Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de College vergadering van 26 mei 2026

Portefeuille: Grond en Ontwikkeling

Agendapunt: B7

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met de adviesaanvraag van het college aan het dagelijks bestuur van Stadsdeel Oost over het concept stedenbouwkundig kader Baaibuurt West, Zeeburgereiland 2026

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. In te stemmen met de adviesaanvraag van het college aan het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost, waarin het stadsdeel wordt gevraagd advies te geven op het concept stedenbouwkundig kader met als bijlage het stedenbouwkundig plan.
2. In te stemmen met het concept stedenbouwkundig kader en de bijbehorende aanpak. Het stedenbouwkundig plan is als bijlage bij het stedenbouwkundig kader opgenomen.
3. Kennis te nemen van het *GEHEIM* financieel overzicht en de risicos bij het concept stedenbouwkundig kader.
4. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op het document *GEHEIM Financieel overzicht Baaibuurt West 20260420* op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, tweede lid onder b van de Wet open overheid. De geheimhouding wordt opgelegd tot 5 jaar na afsluiting van de grondexploitatie, doch uiterlijk tot 31 december 2044.

Kernboodschap

Het college van B&W stemt in met de adviesaanvraag aan het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost en het concept stedenbouwkundig kader Baaibuurt West, Zeeburgereiland met als bijlage het stedenbouwkundig plan, en neemt kennis van het financiële overzicht en de risico's.

In Baaibuurt West willen we een complete stad realiseren met sociale cohesie en ruimte voor wonen, werken & leven. Om dit te bereiken houden we het stedenbouwkundig kader zo flexibel mogelijk. We leggen vast wat moet en houden flexibiliteit naar de toekomst waar dat kan. Het wordt een toekomstbestendige woon-werkbuurt waar ca. 1500-1750 woningen ontwikkeld zullen worden. Conform de projectnota wordt een verdeling van 1/3 sociaal, 1/3 midden en 1/3 vrije sector gehanteerd.

Bestuurlijke achtergrond

In maart 2024 is voor het plangebied Baaibuurt West, Zeeburgereiland de projectnota (fase 2, PLABERUM) vastgesteld door het college van burgemeesters en wethouders. Het voorliggende besluit markeert de start van de bestuurlijke besluitvorming van fase 3 conform het PLABERUM 2025.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

Artikel 160, eerste lid, onder b, van de Gemeentewet.

Het college is in elk geval bevoegd beslissingen van de raad voor te bereiden en uit te voeren, tenzij bij of krachtens de wet de burgemeester hiermee is belast.

Artikel 87 van de Gemeentewet.

Artikel 5.1, tweede lid onder b van de Wet open overheid.

Onderbouwing besluit

Ad.1. In te stemmen met de adviesaanvraag van het college aan het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost, waarin het stadsdeel wordt gevraagd advies te geven op het concept stedenbouwkundig kader met als bijlage het stedenbouwkundig plan.

Zie voor verdere toelichting onder Ad.2.

Ad.2. In te stemmen met het concept stedenbouwkundig kader en de bijbehorende aanpak. Het stedenbouwkundig plan is als bijlage bij het stedenbouwkundig kader opgenomen.

De door B&W vastgestelde Projectnota Baaibuurt West (d.d. 19 maart 2024) bevat aangescherpte ambities voor de ontwikkeling van het gebied geïnspireerd door de geschiedenis en toekomst van de plek. Belangrijke themas zijn ruimte voor kunstenaars en makers, een inclusieve woon/werkbuurt met aandacht voor samenleven en sociale cohesie. Deze ambities worden samengevat onder het begrip eigenzinnigheid. Dit is een belangrijk onderdeel van de planvorming.

Om daarvoor ruimte te scheppen heeft de gemeenteraad (d.d. 24 april 2024) bij de projectnota besloten: Gezien de gewenste financiële robuustheid, de risicos in de uitwerking en de ambities ten aanzien van nieuwe woonconcepten en doorstroming wordt in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan uitgegaan van een woningbouwprogrammering van 1/3 sociale huurwoningen, 1/3 middensegment woningen en 1/3 vrijesectorwoningen.

Om flexibiliteit in de verdere planuitwerking te behouden, wordt uitgegaan van een bandbreedte van 1.500 tot 1.750 woningen. In de projectnota is een ambitie voor maximaal 1.750 woningen opgenomen. Door de eisen van Waternet is het aantal woningen lager uitgekomen. Deze eisen behelzen: 50% natuurvriendelijke oevers met groene taluds: door 2,5m hoogteverschil tussen waterpeil en maaiveld kost dat veel ruimte en een lagere bouwhoogte langs het water ter voorkoming van schaduwwerking op het water.

