parkeren: auto en fiets
groen	verlaagd dakterras



Schetsimpresie: de kop van de Weespertrekvaartbuurt met aan de rechterzijde de school

3 Kavelregels

3.1 Basisinformatie kavel

Type ontwikkeling: gemengd woon- werkgebouw
Kavelgrootte: 3.286 m²

Bouwoppervlak: minimaal 15.200 m² en maximaal 17.000 m² bvo exclusief parkeren (auto, scooter en fiets). Programma te verdelen over kavel 6 en 7 conform de regels van het uitwerkingsplan.

Woonprogramma: minimaal 14.125 m² bvo en maximaal 15.615 m² bvo verdeeld over de segmenten zoals in onderstaande tabel. Let hierbij op dat het maximale bvo van elk segment niet past binnen het toegestane totale maximale bvo wonen. Sociale huur woningen hebben een gemiddelde grootte van 85 m² bvo, middensegment 68 m² bvo en koopwoningen 123 m² bvo. Maximaal 3% van het gemiddelde bvo mag worden afgeweken voor koop en midden segment. Aantallen woningen per segment zie hieronder. Sociale huurwoningen zijn overal toegestaan behalve in de opbouw op de hoek van de H.J.E. Wenckebachweg en Dijkmeerlaan. Meer eisen voor sociaal, zie de TKO van Rochdale. Voor sociaal is geen maximum aantal woningen opgenomen in de bouwenvelop.

wooncategorie	min/max m2 bvo	min/max aantal
sociaal	4.000 - 4.400	48
miden	4.800 - 5.400	69 - 79
koop	5.525 - 6.300	46 - 52

Sociale huur:

Niet-woonprogramma: minimaal 1.075 m² en maximaal 1.385 m² bvo waarvan minimaal 250 m² bvo op kavel 7 voor bedrijven. Het zijn kleinschalige units geschikt voor verschillende functies zoals kantoor, kapper of werkplaats. Doel is dat de ruimtes ten alle tijden worden gebruikt en ook geschikt zijn om tijdelijke functies te kunnen huisvesten zoals start-ups en kunstenaars. Let op dat i.v.m. de netcongestie grootverbuik aansluitingen voorlopig niet beschikbaar zijn.

Bvo: Het bvo wordt bepaald aan de hand van de regels zoals opgenomen in het uitwerkingsplan. Dit is uitdrukkelijk niet conform de NEN-2580. Dat betekent o.a. dat gebouwgebonden buitenruimten, afhankelijk van de uitvoering, in diverse gevallen meegerekend worden tot het bvo (bijvoorbeeld loggia's, balkons en galerijen indien overdekt).

Kavel 6 valt onder bestemming gemengd -1 met de aanduiding specifieke vorm van gemengd -1; wonen is toegestaan tot maximaal 6.157 m² bvo. Bedrijven, kantoren en maatschappelijke dienstverlening zijn toegestaan tot een gezamenlijke maximale bruto vloeroppervlakte van 301 m².

Kavel 7 valt onder bestemming gemengd -1, met de aanduiding specifieke vorm van gemengd -2; wonen is toegestaan tot maximaal 8.101 m² bvo. Bedrijven,

kantoren en maatschappelijke dienstverlening zijn toegestaan tot een gezamenlijke maximale bruto vloeroppervlakte van 1.085 m². Minimaal 250 m² bruto vloeroppervlakte in de plint/sokkel aan de H.J.E. Wenckebachweg moet benut worden voor bedrijven. Als er volgens het uitwerkingsplan meer wonen wordt gerealiseerd dan toegestaan dient hiervoor een binnenplanse afwijking van het omgevingsplan te worden aangevraagd. Voorwaarde is dat met de voorgestane ontwikkeling een substantiële omvang aan gemeenschappelijk gebruik van daktuinen wordt gerealiseerd.

3.2 Stedenbouw

Bouwhoogte

- De bouwhoogte van de sokkel is 8 meter (bovenkant vloer-tot bovenkant vloer, gemeten vanaf 0,25 m NAP) en heeft maximaal 2 bouwlagen. De begane grond is ten minste 4 meter hoog. Een bedrijfsruimte is bij voorkeur 5 meter hoog.
- De begane grond sluit aan op het trottoir langs de straat en mag niet verdiept liggen. Halfverdiept en verdiept bouwen is niet toegestaan.
- De maximale bouwhoogte per bouwblok verschilt, zie de kaart met bouwhoogtes hiernaast.

Sokkel

- De sokkel heeft een strakke rooilijn aan de buitenzijde, maar kan via een binnenplanse afwijking van het uitwerkingsplan terugliggen.
- In de sokkel zijn openingen tot op het maaiveldniveau toegestaan, mits deze minimaal 7,5 meter terugliggen t.o.v. de bestemmingsplangrens (rooilijn). Op de daken van de openingen gelden dezelfde regels als de daktuin. Openingen zijn mogelijk via een afwijking van het uitwerkingsplan.
- Langs de Wenckebachweg zijn op de begane grond alleen werkfuncties toegestaan, zie de kavelkaart.
- Een werksokkel heeft een flexibele bouwstructuur, waarin ruimten naar behoren kunnen worden ingedeeld en aangepast. Hierin kunnen ook voorzieningen worden gevestigd. De werkrumtes zijn minimaal 7,5 meter diep, met een gemiddelde grootte van 200 m².
- Voor de invulling van de werksokkel wordt bij het definitief ontwerp verschillende uitwerkingen gevraagd zodat zowel grotere als kleinere bedrijven/kantoren zich kunnen vestigen zonder aanpassing van een vergunning. Hiervoor worden minimaal 3 opties voor de voorgevel uitgewerkt inclusief reclamemogelijkheden waar een gebruiker later uit kan kiezen.
- Langs de Weespertrekvaart ligt de begane grond van de woningen verhoogd om de woningen

Kavelregelkaart



Legenda



Max. aantal bouwlagen boven sokkel

Max. bouwhoogte in meters



Rooilijn



Sokkel minimaal voor 7,5meter (t.o.v. Rooilijn) bebouwd 8m hoog



Wonen uitgesloten begane grond langs H.J.E. Wenckebachweg (5m t.o.v. Rooilijn)



Zoekgebied inrit autoparkeergarage



Maximaal bouwvlak opbouw (hoeken bouwen in rooilijn)



Opbouw uitgesloten van socialehuur



Inrichting geveltuin/openbare ruimte af te stemmen op gebouw

extra privacy te geven. Het hoogteverschil wordt opgevangen door een openbare groenzone met trappen en hellingbaan, zie doorsnede pagina 15.

- Op de begane grond wordt een dichte borstwering van ongeveer 40 centimeter gevraagd omdat glas tot op de grond lastig schoon te houden is met een geveltuintje ervoor.
- In de sokkel mogen balkons net uitsteken t.o.v. de rooilijn.
- Technische ruimten en installaties ten behoeve van energie- en nutsvoorzieningen zijn op vanzelfsprekende wijze onderdeel van het gebouw. Ze vormen geen beperking voor het functioneren van de sokkel en vormen geen visuele belemmering in het straatbeeld.

Bouwblokken

- De bouwblokken op het opgetilde maaiveld hebben een alzijdig karakter;
- De korrelgrootte van de bouwblokken is kleiner dan die van het onderliggende bouwveld. Het minimale grondoppervlak van een bouwblok is 150 m² exclusief balkons.
- Op alle hoeken van de sokkel staan de bouwblokken op de bestemmingsgrens. Ieder hoekblok heeft bij voorkeur een eigen entree en trappenhuis in de sokkel.
- Accenten in de voorgevel (overstekken, erkers of balkons) steken maximaal 1,5 meter uit de rooilijn aan de straatzijde en vormen een integraal onderdeel van het gevelbeeld waarbij ze het gevelbeeld niet overheersen. Hiervoor is een binnenplanse afwijking van het uitwerkingsplan benodigd. Bij de gevels die niet aan de straatzijde liggen is veel meer mogelijk: variatie van de rooilijn, grotere gevelaccenten en een groene afwerking van de gevel.
- Een open galerijontsluiting is niet toegestaan aan de straatzijden van de bouwblokken en slechts op kleine schaal aan de binnenzijde.
- De gevels boven de sokkel worden voorzien van beplanting d.m.v. klimplanten. De gevels zijn hierop ontworpen. In de gevels zijn ook nestkasten voor vogels opgenomen. Onderhoud van de groene gevel is vanaf de daktuin. Let op de maximale groeihoogte i.r.t. beheer.

Beeldkwaliteit

Voor dit gebied geldt het beeldkwaliteitsplan Weespertrekvaartbuurt, hieronder zijn een aantal regels toegelicht.

- De sokkels en bouwblokken worden in samenhang ontworpen zodat er een afwisselend beeld ontstaat. Soms zijn sokkel en bouwblok met elkaar versmolten, soms staat het bouwblok er los op, zoals de tekeningen in bijlage C laten zien. Het kleurgebruik verwijst naar principiële verschillen in de architectonische uitwerking. Iedere kleur heeft een eigen materiaalgebruik, met een eigen geleding in de gevel en eigen raamindeling en detaillering van kozijnen. Zie beeldkwaliteitsplan paragraaf 4.2 en 4.5. Dezelfde type kozijnen over het hele blok in een andere kleurstelling of maat of andere baksteen

volstaan dus niet. Symmetrie tussen de kavels en bouwblokken is ongewenst. Iedere zijde heeft minimaal 2 verschillende uitwerkingen.

- Zonnepanelen zijn mits goed ingepast beperkt toegestaan aan de gevel en op het dak van de sokkel.
- De noordgevel van kavel 6 ligt aan het Solitudoplantsoen. Dit is een prominente gevel en daarom heeft de opbouw dezelfde architectonische uitstraling als de sokkel, zie de afbeelding op de pagina 11.
- De Wenckebachweg versmalt ten noorden van de Dijkmeerlaan. Vanwege een ondergronds transportriool staan er geen bomen in het profiel die het zicht op de gevels mogelijk kunnen 'breken'. Blok 1 heeft een lange eenvormige gevel vanwege de school. Om symmetrie en eentonigheid in het straatbeeld te voorkomen is op kavel 6 -7 extra architectonische geleding gevraagd. Zie afbeeldingen in bijlage C en D.
- In de welstandscriteria staat dat de open-dicht verhouding, plasticiteit en gelaagdheid het contact en de verbondenheid met de buurt ondersteunen. Meer dan 55% van de gehele gevel is transparant. Bedrijven kunnen een geslotener geveldeel krijgen, maar hebben bij voorkeur enkele grote transparante te openen delen zodat contact met de straat mogelijk is.

