

Kavelinformatie

Type ontwikkeling:	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)
Type zelfbouw:	Verbouw van bestaande bouw, géén sloop-/nieuwbouw
Kaveltype:	Wonen (semi-grondgebonden/appartementen) en werken-aan-huis
Kavelgrootte:	1403 m ² uitgeefbaar terrein
Bouwoppervlak:	Huidig bruto vloeroppervlak (BVO): 3625 m ² Huidig gebruiksoppervlak (GBO): 1920 m ² Door de eventuele inpassing van inpandig parkeren en/of bergingen kunnen deze oppervlaktes afnemen. Door het vergroten van de verdiepingsvloeren en/of het uitbreiden van de derde verdieping kunnen deze oppervlaktes toenemen.
Niet-woonfuncties:	Parkeren (inpandig te realiseren) en beroep of bedrijf aan huis.
Prijs van de kavel:	€ 3.100.000,- kosten koper
Wat wordt geleverd:	Opstal en grond in de staat waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt, geschikt voor de functie.
Levering grond:	Uiterlijk 9 maanden na acceptatie van de erfpachtaanbieding, in overleg vroegere levering mogelijk (volgens indicatieve planning).
Informatie:	Stadsdeel Zuid, team Stedelijke Ontwikkeling, e-mail: zelfbouw@zuid.amsterdam.nl

Bijlagen

- Inpassingmogelijkheden entrees
- Informatie bestemmingplan
- Excessenregeling Welstandsnota
- Coördinatentekening
- Overzicht kabels en leidingen

* Deze kavelregels behoren bij de selectiebrochure 'President Kennedyplantsoen, wonen in het voormalige stadsdeelkantoor'. Voor meer informatie verwijzen we u naar www.zuid.amsterdam.nl/zelfbouw

Kavelregels

Rooilijn: De bestaande rooilijn begrenst het maximale bouwvlak. Hier mag niet buiten worden gebouwd. Balkons (toegestaan aan alle gevels) mogen deze rooilijn met maximaal 2 meter overschrijden. De aansluitende zone van 2 meter aan de west-, noord- en oostzijde wordt bij het gebouw uitgegeven. Deze zone mag alleen als tuin worden gebruikt en ingericht (zie kavelkaart).

In de zone ten behoeve van tuinen mag niet worden gebouwd. Deze zone mag worden afgeschermd met een erfafscheiding van maximaal 1 meter hoog of beplanting. Bij de plaatsing hiervan dient rekening te worden gehouden met de situatie in de ondergrond (zie bijlage e).

Bouwhoogte: Voor de bebouwing geldt een maximaal toegestane bouwhoogte van 13 meter. Dit betekent dat de vierde bouwlaag in zijn geheel bebouwd kan worden. Voor kleine ondergeschikte bouwwerken kan - onder voorwaarden - worden afgeweken van deze hoogte, voor bijvoorbeeld een dakterras, schoorsteen, zonnepanelen en liftopbouw. Op het gebouw is een dakterras toegestaan. Hiervoor wordt verwezen naar de informatie over het bestemmingplan.

Gevels: De gevels van het bestaande gebouw mogen (en kunnen) in zijn geheel worden vervangen. De toegangen tot het gebouw mogen worden gerealiseerd in de west-/noord-/oostgevel (zie bijlage a).