We houden daarom de bandbreedte van 1.500 tot 1.750 woningen aan. Dit biedt ruimte om in de toekomst in te kunnen spelen op veranderende inzichten en omstandigheden. Op dit moment is de ambitie, zoals in de projectnota nota vastgesteld, om relatief grote woningen te realiseren voor onder andere gezinnen. Mogelijkerwijs is het op een later moment wenselijk om bijvoorbeeld kleinere woningen te bouwen, waardoor het totale aantal woningen dichterbij 1.750 komt te liggen. De dichtheid in de Baaibuurt West is vergelijkbaar met de Sluisbuurt.

De ambitie is om in de Baaibuurt West aan te sluiten op het Ondergronds Afval Transport systeem. In de aankomende periode volgt hier intern verdere afstemming over. Vanaf oktober 2026 zal de OAT in werking gaan in de Sluisbuurt, deze ontwikkeling en ervaringen zullen wij volgen en in de planvorming meegenomen.

Ontwikkelplanning

Op dit moment wordt uitgegaan van de realisatie van de eerste woningen in 2031. Hoewel dit nog enige tijd duurt, is het om meerdere redenen nodig om nu advies te vragen aan stadsdeel Oost op het

Stedenbouwkundig Kader, zodat naar verwachting in november het investeringsbesluit door de raad kan worden vastgesteld. We werken volgens het principe van just in time. Hetgeen betekent dat besluiten niet eerder worden genomen dan nodig is, maar wel op het moment dat dit noodzakelijk is om de voortgang van het project, vervolgbesluiten en benodigde investeringen tijdig mogelijk te maken.

De belangrijkste reden is dat het gebied bouwrijp gemaakt moet worden. Daarvoor is het nodig om een aanzienlijke ophoging van zand aan te brengen, naar verwachting gemiddeld circa zeven meter. Dit komt omdat een groot deel van het eiland zich bevindt op de zogenoemde Oergeul: een oude, diepe getijdengeul. Deze geul bestaat voornamelijk uit slappe klei- en sliblagen, waardoor draagkrachtige zandlagen grotendeels ontbreken en de ondergrond zich minder voorspelbaar gedraagt. Door deze forse ophoging nu aan te brengen, is de grond over ca.4 jaar draagkrachtig genoeg voor de geplande woningbouw. Tijdens de uitvoering van het ophogen kunnen zich technische en uitvoeringsrisicos voordoen. Vanwege deze onzekerheden is het van belang om op korte termijn met de werkzaamheden te starten, zodat eventuele knelpunten tijdig kunnen worden ondervangen en verdere vertraging van de gebiedsontwikkeling wordt voorkomen.

Parallel loopt de procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan. Het proces van het wijzigen van het omgevingsplan is lang en complex. Om samenhang en voortgang binnen de gebiedsontwikkeling te waarborgen, is het noodzakelijk de juridisch planologische en uitvoerende trajecten gelijktijdig voort te zetten.

Ook omdat bewoners en ondernemers hun woningen/bedrijven inmiddels hebben verlaten ten behoeve van de herontwikkeling van het gebied is voortgang gewenst. Zo is in communicatie naar hen omschreven dat de gemeente tijdig verder zal gaan met de verdere realisatie van het project.

De Baaibuurt West is onderdeel van één van de 21 door het Rijk aangewezen grootschalige gebieden. Dit betekent dat er een forse subsidiestroom vanuit het Rijk, met name voor de realisatie van de Cruciale Mijl en de tramstalling, gekoppeld is aan de ontwikkeling van woningbouw in deze gebieden. Tijdige voortgang van de ontwikkeling is daarom mede van belang om aanspraak te kunnen blijven maken op deze financiële bijdragen, deze subsidie is 85 miljoen euro ex btw (prijspeil 2025).

De huidige planning gaat uit van een streefdatum van 2031 voor de realisatie van de eerste woningen. De uiteindelijke start datum is afhankelijk van verschillende externe factoren als de realisatie van de Cruciale Mijl, de netcongestieproblematiek en de wijze waarop de ondergrond zich in de praktijk gedraagt tijdens de ophoging en verdere uitvoering.