Daktuin

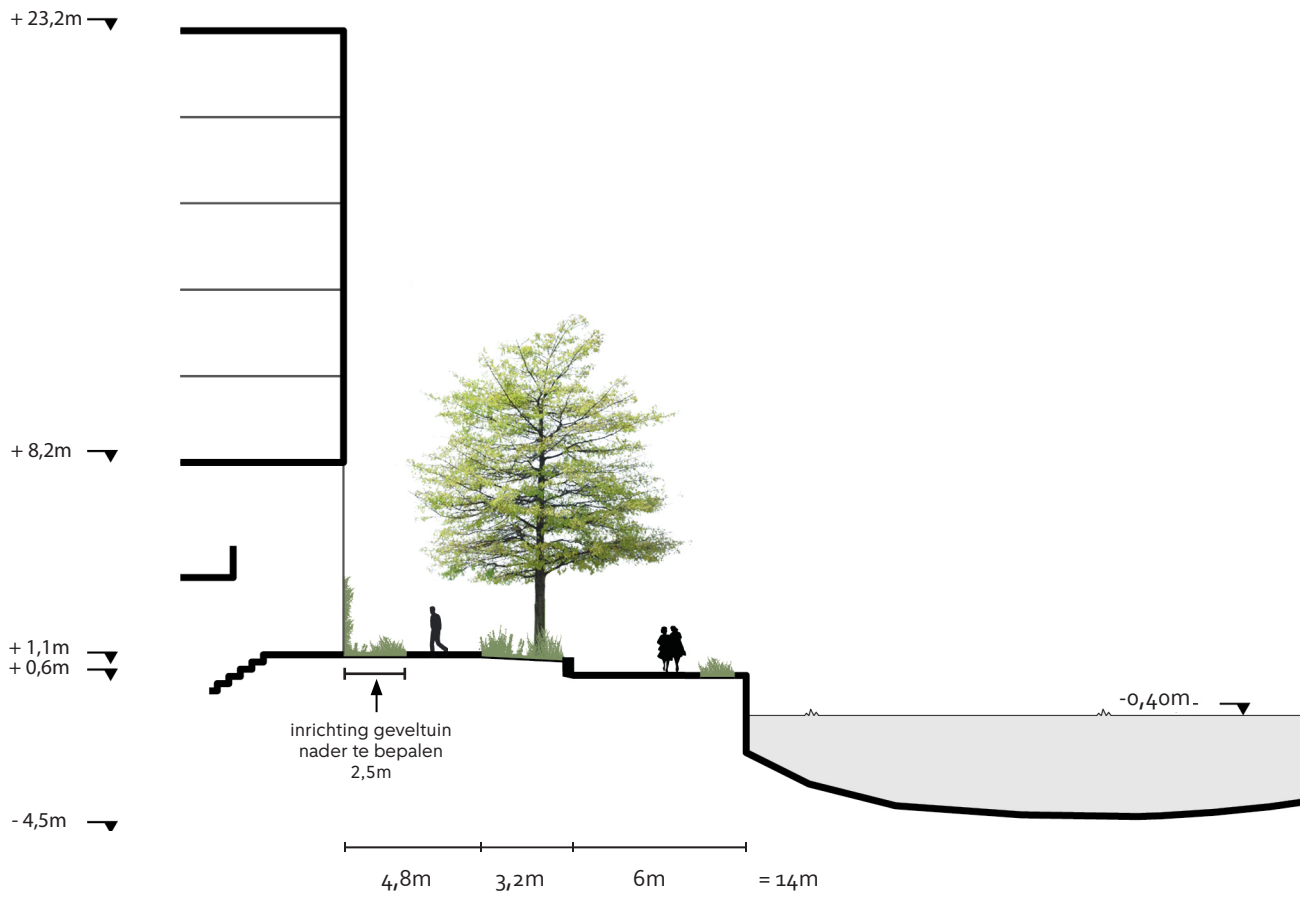
- Op de daktuin is ruimte voor privétuinen en een grote collectieve tuin.
- De daktuin moet voor ten minste 60% onverhard zijn en bestaat voor max. 40 % uit verharding. Dat geldt ook voor de lagere gedeelten van de (dak) tuin, zoals de gaten in de sokkel. In een gat is mogelijk ruimte voor een boom in volle grond.
- De looppaden langs de dakrand en op het dak kunnen lager liggen dan de plantvakken.
- De daktuinen kunnen ook gebruikt worden voor waterberging en klimaatadaptieve ingrepen.
- Voor de bewoners zijn lage beheerkosten van belang en dient te worden aangetoond bij de toetsing van het VO en DO. De soorten en groeiomstandigheden vormen hierin een belangrijk aspect. De kosten voor onderhoud en beheer kunnen worden aangetoond in een beplantingsplan met plantlijst en plantmaten.

3.3 Parkeren

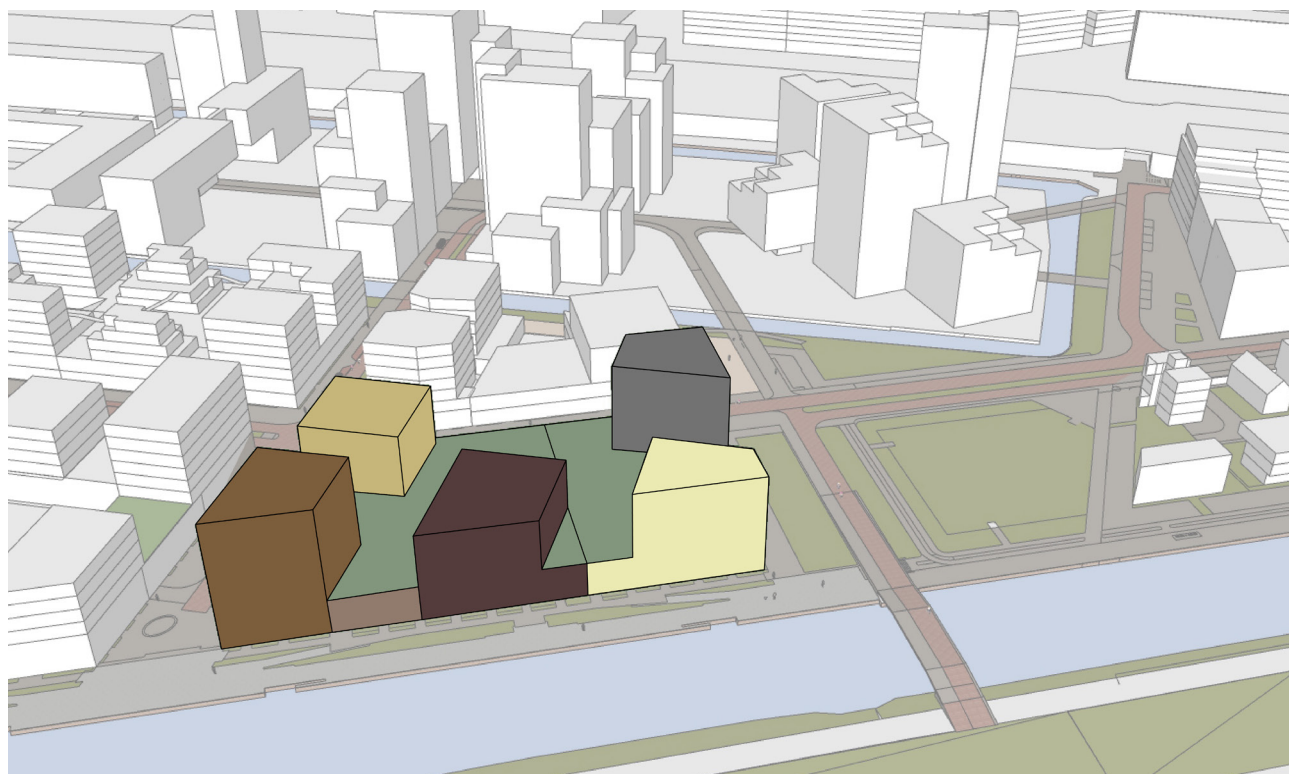
Fiets en scooter

Zie de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (2018), of het dan wel gewijzigde beleid zoals dat geldt op het moment van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning, voor het benodigd aantal stallingsplekken en de kwalitatieve eisen aan gemeenschappelijke fietsenbergingen.

- Fietsparkeren is inpandig en voor de appartementen in gemeenschappelijke fietsenbergingen. De bergingen zijn op de begane grond, goed bereikbaar, goed ingepast in de gevel en zoveel mogelijk terugliggend (7,5 meter) ten opzichte van de gevelrooilijn.



Doorsnede kade Weespertrekvaart



Kavel in nieuwe context

Auto

Volgens de Nota Parkeernormen Auto (juni 2017) worden in nieuwe situaties geen vergunningen voor parkeren op straat meer uitgegeven. Alleen voor maatschappelijke voorzieningen, bezoekers en laden/lossen resteren nog plekken op straat.

- Vanwege bodemvervuiling wordt parkeren gefaciliteerd in een gemeenschappelijke bovengrondse parkeergarage. Deze parkeergarage ligt minimaal 7,5 meter terug ten opzichte van de bestemmingsgrens. De inrit van de garage bevindt zich aan de Wenckebachweg, binnen de aangegeven zoekzone, zie de kavelkaart.
- Bedrijven en bedrijfsverzamelgebouwen hebben een minimumnorm van 0,6 parkeerplaats/100 m² bvo. Er zijn ook maximum normen, zo heeft bijvoorbeeld een kleinschalige drankproductie een maximum norm van 4 parkeerplaatsen/100 m² bvo.
- Dubbel gebruik van parkeerplaatsen tussen woningen en bedrijven is mogelijk mits dit goed onderbouwd wordt met een parkeerbalans in VO en DO.
- Vanuit de gemeenschappelijke parkeergarage wordt laden en lossen voor de bedrijven gefaciliteerd. Uitgangspunt zijn kleine bestelbusjes tot maximaal 6 meter lengte. Aanvullend zijn er laad- en losplekken voor kortdurend gebruik in de straat voorzien.
- Garagedeuren en hekken moeten ruimtelijk goed worden ingepast, zodat er geen hangplek kan ontstaan. De breedte bedraagt in principe niet meer dan 5,5 meter, tenzij het een overtuigend architectonisch concept ondersteunt. Alle benodigde installaties waaronder ook de bediening van de toegangsdeur zijn geïntegreerd in de bouwmassa.