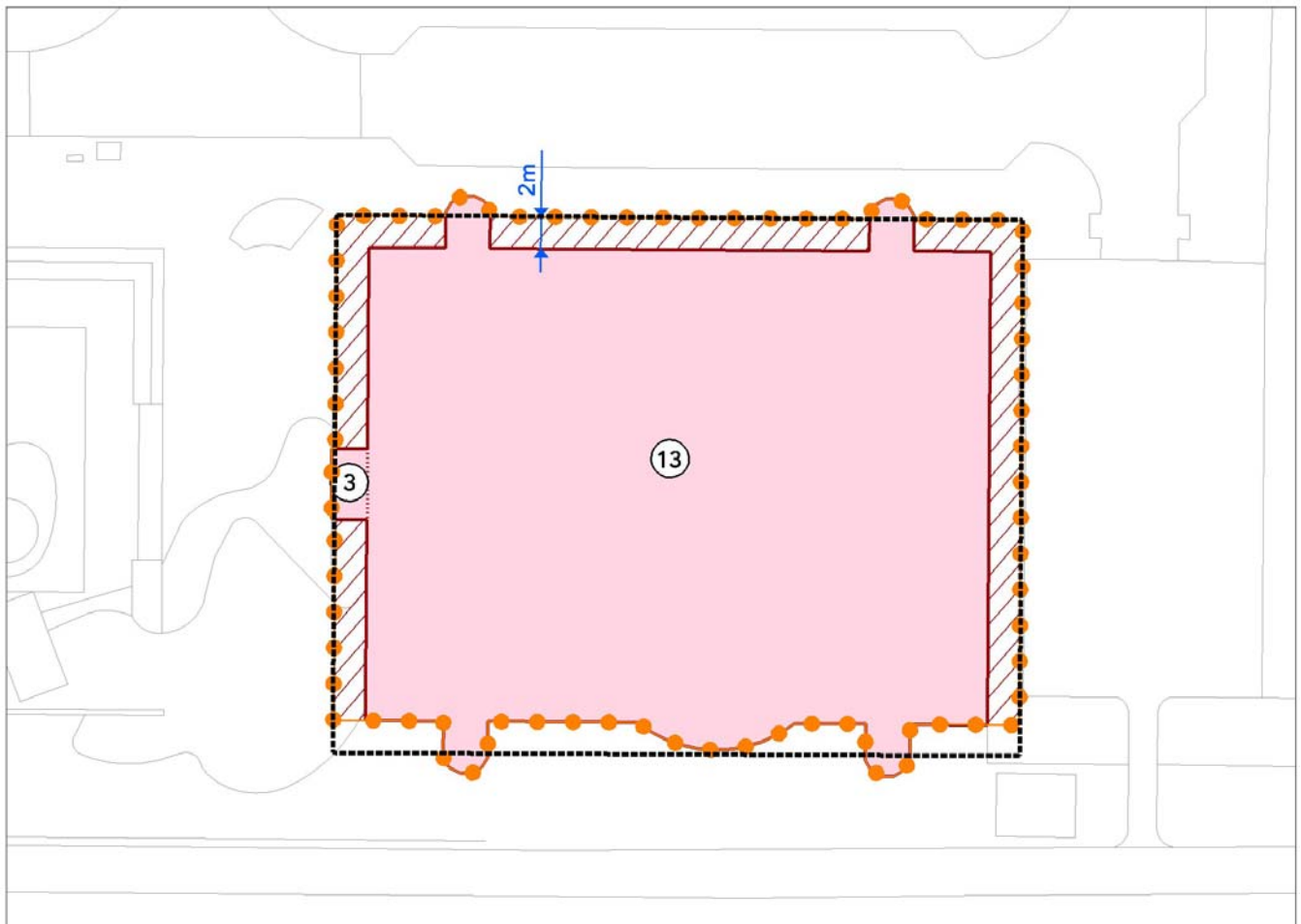
Noodtrappenhuizen: De bestaande noodtrappenhuizen mogen worden gewijzigd/verwijderd/aangepast, zolang deze niet buiten de rooilijn treden en wordt voldaan aan bouwtechnische eisen uit het Bouwbesluit.

Parkeren: Parkeerplekken moeten op eigen terrein/inpandig worden gerealiseerd. Er worden geen parkeervergunningen voor de openbare ruimte afgegeven voor de bewoners (niet nu én in de toekomst niet). Er wordt geen minimale parkeernorm opgelegd. Het nieuwe gebruik mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ten gevolg hebben.

Het is toegestaan de entree(s) tot de parkeervoorziening in de noord- en/of oostgevel te realiseren (zie bijlage a). Per gevel is maximaal één entree tot de parkeervoorziening toegestaan. Indien er meer entrees noodzakelijk zijn dan het toegestane aantal om het gewenste aantal parkeerplaatsen in het gebouw in te passen, dan dient dit op basis van een studie te worden aangetoond.