3.4 Openbare ruimte en omgeving

Maaiveld

- Het omliggend maaiveld aan de noordzijde ligt op +0,60 m NAP en loopt in het zuiden af naar +0,25 m NAP. Langs de kade ligt het op +1.10 m NAP en direct langs het water op +0,60 m NAP, zie de kaart met coördinaten en maaiveldhoogtes in Bijlage A en de doorsnede op pagina 15.
- Voor het onderhoud van het gebouw dient rekening te houden geworden met het ontwerp van de openbare ruimte zie het Openbare ruimte plan bijlage B.
- Een laad- en losplek voor bedrijven en bewoners is voorzien in de Dijkmeerlaan en Wenckebachweg.

Ontsluiting

- De woningen mogen aan alle zijden worden ontsloten. Voor de woningen in de bouwblokken is het wenselijk om per bouwblok één lift/stijgingskern te maken.

Geveltuinen

- De geveltuinen zijn passend aan de architectuur van de sokkel en opbouwen. In de bijlage Natuurinclusief bouwen zijn voorbeelden en tips voor geveltuinen opgenomen. Ze liggen in openbaar gebied, worden aangelegd door de ontwikkelaar en zijn in beheer van de bewoners/bedrijven. Zie het groene gearceerde gebied rondom het kavel. In de tekening is een voorbeelduitwerking opgenomen.
- Een mix van heesters, vaste planten en klimplanten is goed voor de biodiversiteit en daarom gewenst. Let daarbij op de soorten die kunnen verschillen naar gelang de oriëntatie aan de gevel, zie bijlage E Bezinning.
- De geveltuinen kunnen onderbroken worden door de entrees, maar hebben een minimale lengte van 1,2 meter. De (horizontale) diepte is minimaal 0,45 meter, bij het Solitudopad 2,5 meter (in combinatie trap en hellingbaan max 0,5 meter), aan het Ouwesselpad is deze 2 meter en aan de Dijkmeerlaan is deze 1 meter (zie de kaart openbare ruimte, bijlage B).
- De ontwikkelaar legt voor oplevering van het gebouw een geveltuin aan conform de algemene eisen die hiervoor gelden en te vinden zijn via de volgende link: <https://www.amsterdam.nl/geveltuin>.
- Belangrijkste aandachtspunt is dat eventuele kabels en leidingen onder de geveltuin te allen tijde bereikbaar moeten zijn voor de diensten en bedrijven van wie die kabels en leidingen zijn. Zij mogen graven in de geveltuin waarbij er in de toekomst mogelijke schade kan ontstaan. Eigenaren/bewoners van de aanliggende panden hebben niet automatisch recht op compensatie. Zie bijlage F voor ondergrondse kabels en leidingen.
- Bij de aanleg moet er bij de plantkeuze, grondverbetering en de wijze van aanleggen rekening gehouden worden met de kabels en leidingen die op een diepte van ca. 60 cm liggen en minimaal 50 cm uit de gevel liggen.
- Op de locaties van de handholes (een verzamelpunt van kabels van telecompertijen die in de grond zitten) mogen geen voordeuren en geveltuintjes gemaakt worden. De locaties van de handholes moeten altijd bereikbaar zijn. Voordeuren hebben minstens 50 cm afstand tot de handholes.

3.5 Techniek

Kabels en leidingen

- In verband met de werkzaamheden rondom de kabels en leidingen en de maaiveldinrichting moet het gebouw minimaal 13 weken voor de oplevering steigervrij zijn. Er mogen dan geen activiteiten meer plaats vinden buiten de gevel en op het dak. Dit betekent geen werk, transport, opslag in of op het gebied (tracé) dat vrij moet zijn om de ondergrondse en bovengrondse infra te kunnen realiseren. Gebeurt dit niet, dan kan de



Schetsimpressie: H.J.E. Wenckebachweg



Schetsimpressie: Kade Weespertrekvaart

gemeente niet garanderen dat er op tijd wordt opgeleverd en zijn alle kosten ten gevolge van uitloop planning en schade voor rekening van de veroorzaker (bouwaannemer).

- Rondom het gebouw liggen diverse kabels en leidingen, zie bijlage F. Om problemen in de uitvoering te voorkomen moet de ontwikkelaar zelf tijdig contact opnemen met de netbeheerders, waterbedrijven en leveranciers van warmte af te stemmen waar en hoe zij alle benodigde aansluitingen moeten aanbieden. Ook de uitvoeringsmethode wordt voorgelegd. Al deze risico's liggen bij de ontwikkelaar. Voor deze tracés gelden de volgende randvoorwaarden:
 - Met het oog op de bereikbaarheid van de kabels en leidingen mogen obstakels zoals kraanbanen, keten, bouwmaterialen enz. niet binnen 1 meter van kabels en/of leidingen geplaatst worden;
 - Palen, pennen of andere voorwerpen mogen niet in de grond geslagen worden in de nabijheid van kabels en/of leidingen;
 - Bij boringen/sonderingen geldt een afstand van minimaal 0,5 meter tot kabels en/of leidingen;
 - Bij het heien van palen en/of trillen van een damwand of andere bouwactiviteiten mogen de kabels en leidingen in de omgeving geen schade ondervinden;
 - Daar waar kabels en/of leidingen worden gekruist door bouwverkeer dient, conform de eisen van de beheerders, bescherming te worden aangebracht (betonplaten met fundering);
 - Voor door de aannemer aan te leggen kabels t.b.v. eigen gebruik op het bouwterrein, wordt een afstand van minimaal 0,2 meter bij een kruising en 0,5 meter bij evenwijdige ligging van kabels en/of leidingen aangehouden.
 - Het hemelwater dat na buffering op eigen kavel overtollig is wordt aangesloten op het hemelwaterriool. Dit kan niet aan de zijde van de Weespertrekvaart. Hier komt geen hemelwaterriool.
 - In de Wenckebachweg ligt vanaf de Kop Weespertrekvaart een onderheid transportriool (diam. 600 mm). Deze voert het vuilwater af naar het zuiden, naar het rioolgemaal op de Verlengde van Marwijk Kooystraat. Waternet stelt eisen, deze zijn bijgesloten in bijlage F.
 - Ontlastputten moeten op eigen kavel geplaatst worden tenzij alle gevels direct grenzen aan de openbare ruimte. In dat geval mogen deze putten niet verder van de gevel reiken dan 0,5 m. De put dient goed gefundeerd en bestand te zijn tegen gebruikelijke bovenbelasting. Het gebruik, beheer en onderhoud van de put ligt bij de eigenaar van het pand en is een onlosmakelijk onderdeel van het pand. Ook als deze is gesitueerd in de openbare ruimte.
 - Langs de kade en de groenstrook aan de noordzijde is beperkt ruimte voor K&L en geen ruimte voor huisaansluitingen. De huisaansluitingen komen vanuit de Wenckebachweg en de Dijkmeerlaan het gebouw binnen. De woningen op de begane grond kunnen worden gevoed vanuit de parkeergarage.

- De ontwikkeling valt binnen de letaliteitszone van de gasunieleiding. Afstemming met de Gasunie is verplicht.

Technische ruimtes en installaties

- Overige inpandige voorzieningen als stijpunten en klantruimtes dienen door de ontwikkelaar te worden geïnventariseerd. Hiertoe dient tijdig contact te worden opgenomen met de betreffen nutspartijen en dient tijdig kennis genomen te worden van de aansluitvoorwaarden/randvoorwaarden van de nutspartijen.
- Technische ruimtes en installaties ten behoeve van energie- en nutsvoorzieningen zijn op vanzelfsprekende wijze onderdeel van het gebouw. Ze vormen geen beperking voor het functioneren van de sokkel en vormen geen visuele belemmering in het straatbeeld.
- Technische ruimtes en installaties dienen zo te worden ingepast dat ze zo min mogelijk gevelruimte aan de begane grond innemen. Zie paragraaf 4.7 van het beeldkwaliteitsplan.

Alg. Voedings Punt (hbl:3m,3,4m 4,3m, 14,6m² netto)

- De vraag naar energie is bepalend voor het aantal Algemeen Voedings Punten (AVP's). Stem het aantal AVP's zo snel mogelijk af met Liander. De ontwikkelaar realiseert hiervoor een ruimte die ter beschikking wordt gesteld aan Liander aan de Wenckebachweg of de Dijkmeerlaan. Er dient rekening te worden gehouden met een opstalrecht. De ruimte moet voldoende geventileerd zijn. Het is belangrijk dat er 2 m rondom het AVP geen verblijfsruimtes komen. Trappenhuizen, bergingen, fietsenstallingen en liften zijn wel toegestaan, zowel horizontaal als verticaal. Een vrachtwagen moet bij een AVP kunnen komen. Indien er twee AVP's in één bouwblok komen dan kan dit mogelijk met één deur worden ontsloten. De elektrakabels mogen niet langer zijn dan 200 meter in het openbaar gebied en dan nog ca. 50 meter inpandig in verband met vermogensverlies (dus totaal ca.250 m. vanaf het AVP).

Verholen waterkering/kade

- Langs de Weespertrekvaart loopt een verholen primaire waterkering, zie bijlage G. Voor het werken nabij of in de verholen waterkering moet worden voldaan aan de eisen die staan in de Waterschapsverordening. Daarvoor dienen tijdig de benodigde ontheffingen en/of goedkeuringen te worden verkregen. Op <https://www.agv.nl/> onze-taken is meer informatie te vinden.
- De kademuur wordt door de gemeente vernieuwd en zal naar verwachting voor levering van de grond gereed zijn.

Bodem/maaiveld

- De bodem (grond en grondwater) van kavel 6 -7 is tot een diepte van ca 10 m-maaiveld verontreinigd tot boven de waarde toelaatbare kwaliteit bodem (voorheen interventiewaarde), zie bijlage I voor de lijst met bodemonderzoeken. De belangrijkste oorzaken daarvan zijn de fabriek

‘Vesuvius’ ter plaatse van blok 6, waar tot 1934 dakleer en koolteer werd gemaakt, en houthandel Harff ter plaatse van blok 7. De verontreiniging blijft achter onder de nieuwe bebouwing. In 2024/2025 is aanvullend onderzoek gedaan (Stantec 2025) of het achterblijven van de verontreiniging kan leiden tot een risico in de toekomst. Daarbij is gekeken naar zowel verspreidingsrisico’s als gezondheidsrisico’s. De conclusie is dat de verontreinigingssituatie stabiel is (geen verspreiding). Om gezondheidsrisico’s tegen te gaan kan in de openbare ruimte volstaan worden met een leeflaag van 1 meter dikte. De gemeente is verantwoordelijk voor de aanleg en het in stand houden van de leeflaag. Indien er naderhand een tuin of geveltuin wordt aangelegd kan een deel van de leeflaag worden afgegraven en worden aangevuld met teelaarde.