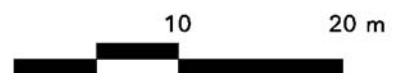
Welstand: Het verbouwingsplan hoeft niet worden voorgelegd aan en getoetst door de welstandscommissie. Wél geldt de zogenoemde 'excessenregeling' uit de Welstandsnota 'De schoonheid van Amsterdam 2013' (zie bijlage c). Dit betekent dat op basis daarvan achteraf kan worden beoordeeld of er geen sprake is van ernstige mate van strijd met redelijke eisen van welstand.

Kavelkaart



-  uit te geven kavel
 -  bestaande bebouwing = max. bouwgrens
 -  zone (2 m uit rooilijn) waarbinnen balkons gerealiseerd kunnen worden
 -  zone (2 m uit rooilijn) te gebruiken als tuin

(13) maximale bouwhoogte

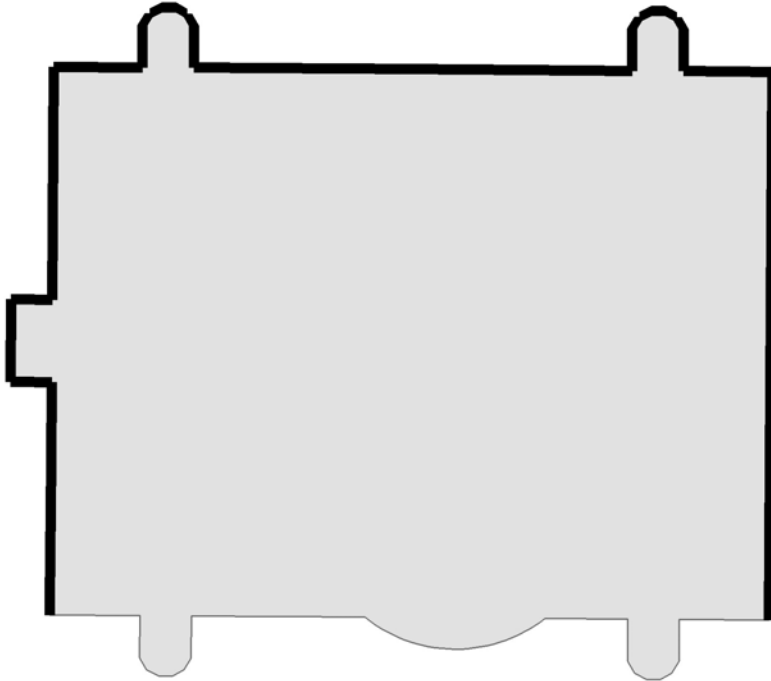


XXXX

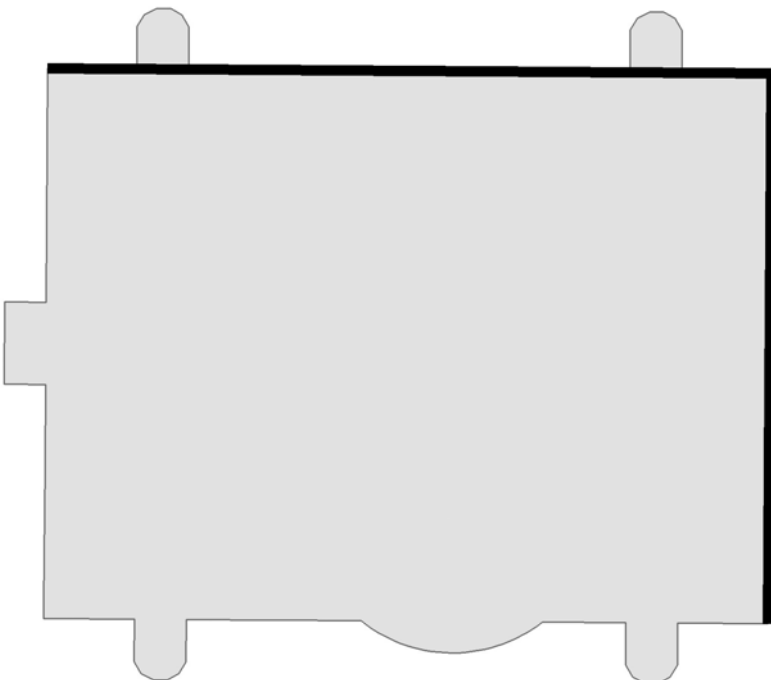
gemeente Amsterdam, stadsdeel Zuid • 25 03 2013

President Kennedyplantsoen 1-3

Inpassingmogelijkheden entrees



Gevels waar (reguliere) entrees zijn toegestaan



Gevels waar entrees tot de parkeervoorziening zijn toegestaan

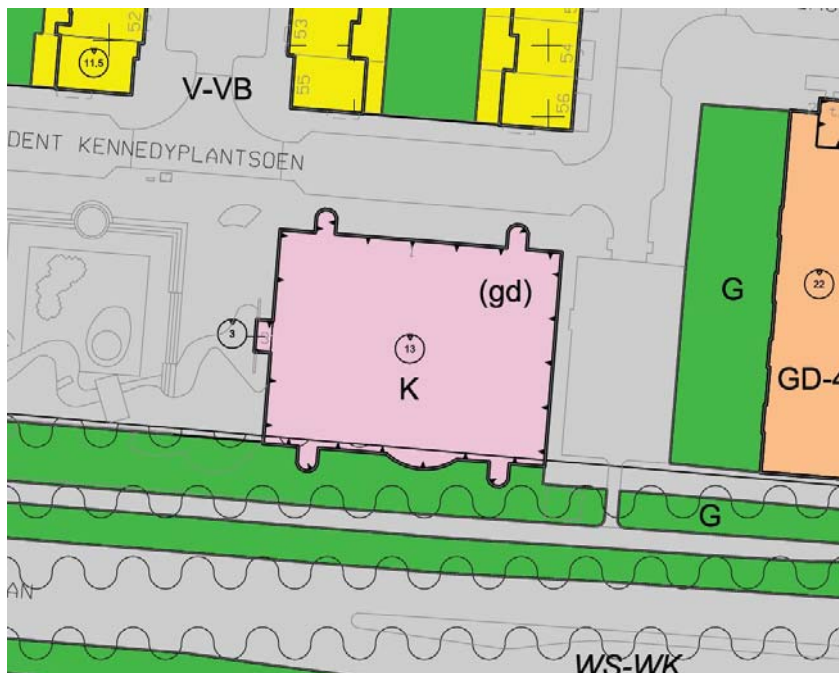
President Kennedyplantsoen 1-3

Informatie bestemmingsplan

Bestemmingsplan Rivierenbuurt

Momenteel geldt ter plaatse nog een oud bestemmingsplan 'Rijn-, Maas-, en Scheldestraat'.

Op 30 januari 2013 is het bestemmingsplan Rivierenbuurt vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op dit moment nog niet in werking getreden. De inschatting is dat dit ten tijde van de gunning wel het geval is. In deze bijlage vindt u informatie over het bestemmingsplan Rivierenbuurt.



• Uitsnede plankaart bestemmingsplan Rivierenbuurt

Gebruik

In het bestemmingsplan Rivierenbuurt heeft het pand de bestemming 'Kantoor' (artikel 12). Het pand is niet alleen voor kantoor bestemd. In de doeleindenomschrijving staat bijvoorbeeld dat ook zakelijke en maatschappelijke dienstverlening is toegestaan. Daarnaast zit op de locatie een functieaanduiding 'gemengd' (gd). Voor deze locatie is met deze aanduiding 'gemengd' bij recht op grond van artikel 12 ook detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening toegestaan. Alleen ondergronds parkeren is toegestaan (nu geen kelder aanwezig), inpandig parkeren is dat niet. Omdat er ook maatschappelijke functies mogelijk zijn, is in het kader van het bestemmingsplan een akoestisch onderzoek verricht. Voor de locatie is een hogere grenswaarde verleend, er is geen verplichting opgenomen voor een zogenaamde 'dove' gevel. Om 'Wonen' mogelijk te maken wordt een wijzigingsplan door het stadsdeel voorbereid.