- Ter plaatse van blok 6 en blok 7 wordt de bodem niet gesaneerd. Na het slopen en bouwrijp maken wordt het kavel niet opgehoogd, zodat eventueel vrijkomende grond van funderingswerkzaamheden etc. onder de bebouwing kan worden herschikt (gesloten grondbalans). De ondervloer van de bebouwing vormt de saneringsmaatregel ter plaatse van de bebouwing. Er worden geen speciale eisen gesteld aan de ondervloer: het Bouwbesluit biedt reeds voldoende waarborgen voor de dampdichtheid van de vloer. Als gekozen wordt voor een binnentuin in volle grond is een leeflaag van 1 meter voldoende.
- In de ondergrond zijn eerder saneringsmaatregelen aangebracht die niet worden verwijderd en niet mogen worden verwijderd. Het gaat hier specifiek om damwanden (uit ca. 2000, deze worden bij bouwrijp maken afgebrand op een niveau onder de leeflaag) en een kleikist langs de Wenckebachweg, aangebracht bij het verleggen van het transportriool in 2019. Beide zijn aangegeven op tekening, zie bijlage H.
- Gezien de aard en omvang van de verontreiniging zal gemeente Amsterdam de ontwikkelende partij adviseren bij het doen van de juiste meldingen in het Omgevingsloket (graven en saneren van de bodem). Voor werkzaamheden in de bodem heeft de aannemer een certificaat BRL7000 nodig. Een Milieukundig begeleider kan ook noodzakelijk zijn.
- Als grondwater wordt onttrokken moet rekening worden gehouden met grondwaterzuivering.
- Na de sloop en voorafgaand aan de levering van het erfpachtrecht wordt in een verkennend onderzoek de dan actuele kwaliteit van de bovengrond vastgelegd.
- De bestaande maaiveldhoogtes veranderen. Het gebied wordt (deels) opgehoogd, zie de kaart start bouw bijlage H en bijlage A voor de maaiveldhoogtes.

Grondwaterstand

- De grondwaterstand aan de zijde van de Wenckebachweg grenzend aan de kavel zal, 0.70- NAP zijn. De gracht rondom Bajeskwartier heeft een sterk regulerend effect op de grondwaterstand.

3.6 Duurzaamheid

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 (zie bijlage K, lijst van verwijzingen).

- Volgens het SP dienen er hiernaast minimaal 50 nestkasten te worden gerealiseerd.
- Voor een goede afstemming tussen beplanting en type nestkasten dient tijdens de planvorming contact te worden opgenomen met een ecooloog van de gemeente Amsterdam, Ruimte & Duurzaamheid. In het handboek Toolbox Natuurinclusief ontwerpen, opgesteld door de Gemeente Amsterdam (zie bijlage K, lijst van verwijzingen), staan allerhande tips, ideeën, voorschriften ten behoeve van de plaatsing van nestkasten, een bijenhotel of een groene gevel.

Klimaatadaptatie

In Amsterdam is de hemelwaterberging van kracht (21 april 2021). Deze maakt onderdeel uit van de Basisregeling Amsterdam. Hierin worden o.a. eisen gesteld aan de berging van regenwater bij gebouwen. De gehele kavel (zowel het onbebouwde als het bebouwde gedeelte) heeft minimaal 60 L/m² per uur waterverwerkingscapaciteit. Dit houdt in dat de kavel (binnenterrein plus daken) minimaal 60 L/m² per uur kavel water kan opvangen en bergen. Vervolgens wordt het water in de bodem geïnfiltréerd.

Duurzame energie en aardgasvrij

De gemeente Amsterdam ziet kansen voor passieve gebouwen die: een focus hebben op uitstekende isolatie, luchtdichtheid, slimme oriëntaties en ontwerpkeuzes (bijvoorbeeld diepe neggen en externe zonwering) en die minimale technische systemen vereisen voor verwarming en koeling. Dit resulteert in een aanzienlijk lagere energiebehoefte en een verminderde ecologische voetafdruk, zonder afbreuk te doen aan het comfort van de gebruikers. Er komt geen aansluiting op het aardgasnet.

- Zonnepanelen worden bij toepassing een integraal onderdeel van het ontwerp.
- De bebouwing dient te zijn voorzien van een duurzame warmte (-koude) voorziening (o.a. een warmtepomp, zonneboiler etc.). Het advies is om zelf een warmte en koude voorziening te ontwikkelen op gebouwniveau. De Gemeente geeft de voorkeur voor bodemenergiesystemen in plaats van oplossingen die gebruik maken van het dak.
- Bronnen en leidingen ten behoeve van een

individuele WKO worden gerealiseerd binnen de erfpachtgrenzen en vormen geen belemmering in de openbare ruimte of voor andere gebouwen en/of functies. Indien er een WKO wordt gerealiseerd die door meerdere ontwikkelingen gebruikt kan worden, kunnen de benodigde leidingen en bronputten in de openbare ruimte liggen. Voor de WKO moet bronontwerp en -posities afgestemd worden met de gemeente Amsterdam, hierbij zal Amsterdam enkel sturen op de ligging, zodat thermische zones van verschillende ontwikkelingen niet zullen interfereren met elkaar.

- Op dit moment wordt er in opdracht van de gemeente gewerkt aan een bodemenergieplan. Na afronding zal dit worden gedeeld.
- Bij het aanbrengen van een bodemenergiesysteem moet verspreiding van bodemverontreiniging worden voorkomen. Daarom moet gewerkt worden met een verloren casing tot 10 m-NAP.

Circulair gebouwde omgeving

- De ontwikkelende partij wordt gevraagd om een materialenpaspoort aan te maken voor alle bouwwerken en deze over te dragen aan de eigenaar of beheerder, zodat er in de beheerfase duurzaam en circulair onderhoud gepleegd kan worden.
- Gemeente Amsterdam heeft het MRA Houtbouw pact 2026-2030 ondertekend samen met andere overheden, marktpartijen en kennisinstellingen waarin gedragen doelstellingen worden beschreven met betrekking tot houtbouw. Het pact stelt de ambitie om 20% van de totale bouwopgave van de MRA in houtbouw uit te voeren. Van daaruit ligt het streven om zoveel mogelijk met houtbouw te ontwikkelen. De MRA heeft criteria opgesteld die bepalen wanneer een gebouw meetelt voor de 20% houtbouw. Het pact en de criteria zijn te vinden op de website van het [Houtbouw Pact](#). Toegepast hout dient een FSC-keurmerk te hebben. Dit moet aangetoond kunnen worden.

Uitstootvrije Mobiliteit en schone lucht

- De Richtlijn laadpunten bij nieuwbouw en verbouw (juni 2022) zijn van toepassing, tabel 2 toont de uitgebreide eisen, link zie Bijlage K. Hier wordt geëist dat minimaal 30% van de vaste parkeerplekken voor bewoners en minimaal 10% van de wisselplekken voor bewoners volledig voorzien zijn van een werkend laadpunt. Het plan dient rekening te houden dat een grootverbruikaansluiting voor oplaadpunten in een gebouwde parkeervoorziening als gevolg van de netcongestie problematiek voorlopig niet kan worden verleend. Zie ook de Gunningscriteria onder Duurzaamheid, subcriterium energieprestatie en netbewustheid.
- Alle overige parkeerplekken dienen op technische installaties voorbereid te zijn. Dit betekent dat de netaansluiting, de technische ruimte, de verdeelkast(-en) en mantelbuizen/

kabelgoten worden voorbereid zodat de bekabeling en de laadpunten later eenvoudig geïnstalleerd kunnen worden.

- Goede alternatieven voor de auto, zoals de fiets en het openbaar vervoer, zijn cruciaal om Weespertrekvaart nu en in de toekomst bereikbaar, leefbaar en duurzaam te houden. Denk hierbij aan (schone) autodeelconcepten en het stimuleren van (elektrisch) fietsgebruik.

Afval wordt grondstof

- Afval wordt gezien als grondstof en wordt gescheiden opgehaald via de ondergrondse containers in de straat. De volgende fracties worden in Amsterdam gescheiden ingezameld: papier, glas, textiel, restafval en groente- fruit- en etensresten. We vragen rekening te houden met de benodigde ruimte voor het scheiden van afval in de woningen en bedrijfsruimtes.
- Het afval voor de niet woonfuncties valt onder bedrijfsafval. De afvalinzameling hiervan vindt inpandig en op eigen terrein plaats.



Bron: Beeldbank Amsterdam

4 Uitvoering

Werkterrein

De toegankelijkheid van de kavels is geborgd via de Wenckebachweg. Buiten de kavelgrenzen is de beschikbaarheid voor extra werkruimte beperkt. Desgewenst kan met de gemeente een huurcontract worden afgesloten voor extra werkruimte buiten de kavelgrenzen. Afspraken hierover kunnen worden gemaakt met de bouwcoördinator Weespertrekvaartbuurt. Voordat er van de ruimten buiten de kavelgrenzen gebruik gemaakt kan worden moet er een door beide partijen ondertekend huurcontract liggen. De huurprijs ligt op € 47,05 excl. BTW per m² per jaar. Deze huurprijs (van 2025) is onder voorbehoud van wijzigingen en wordt definitief vastgesteld in de huurovereenkomst. In deze huurovereenkomst kunnen beperkingen staan t.a.v. de ondergrond, zoals het niet belasten of toegankelijk blijven (geen keet erop) van kabels en leidingen. De brandkranen in de openbare ruimte zullen ook toegankelijk moeten zijn.

Veiligheidszone

Per 1 juli 2020 geldt de richtlijn bouw- en sloopveiligheid. Bouwende partijen kunnen, door een beroep te doen op deze nieuwe wet, bouwruimte voor de veiligheidszone gaan claimen op de openbare ruimte. Bij kavel 6-7 is er openbare ruimte beschikbaar. Aan de Wenckebachweg is de ruimte krap en aan de Dijkmeerlaan kan mogelijk gelijktijdig worden gebouwd op kavel 8. Mogelijk kunnen de parkeerplaatsen in de Wenckebachweg tijdelijk worden ingezet. Mocht er onvoldoende ruimte zijn dan zal op de bouwende partijen een beroep moeten worden gedaan om de valhoogtes binnen de eigen kavel op te lossen. Mogelijke discussie met betrekking tot een claim op de openbare ruimte dient op voorhand met de gemeente te worden afgestemd.

Duurzame en slimme bouwlogistiek

Amsterdam stimuleert een duurzame en slimme bouwlogistiek (Uitvoeringsagenda Stedelijke Logistiek Amsterdam (USLA), 2016). De stimulering dient meerdere doelen o.a. vermindering van de uitstoot van CO₂, een gezondere luchtkwaliteit (door minder uitstoot van stikstofdioxide en fijnstof), minder geluidsoverlast, een betere doorstroming van het verkeer over weg en water, een grotere verkeersveiligheid en minder schade aan bruggen, kades en wegen. Minimaliseren van het aantal vervoersbewegingen (ritten en kilometers); Verschonen van te gebruiken vervoersmiddelen en bouw materieel; Betere spreiding van vervoersbewegingen in de tijd en over verschillende modaliteiten (weg, water, en spoor); Duur van bouw hinder te verminderen.