Bouwen

Het bouwvlak (roze) mag voor 100% worden bebouwd en er is nog ruimte om de bouwhoogte van 13 meter voor de rest van de bovenste bouwlaag in te vullen. De goothoogte is dezelfde als de bouwhoogte. Op grond van de bouwverordening Amsterdam moet er aandacht worden besteed aan de bereikbaarheid van het gebouw voor gehandicapten, het wegverkeer, de brandblusvoorzieningen, de ruimte tussen omliggende bebouwing, parkeren en laden en lossen. Het maken van een kelder, uitbouw of balkon is niet bij recht toegestaan. Maar er zijn wel uitbreidingsmogelijkheden, zie verder onder 'wijzigingsplan' en 'kleine afwijkingen'.

Wijzigingsplan

Aan de bestemming 'Kantoor' in het nieuwe bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid gekoppeld. Met deze wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.6 lid 1 onder a Wro op grond van artikel 12.5.3) wordt het mogelijk om de bestemming 'Kantoor' geheel of gedeeltelijk te wijzigen naar de bestemming 'Gemengd-1' zoals is bedoeld in artikel 6 van het bestemmingsplan. Met de wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om aan deze gronden de functieaanduidingen 'wonen' en 'parkeerterrein' toe te kennen.

Met de functieaanduiding 'wonen' worden nog de volgende vormen van gebruik mogelijk gemaakt:

- zorgwoningen; een zelfstandige woning waar (intensieve) zorgverlening mogelijk is en waar zorg op afroep beschikbaar is vanuit een verpleeg- of verzorgingshuis, een woonzorgcentrum of een dienstencentrum;
- bed & breakfast; een gelegenheid, die met behoud van de woonfunctie door ten minste de hoofdbewoner in een woning wordt uitgeoefend en die voorziet in het verstrekken van nachtverblijf voor maximaal 4 personen voor korte tijd, waarbij het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten ondergeschikt is. Oppervlak is maximaal 40% van het bvo van de woning(en) tot max 60 m²;
- short-stay; het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan één huishouden, dan wel maximaal 4 personen voor een aaneensluitende periode van tenminste één (1) week en maximaal zes (6) maanden;
- parkeren op de begane grond;
- tuin buiten het bouwvlak;
- huisgebonden beroep of huisgebonden bedrijf; 40% bvo van de woning(en) tot maximaal 60 m² per woning & voor grondgebonden woningen op maximaal één bouwlaag tot maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak.

huisgebonden bedrijf

Onder 'huisgebonden bedrijf' wordt verstaan:

'Het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang en door ten minste de hoofdbewoner in een woning en daarbij behorende bijgebouwen of gezamenlijke ruimte, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

huisgebonden beroep

Onder huisgebonden beroep wordt verstaan:'

'Het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang en door ten minste de hoofdbewoner in een woning en daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel of horeca.'

Het stadsdeel bereidt het wijzigingsplan voor en start de formele procedure na een getekende optieovereenkomst met een bouwgroep. Voor meer informatie zie de selectiebrochure en actuele informatie op de website van het stadsdeel.

Kleine afwijkingen

Naast de directe rechten van het bestemmingsplan en nog te maken wijzigingsplan is het mogelijk om voor kleine onderdelen af te wijken van het bestemmingsplan. In het wijzigingsplan blijven de specifieke afwijkingen van de bestemming Kantoor dan wel Gemengd-1 en de algemene afwijkingsmogelijkheden van het 'moederplan' Rivierenbuurt van toepassing. Het blijft dus mogelijk om onder voorwaarden een dakterras, balkon of kelder te maken (artikel 34). Nadat het wijzigingsplan is opgesteld door het stadsdeel kan de bouwgroep in de aanvraag omgevingsvergunning gebruik maken van de kleine afwijkingsmogelijkheden en deze in de reguliere procedure van 8 weken meenemen in de aanvraag. Bij de aanvraag omgevingsvergunning kan dan een activiteit bouwen en/of gebruiken in strijd met de regels ruimtelijke ordening worden aangevraagd. Hieronder volgen enkele relevante kleine afwijkingen die onder voorwaarden meegenomen kunnen worden.

Dakterras

Op het bestaande of nieuwe dak is een dakterras mogelijk. Dit dakterras vergroot het woongenot en biedt een mooi uitzicht. De voorwaarden voor het dakterras zijn:

- geen gebruik ten behoeve van horeca;
- realisatie op een plat dak;
- op het bestaande dak mag het hekwerk op de dakrand worden geplaatst;
- indien het hekwerk boven de 13 meter uitsteekt moet dit op 1,20 meter afstand van de dakrand worden geplaatst;
- de hoogte van het hekwerk is maximaal 1,20 meter;
- toegang door bestaande toegangen of op een nieuw dak boven 13 meter via een dakluik of dakopbouw van maximaal 6 m²;
- het dakterras moet (vanzelfsprekend) voldoen aan eisen van het bouwbesluit.

Balkons

Het wordt in het bestemmingsplan cq wijzigingsplan mogelijk gemaakt om onder voorwaarden balkons aan te brengen. Met een balkon kan het woongenot worden vergroot. Voorwaarden hiervoor zijn:

- de balkons zijn maximaal 2 meter diep, gemeten vanaf de oorspronkelijke gevel;
- de balkons zijn gebouwd aan de gevel;
- de balkons houden ten minste twee meter afstand tot de grens van de naastgelegen woning;
- de balkons zijn niet dichtgebouwd (erkers).

Kelder

Hoewel een kelder in het bestemmingsplan wordt verboden. Onder de volgende voorwaarden mag wel een kelder worden gemaakt:

- het gebruik van de kelder is ten dienste van de functie in het hoofdgebouw;
- de technische haalbaarheid moet worden aangetoond;
- de diensten die belast zijn met de zorg op het terrein van milieu- en bouwtoezicht, het waterbeheer en de bescherming van monumenten en archeologie hebben geen bezwaar tegen de ontwikkeling;
- het dient te zijn aangetoond dat de ontwikkeling niet ten koste gaat van (waardevolle) bomen.

Overschrijding maximale bouwhoogte

De bouwhoogte van maximaal 13 meter mag voor maximaal 1,5 meter worden overschreden. Dit kan worden gebruikt bij het maken van een geheel nieuwe daklaag. Voor liftschachten en verwarmingsinstallaties kan de bouwhoogte met maximaal 3 meter worden overschreden. Voor ventilatie-inrichtingen, schoorstenen, zonneboilers, antennes en andere ondergeschikte onderdelen kan de bouwhoogte worden overschreden met maximaal 5 meter.

Overig

Voor het maken van kleine uitkragingen, buitentrappen, luifels, balkons en andere ondergeschikte delen is het mogelijk om de bouwvlak- en bestemmingsgrens met maximaal 2,5 meter te overschrijden.

President Kennedyplantsoen 1-3

Excessenregeling Welstandsnota

Voor een advies-aanvraag of een formele concept bouwaanvraag kan het stadsdeel het bouwplan van de zelfbouwer als 'voor-advies' voorleggen aan de commissie welstand en monumenten.

Excessenregeling uit de Welstandsnota 'De schoonheid van Amsterdam 2013' (paragraaf 3.4)

Ook zaken die zonder vergunning mogen worden gebouwd of zijn gebouwd, moeten aan een aantal eisen voldoen. Alle bouwwerken moeten volgens de Woningwet aan minimale welstandseisen voldoen: bouwwerken waarvoor een vergunning wordt aangevraagd en bestaande bouwwerken, al dan niet vergunningvrij opgericht. Ze mogen "niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand". Als dit wel het geval is, is sprake van een 'exces'. Conform artikel 12a van de Woningwet geeft de Commissie voor Welstand en Monumenten dan aan dat er sprake is van ernstig bezwaar.