Uitvoeringskader

In Overamstel wordt veel gebouwd. Om de bouw te structureren wordt gewerkt met een bouwcoördinator en is er een uitvoeringskader. Hierin zijn zaken zoals Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie geregeld, zie een losse bijlage BLVC kader.

5 IJkpunten

Tender

De Tender zal bestaan uit twee rondes. De planning is te vinden in de selectiebrochure.

Privaatrechtelijke toets

Er zijn twee privaatrechtelijke toets momenten; bij indiening Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp. Telkens na privaatrechtelijke toetsing wordt het plan aan de supervisor voorgelegd.

- Zie bijlage voor lijst met producten voor VO en DO.
- Voor de invulling van de werksokkel wordt bij het DO verschillende uitwerkingen gevraagd zodat zowel grotere als kleinere bedrijven/kantoren zich kunnen vestigen in de blokken. Minimaal 3 opties worden voor de voorgevel uitgewerkt inclusief reclamemogelijkheden waar een gebruiker later uit kan kiezen.
- Om te kunnen garanderen dat de daktuinen, geveltuinen en groene gevels in de toekomst echt groen zijn is het belangrijk dat de beheerkosten voor de bewoners/bedrijven laag zijn. Dit zal bij DO worden aangetoond. Plantkeuze en het beheer (15 jaar) zijn daarbij van belang inclusief een begroting.
- Bij het VO en DO moet een parkeerbalans worden ingediend waarmee de verhouding tussen de vraag en het aanbod van parkeerplaatsen inzichtelijk wordt gemaakt. Ontwikkelaars worden gestimuleerd om een innovatief mobiliteitsconcept te ontwikkelen. De parkeerbalans behandelt de auto, fiets en gemotoriseerde tweewielers in relatie tot het gehele programma. Dubbelgebruik van parkeerplaatsen is toegestaan. Indien er in de toekomst een overcapaciteit blijkt te zijn dan kan deze garage ook mogelijk voor andere ontwikkelingen in de Weespertrekvaart worden gebruikt. Overdag kunnen werknemers van kantoren, bedrijven of voorzieningen bijvoorbeeld gebruik maken van (fiets)parkeerplaatsen voor bewoners. Indien hiervoor gekozen wordt dient de uitwerking ervan beschreven te worden in de parkeerbalans door middel van aanwezigheidspercentages (zie ASVV (CROW)).

Supervisie

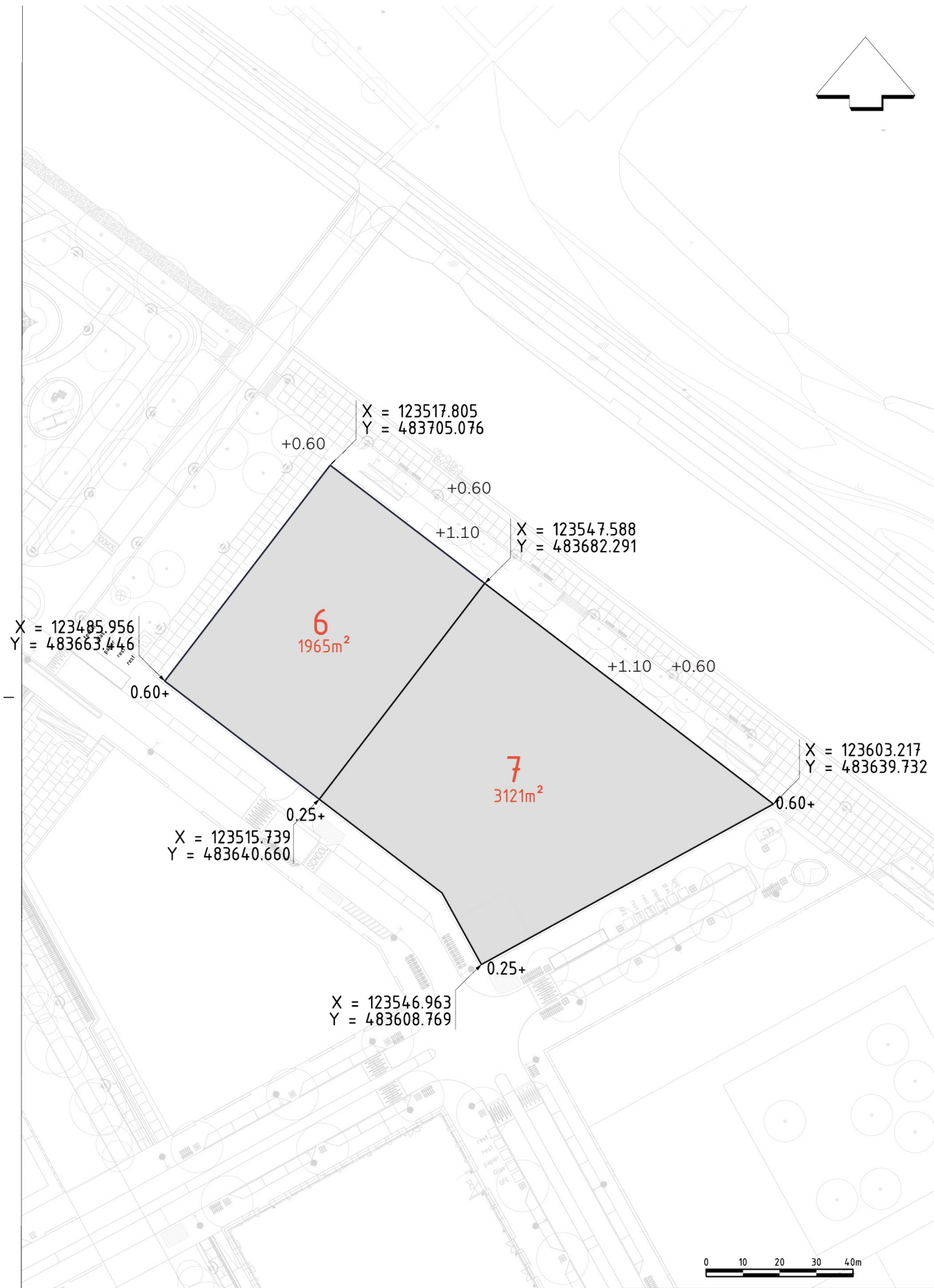
Er zijn twee toetsmomenten voor supervisie

- Het VO-bouwplan (verplichte toets). In overleg met de opdrachtgever /architect zal bekeken worden of het VO ook aan de Commissie Omgevingskwaliteit wordt voorgelegd.
- Het DO-bouwplan (verplichte toets). Na een positief advies van de supervisor en een positieve toets ten aanzien van de bouwvelop kan de omgevingsvergunning aangevraagd worden.

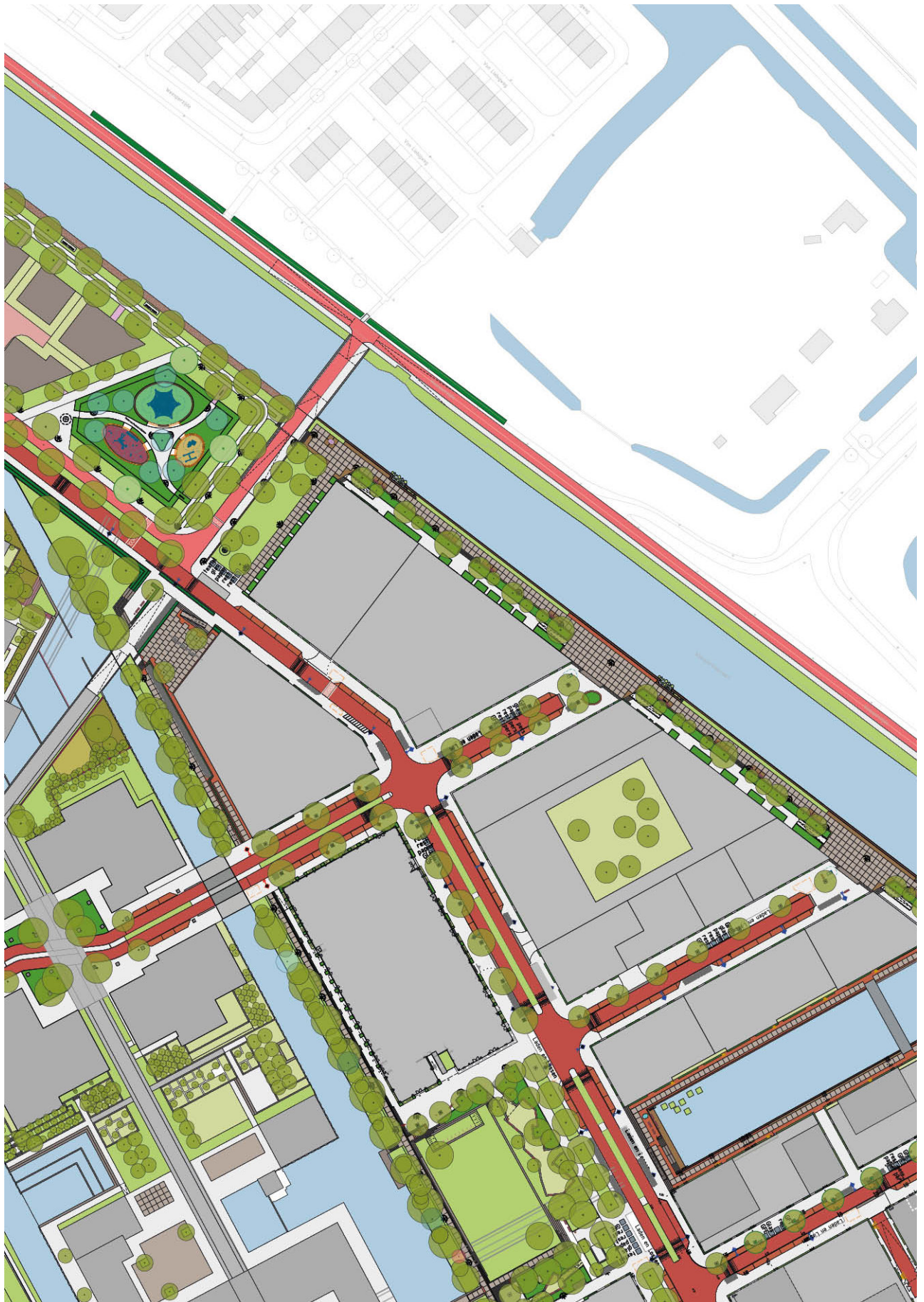
BIJLAGEN

A

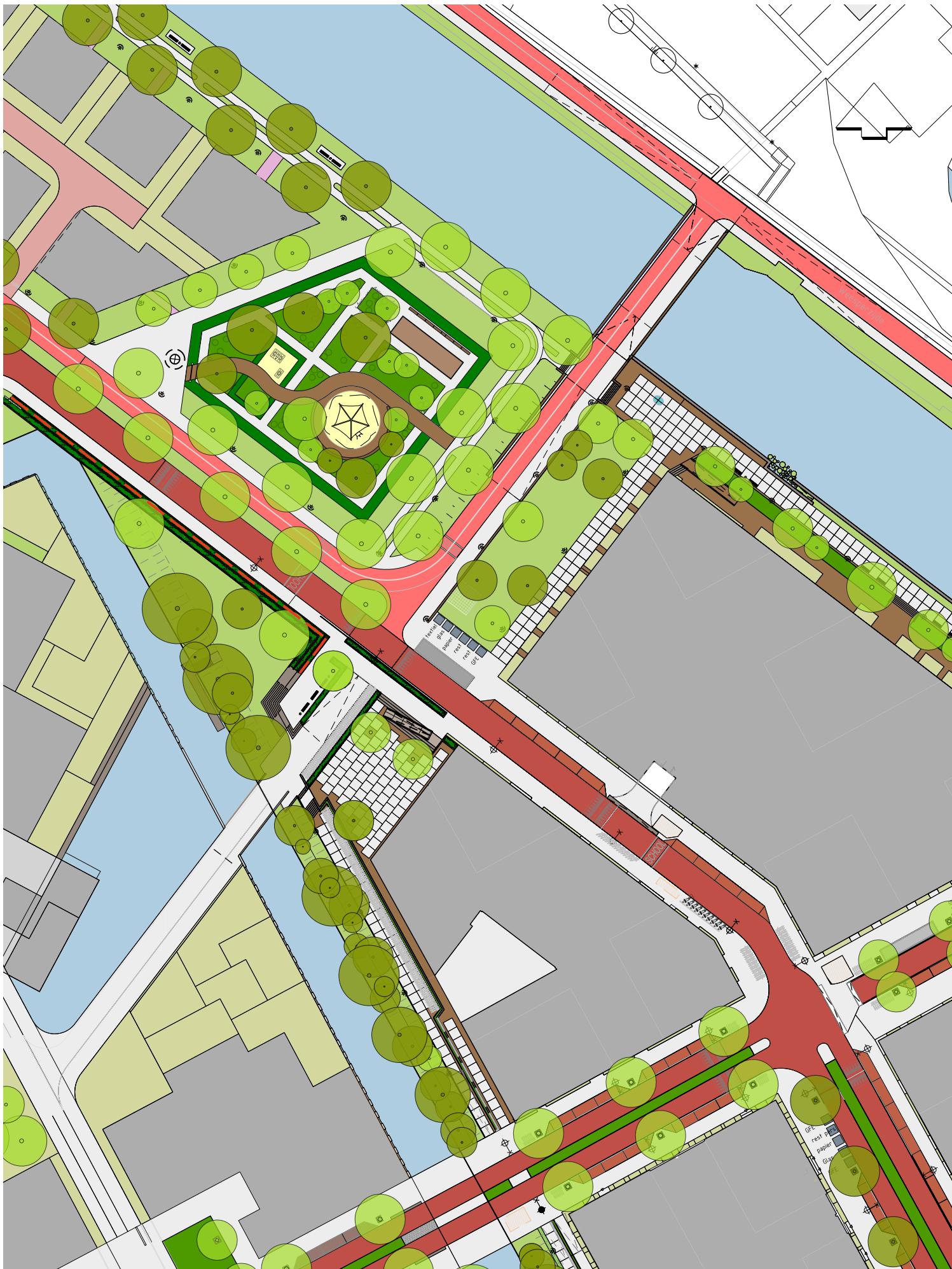
Coördinaten tekening



B Openbare ruimte plan



VO maaiveld





LEGENDA

	Bebouwing
	Grasveld
	Vaste planten
	Bomen bestaand
	Bomen nieuw
	Geveltuinen
	Voetpad, betontegels 30x30
	Straatbaksteen
	Voetpad, betonplaten 200x200
	Rijbaan, klinkers rood
	Auto parkeerplaats, klinkers
	Laad-/Losvak betontegels 30x15
	Fietsparkeren
	Traptreden
	Leuning
	Zitbanken
	Ondergrondse containers
	Hellingsbaan
	Talud
	Talud met overrijdbare strook strook ntb
	Verkeersdrempel
	Lichtmast
	Valondergrond (ntb)
	Beeld (ntb)

Gemeente
 Amsterdam
 Ruimte & Duurzaamheid

Product	Solltudoplantsoen		Datum	01-04-2026
Tekenaar	esen004	Schaal	1:1000	Formaat A3

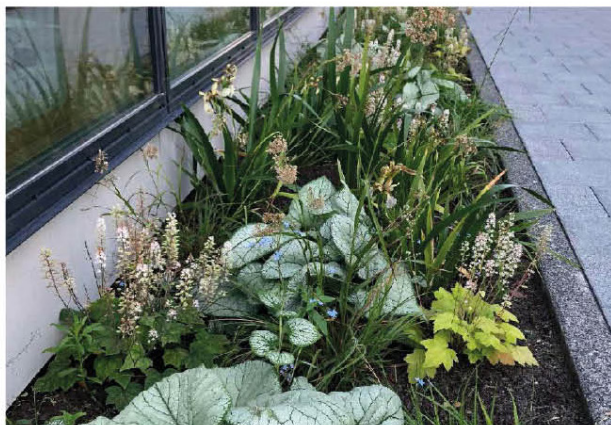
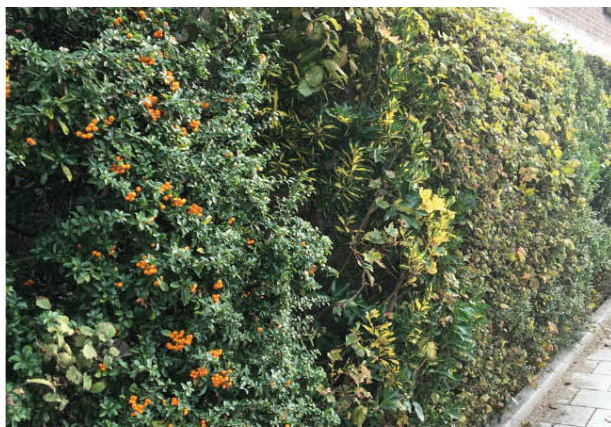
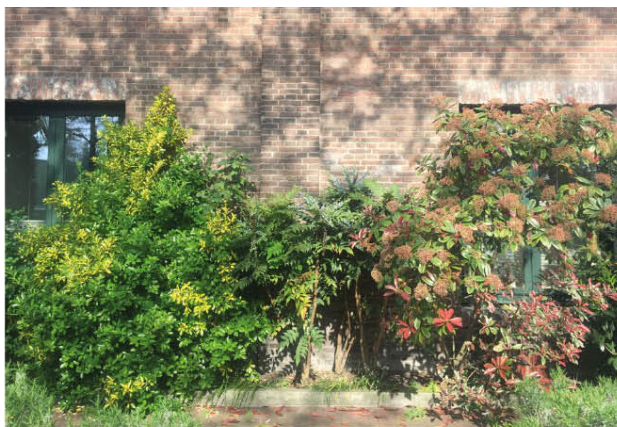
© Gemeente Amsterdam Auteursrechten voorbehouden

Geveltuinzone

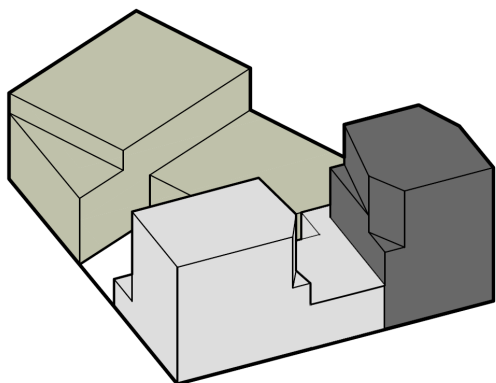
De geveltuin zone dient afgestemd te worden op het ontwerp en de openbare ruimte. De geveltuinen kunnen onderbroken worden door de entrees, maar hebben een minimale lengte van 1,2 meter. De (horizontale) diepte is minimaal 0,45 meter, bij het Solitudopad 2,5 meter (in combinatie trap en hellingbaan max 0,5 meter), aan het Ouwesselpad is deze 2 meter en aan de Dijkmeerlaan is deze 1 meter.