Een eigenaar van een al bestaand gebouw dat wordt beschouwd als exces, kan door de gemeente worden aangeschreven om het bouwwerk te verwijderen of aan te passen. Er is sprake van ernstige mate van strijd als:

- het bouwwerk een te grove inbreuk maakt op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de welstandscriteria bij de ruimtelijke systemen);
- architectonische bijzonderheden worden ontkend of vernietigd bij aanpassing of uitbreiding van een bouwwerk (bijvoorbeeld door pleisteren van bakstenen gevels of het op onevenwichtige wijze aantasten van een aanwezige monumentaliteit of spiegelsymmetrie);
- een bouwwerk dan wel een gezichtsbepalend deel van een bouwwerk fysiek of visueel wordt afgesloten van zijn omgeving;
- sprake is van armoedig materiaalgebruik, waaronder ook gebruik van materialen waarvan bekend is dat die onevenredig 'lelijk' verouderen of die tot een groot contrast binnen de architectuureenheid leiden dan wel onevenredig afbreuk doen aan de visuele kwaliteit van de omgeving;
- sterk contrasterende kleuren worden toegepast;
- gebruik wordt gemaakt van te opdringerige of te veelvuldig herhaalde of te grote reclames en de huisstijl de gevels domineert;
- specifieke aanvulling voor de ruimtelijke systemen Binnenstad, 19de eeuwse Ring, Gordel '20-'40 en Tuindorpen: specifieke en/of waardevolle kenmerken van de (oorspronkelijke) gevel of kozijnen zodanig zijn aangetast, genegeerd of onzichtbaar gemaakt, dat de samenhang van de architectuureenheid in ernstige mate verloren is gegaan.

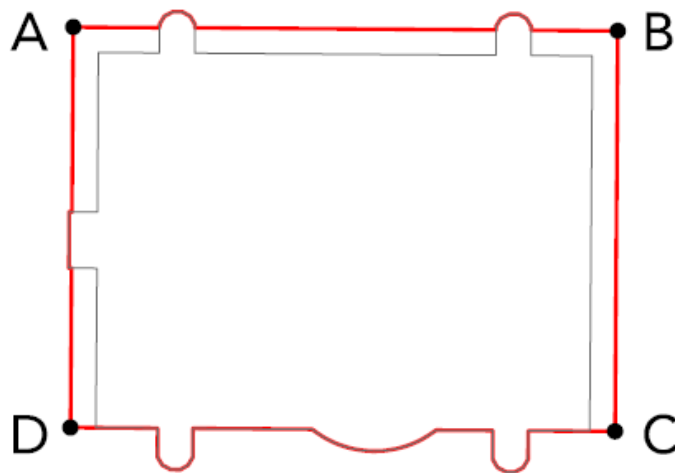
Bij de toepassing van deze criteria is eerder sprake van een exces:

- naarmate een bouwwerk meer in het zicht staat en de openbare ruimte van groter belang is voor het aanzicht van de stad of het landschap;
- naarmate een gebied een hoger welstandsniveau en/of hogere cultuurhistorische waarde heeft, zeker als er sprake is van ensemblewaarde;
- naarmate er meer van de genoemde criteria van toepassing zijn.

President Kennedyplantsoen 1-3

Coördinatentekening

Coördinaten zelfbouwkavel President kennedyplantsoen



A: x 121810.77 m, y 483783.42 m

B: x 121853.73 m, y 483779.94 m

C: x 121851.16 m, y 483748.30 m

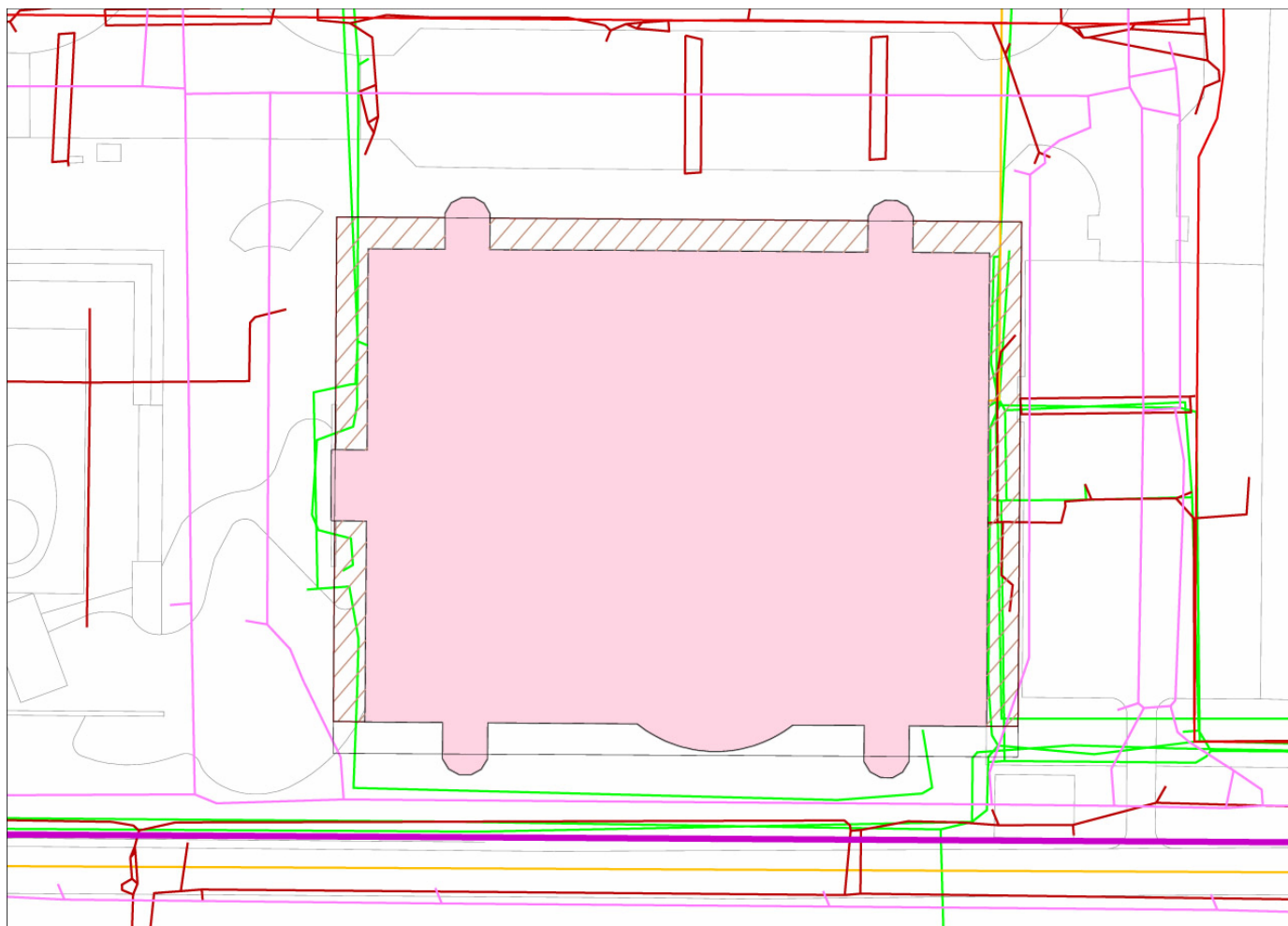
D: x 121808.20 m, y 483751.78 m

Amsterdam Zuid, 08 05 2013

x
x
x
z

President Kennedyplantsoen 1-3

Overzicht kabels en leidingen



zone (2 m uit rooilijn) te gebruiken als tuin



riool (vrij verval)



persriool



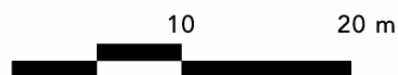
gasleiding (lage druk)



electriciteit (laagspanning)



datatransport



gemeente Amsterdam, stadsdeel Zuid • 16 05 2013

xxxx
N