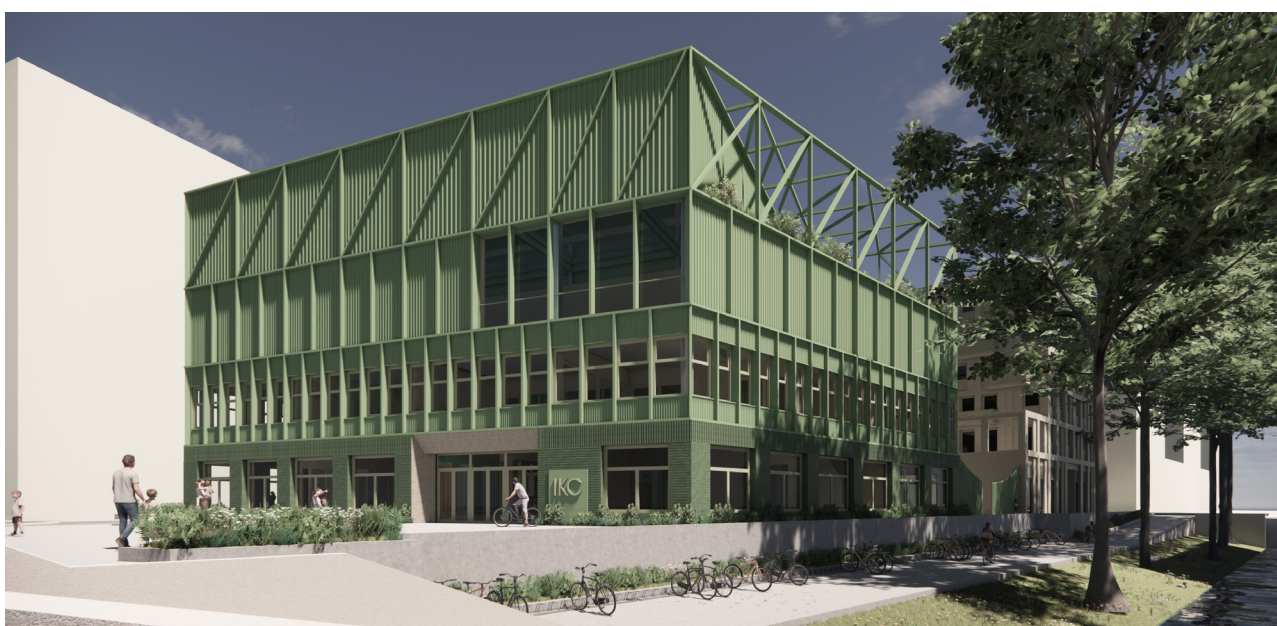
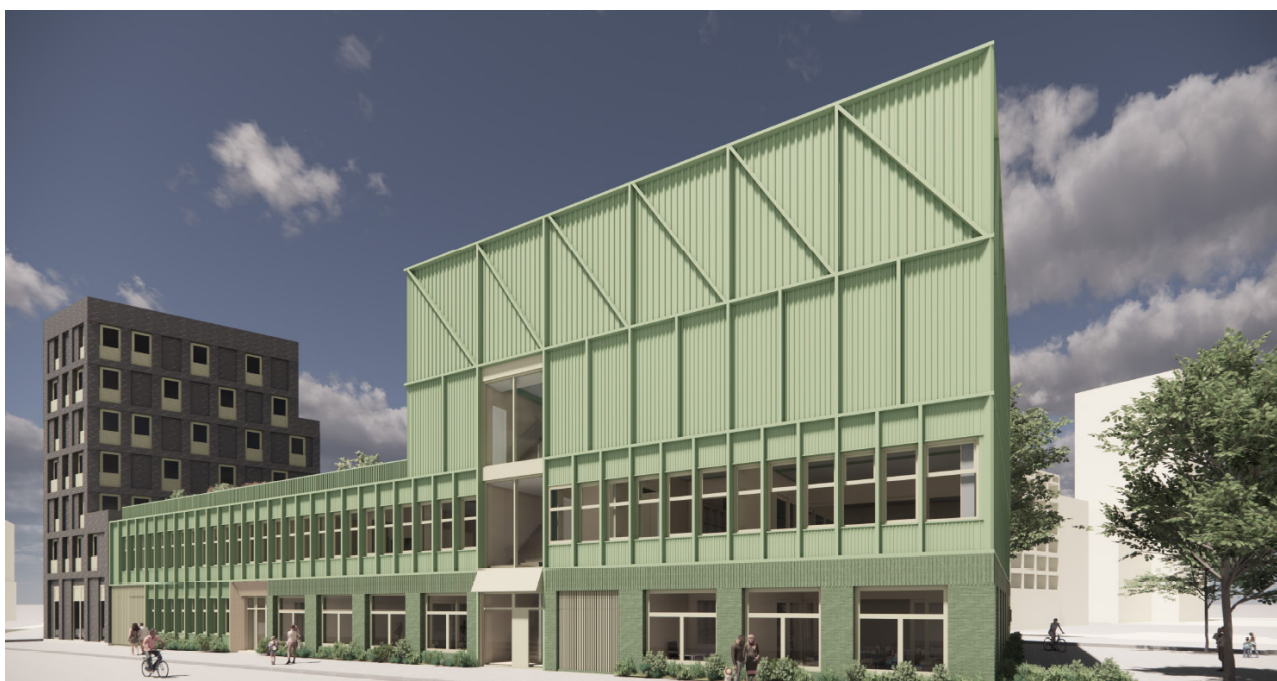
Referenties geveltuinen



C Impressies bouwveld 1



Voorbeeld samenhang sokkel en bouwblokken- afbeelding atelier PUUR



VO integraal kindcentrum - afbeelding en ontwerp burtonhamfelt urban architecture

D Bezozning

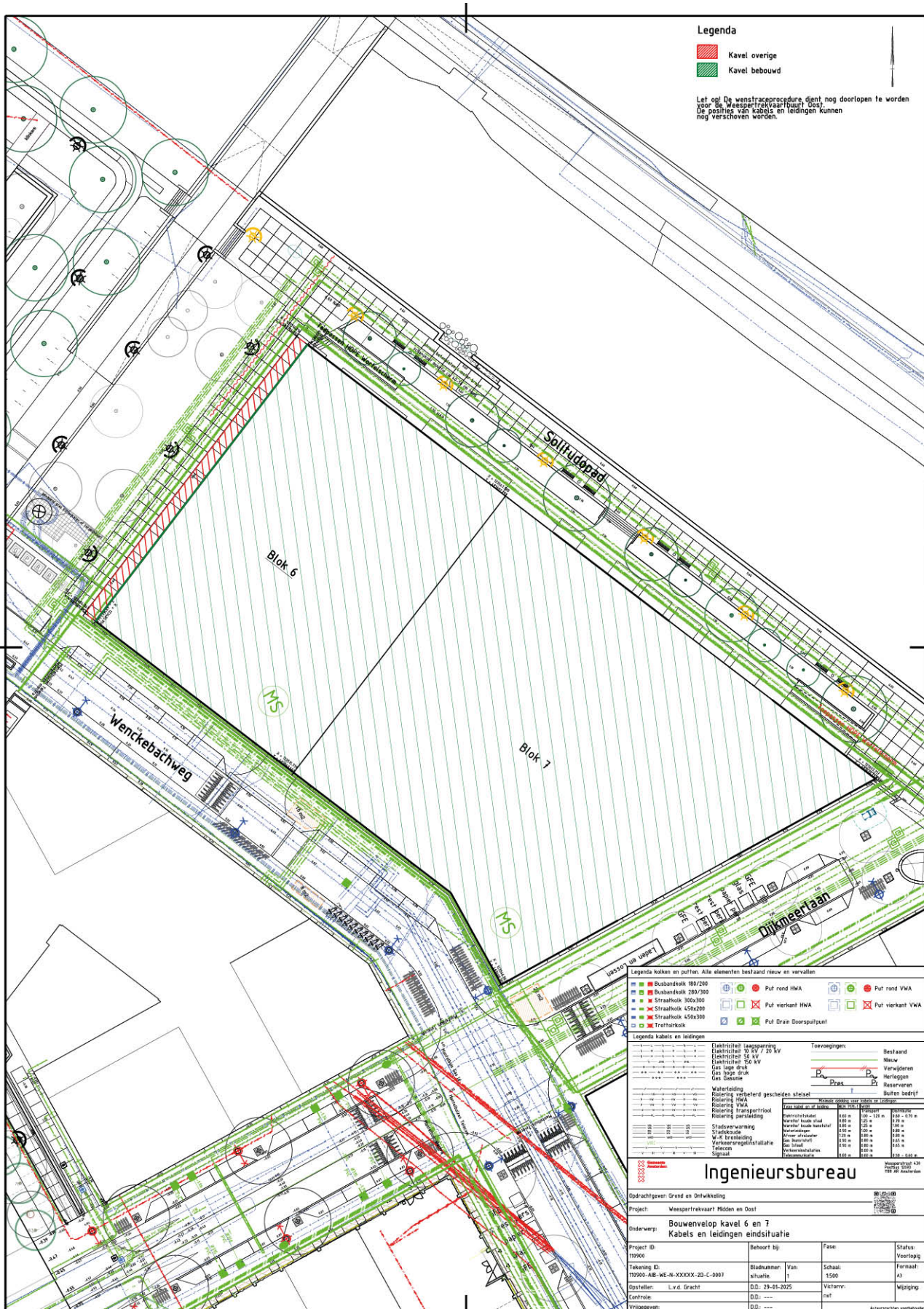
Zon: Midden op de dag minimaal 5 uur zon in de zomer
Halfschaduw: Tussen 2 - 4 uur volle zon in de zomer.
Schaduw: Maximaal 2 uur volle zon per dag



Globale indicatie schaduwwerking



E

Ondergrond (kabels en leidingen)



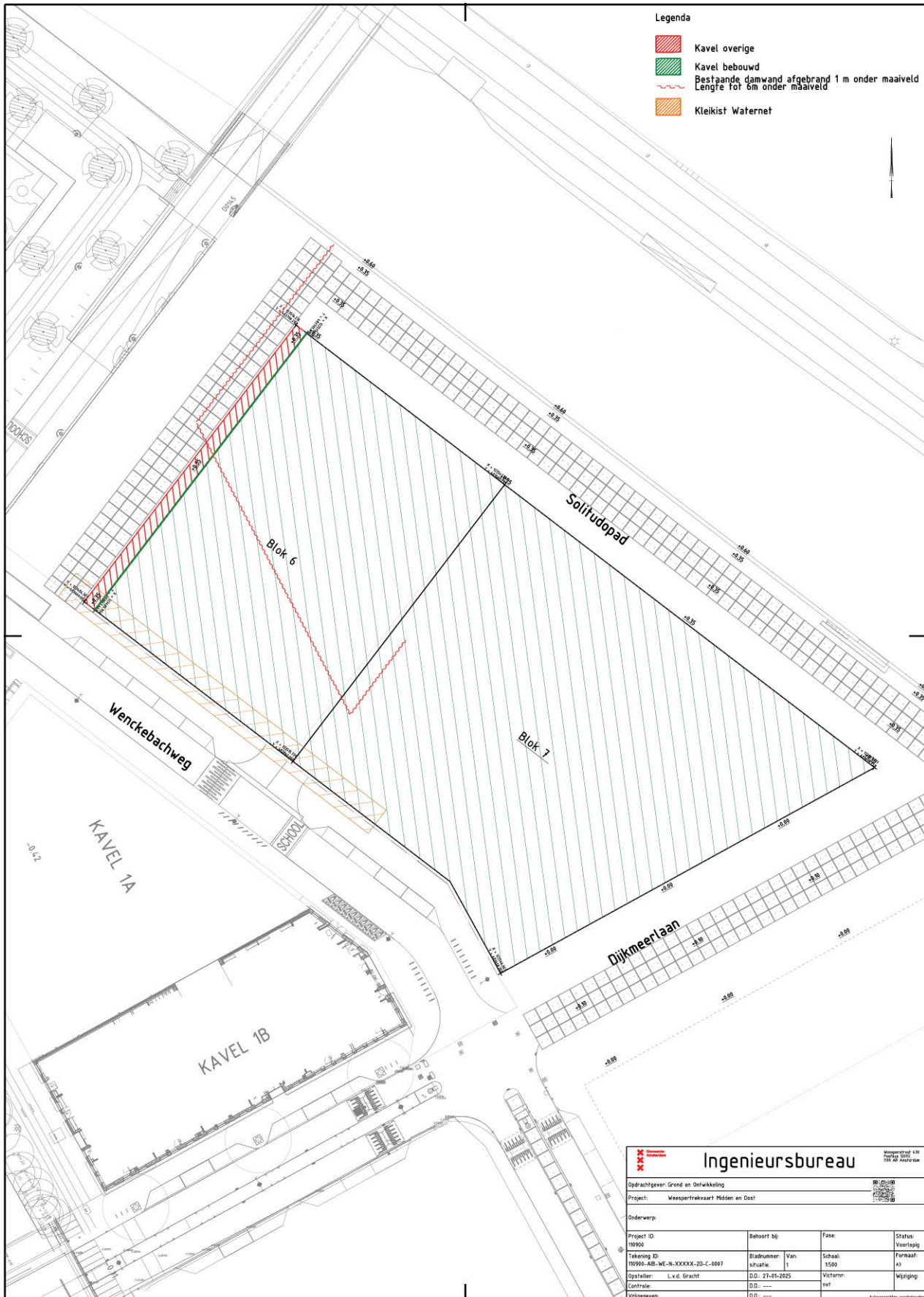
F Verholen Waterkering




 Ingenieursbureau				<small>Westerstraat 426 1017 CA Amsterdam</small>
Opdrachtgever: Grond en Ontwikkeling				
Project: Weesperreivaart Midden en Oost				
Onderwerp: Bouwenvelop kavel 6 en 7 Verholen Waterkering				
Project ID: 100960	Behoort bij:	Fase:	Status:	
Tekening ID: 100960-AB-WF-NL-XXXXX-20-C-0007	Bladnummer: 01	Van: 1	Status: Voorlopig	
Schaal: 1:500	Datum: 29-01-2025	Versie: 01	Wijziging:	
Opsteller: L.v.d. Gracht	D.D.: ---	Vrijgegeven:	D.D.: ---	
Controle:	D.D.: ---	Vrijgegeven:	D.D.: ---	

G

Situatie Start bouw



 Ingenieursbureau				<small> Houtenstraat 439 1952 AP Houten </small>
Opdrachtgever: Grond en Ontwikkeling				
Project: Weespertrekvaart Midden en Oost				
Onderwerp:				
Project ID	Behoort bij:	Fase:	Status:	
197908			Voorlopig	
Tekening ID	Bladnummer	Van	Schaal:	Formaat:
197908-AB-VE-N-XXXXX-23-C-007	1	1	1:500	A3
Opsteller:	L.v.d. Gracht	D.D.	27-01-2025	Vitornen:
Centraal:	---	D.D.	---	---
Vrijgegeven:	---	D.D.	---	---

H Bodemonderzoeken

- VERKENNEND BODEM- EN VERHARDINGSONDERZOEK H.J.E. Wenckebachweg 43-45 te Amsterdam, RSK Netherlands, 519333.003, 13 juli 2023
- VERKENNEND BODEMONDERZOEK H.J.E. Wenckebachweg 47 ABC, Amsterdam, RSK Netherlands, 519059.001, 30 januari 2023
- VERKENNEND BODEMONDERZOEK H.J.E. Wenckebachweg 47 DE, Amsterdam, RSK Netherlands, 519197.001, 14 april 2023
- VERKENNEND BODEMONDERZOEK H.J.E. Wenckebachweg 49F te Amsterdam, RSK Netherlands, 519691.001, 11 december 2023
- Aanvullend naderbodemonderzoek Weespertrekvaart Oost-voormalige teerfabriek Vesuvius, Stantec, 327101207.01, 20 september 2023 (concept, nog zonder aanvulling 2025)
- NADER MILIEUKUNDIG BODEMONDERZOEK OP HET TERREIN DUIVENDRECHTSEKADE 27-29 TE AMSTERDAM, UDM, 05-05-348, 23 januari 2006
- Dossiers stadarchief 30920 Inventaris van het Archief van de Dienst Milieu en Bouwtoezicht en rechtsvoorgangers: bodemdossiers met zoektermen Harff, Duivendrechtsekade 29 en Duivendrechtsekade 30-31

I

VO-DO Productenlijst

In te dienen producten voor toetsing ontwerp	VO	DO
Situatietekening (schaal 1:1000; pdf en dwg/dgn)	X	X
Plattegronden incl. maatvoering (schaal 1:100 of 1:200; pdf en dwg/dgn)	X	X
Doorsnedetekeningen incl. maatvoering (schaal 1:100)	X	X
Geveltekeningen incl. dakaanzicht (schaal 1:100)	X	X
3d-visualisatie of maquette	X	X
Perspectieftekeningen	X	X
Programma in aantallen eenheden en m ² bvo/gbo	X	X
Oppervlakteberekening	X	X
Parkeeroplossingen (auto en fiets)	X	X
Inpassing in omgeving	X	X
Technische omschrijving	X	X
Materialenstaat (afwerkstaat exterieur)	X	X
Inpassing van (nuts)kasten en aansluitpunten voor alle kabels en leidingen	X	X
Beknopte toelichting op de ontwerpvisie en planologische haalbaarheid	X	X
Toelichting op aspecten Duurzaamheid	X	X
BENG berekening	X	X
Warmtevoorziening	X	X
Circulair bouwen	X	X
Weerproof	X	X
Natuurinclusief bouwen	X	X
Advies Supervisor	X	X
Advies Welstandscommissie na goedkeuring supervisor		X
Daglichttoetreding		X
Brandveiligheidsplan		X
Bezonningsstudie		X
Onderhoud gevel (o.a. glazenwassen)		X
Principedetails (schaal 1:5)		X
Details aansluiting op maaiveld/geveltuinen		X
Afstemming met kabel- en leidingbedrijven over (nuts)kasten en aansluitpunten		X
Beheerplan en beheercalculatie geveltuinen/daktuinen en groene gevel		X
BLVC plan en bouwterrein		X

J

Lijst van verwijzingen

Het omgevingsplan Amsterdam: het tijdelijke deel van het omgevingsplan bestaande onder meer uit de bestemmingsplannen (Weespertrekvaart Oost, 1e uitwerking en Grondwaterneutrale kelders), een aantal voormalige Rijksregels (bruidsschat) en de Hemelwaterverordening en toekomstig de Basisregeling Amsterdam (31 oktober 2024) –

- [Omgevingsplan Amsterdam](#);
- Weespertrekvaart Oost, 1e uitwerking, d.d. 2 maart 2021; <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.0363.M1911BPGST-VG01/plekinfo?locatie-stelsel=RD&locatie-x=123534&locatie-y=483653&session=e0c01b29-9e3a-4a9d-94eb-67e2b4ae481e>
- Grondwaterkelders, d.d. 14 december 2022; <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.0363.GA2102GUGST-VG01/plekinfo?locatie-stelsel=RD&locatie-x=123534&locatie-y=483653&session=e0c01b29-9e3a-4a9d-94eb-67e2b4ae481e>
- Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders, d.d. 7 oktober 2021; <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.0363.GA2102PBPST-VG02/plekinfo?locatie-stelsel=RD&locatie-x=123534&locatie-y=483653&session=e0c01b29-9e3a-4a9d-94eb-67e2b4ae481e>
- Hemelwaterberging zie artikel 4.88 & Afdeling 4.4 Overige regels over bouwwerken en activiteiten met betrekking tot bouwwerken, paragraaf 4.4.2 Hemelwaterafvoer bij bouwwerken; https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/_akn_nl_act_gm0363_2020_omgevingsplan/regels?locatie-stelsel=RD&locatie-x=123534&locatie-y=483652&session=089bfd2-701c-48bb-a5e2-a5e72bf07b1a#_akn_nl_act_gm0363_2020_omgevingsplan,chp_4_subchp_4.4_subsec_4.4.2_art_4.112
- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl voormalig bouwbesluit), 1 augustus 2024; <https://wetten.overheid.nl/BWBR0041297/2024-08-01>
- [Natuurinclusief bouwen](https://www.amsterdam.nl/leefomgeving/vastgoedprofessionals/duurzaam-ontwikkelen/amsterdams-beleid-betrekking/natuurinclusief-bouwen/); <https://www.amsterdam.nl/leefomgeving/vastgoedprofessionals/duurzaam-ontwikkelen/amsterdams-beleid-betrekking/natuurinclusief-bouwen/>
- [Puntensysteem natuurinclusief bouwen](#), d.d. januari 2024
- [Handboek Toolbox Natuurinclusief ontwerpen Amsterdam](#)
- [Duurzaamheid aspecten gemeente Amsterdam: Duurzaam ontwikkelen en Duurzaamheid energie en aardgasvrij](#)
- [Klimaatneutraal Amsterdam & Routekaart Klimaatneutraal 2050](#); <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/duurzaamheid/klimaatneutraal/#:~:text=De%20Routekaart%20is%20een%20ambitiedocument,te%20zetten%20en%20te%20houden.>
- [Weerproof](https://www.weerproof.nl/); <https://www.weerproof.nl/>
- [Gemeentebld 2020, 144761](#): <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2020-144761.html>
- [Gemeentelijke bouwbrief 2015-130](#), d.d. 19 maart 2018:
 - [Nota Parkeernormen Auto](#), d.d. 8 juni 2017, met vastgestelde wijziging op 29 november 2017;
 - [Nota Parkeernormen Fiets en Scooter](#), d.d. 19 maart 2018;
- [Richtlijn Laadpunten bij nieuwbouw en verbouw](#):
 - [Laadpunten elektrische voertuigen – nieuwbouw \(artikel 4.160b\)](#): <https://www.nieman.nl/nieuws/update-wijziging-bbl-vanaf-1-januari-2026/>
 - [Laadinfrastructuur voor elektrisch vervoer - EPBD](#)
 - [Verplichte laadpalen op bedrijfsparkeerplaats](#)
- [Welstandsnota](#); <https://cok.amsterdam.nl/welstandsnota/>
- [Schoonheid van Amsterdam](#), d.d. 2016, met vastgestelde technische wijzigingen op 1 januari 2024;
- [Beeldkwaliteitsplan Weespertrekvaartbuurt](#)
- [SP Weespertrekvaart Oost](#)
- [Bijlage SP Weespertrekvaart Oost](#)
- [Bijlage Groen en natuurinclusief bouwen Weespertrekvaart](#), d.d. 18 december 2024
- [Hoe maken we Amsterdam een gezinsvriendelijke stad?](#), d.d. 30 november 2025
- [Handreiking Gewoon Goed](#), d.d. juni 2025
- [Mooi Mokum](#), d.d. 8 mei 2025