In de planning voor de maatschappelijke voorzieningen is rekening gehouden met deze onzekerheden. Een belangrijk onderdeel van het programma voor maatschappelijke voorzieningen is een basisschool. In de Sluisbuurt wordt momenteel een basisschool gerealiseerd. Deze heeft voldoende capaciteit waardoor het de komende tien jaar niet noodzakelijk is om in Baaibuurt West een aanvullende basisschool te bouwen. Tot 2036 is deze voorziening naar verwachting nog niet nodig.

Aanpak

Voor de verdere ontwikkeling van Baaibuurt West is een stedenbouwkundig kader (hierna SK) gemaakt. Het SK bevat alleen de harde eisen en randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling, en biedt op deze manier ruimte voor flexibiliteit en maatwerk. Zo kan tijdens de planvorming gewerkt worden aan de ambitie om een eigenzinnige wijk te creëren. Bewust is gekozen om in deze fase van de gebiedsontwikkeling de ontwikkeling niet volledig vast te leggen, zodat veel flexibiliteit voor deze ontwikkeling behouden blijft en aan kan sluiten op wat er over enkele jaren nodig en gewenst is. Deze flexibiliteit maakt het mogelijk om samen met ontwikkelende partijen en eindgebruikers te werken aan een complete stad, met ruimte voor wonen, werken en leven en met aandacht voor sociale

cohesie. In de eerder vastgestelde Projectnota zijn ambities opgenomen om op een andere manier stad te maken; de gekozen, meer eigenzinnige aanpak zoals hierboven beschreven biedt naar ons inzicht juist de ruimte om hier op een goede manier invulling aan te geven.

Tijdens de verdere uitwerking zal worden gezocht naar een optimale inzet van ruimtes passend bij de ambitie van een inclusieve en toekomstbestendige woon-werkbuurt, zoals ateliers, werkplekken en kleinschalige bedrijvigheid, waarvoor momenteel een lage grondprijs wordt gehanteerd om deze functies te stimuleren. De plinten van gebouwen, vaak een uitdaging binnen de planvorming, worden in Baaibuurt West juist gezien als de kern van de buurt, omdat goede plinten en voorzieningen bijdragen aan levendigheid, sociale samenhang en op de lange termijn aan een sterke buurt met minder maatschappelijke en sociale problemen.

Het stedenbouwkundig plan (hierna SP) is als bijlage bij het SK opgenomen. Het SP is een mogelijke uitwerking voor de toekomstige Baaibuurt West en onderbouwt de regels voor de inrichting van het plangebied, de ambities en de uitgangspunten. Het heeft als basis gediend voor de berekeningen die ten grondslag liggen aan de concept-grondexploitatie. Deze voorbeelduitwerking vormt geen blauwdruk, maar laat wel zien dat alle ambities binnen het plan passen, zowel ruimtelijk als financieel.

Het plan voor Baaibuurt West richt zich op de ontwikkeling van een voormalige rafelrand naar een inclusieve, duurzame en gemengde stadsbuurt. Het speelt in op de groeiende woningnood in Amsterdam en biedt ruimte voor 1.500-1.750 woningen, verdeeld over 1/3 sociale huur, 1/3 middenhuur en 1/3 vrije sector. Daarnaast is 17-36% van het bouwprogramma voor werkplekken en voorzieningen. De buurt behoudt haar creatieve en informele karakter en biedt ruimte voor experimenten, zoals innovatieve woonvormen en co-creatie met bewoners. Hieronder worden de belangrijkste kernpunten (ambities en basis regels) uit het SK verder toegelicht.

Ambities
Baaibuurt West als schakel op het eiland

Baaibuurt West vormt de ruimtelijke aansluiting op de omliggende gebieden.

Inclusieve en toekomstbestendige woon-werkbuurt

Baaibuurt West wordt ontwikkeld als een inclusieve, levendige en toekomstbestendige woon-werkbuurt. De buurt richt zich op een mix van bewoners en creatieven met nadrukkelijke aandacht voor betaalbare woningen en experimentele woonconcepten. Het doel is een sociaal en economisch sterke buurt waar bewoners zich langdurig willen vestigen, door hoge woonkwaliteit en verschillende woninggroottes passend bij de doelgroepen. Hierdoor wordt doorstroming mogelijk.

Een fiets- en wandelgerichte buurt

In een verdichte stad is slim ruimtegebruik essentieel. Een gezonde leefomgeving vereist voldoende groen, veiligheid en uitnodigende plekken voor spelen en bewegen. Nabijheid van voorzieningen en duurzame mobiliteit, zoals fietsen en wandelen, zijn belangrijk voor een schonere en gezondere manier van verplaatsen.

Een robuust groenblauw netwerk met een stedelijke hoogwaardige openbare ruimte

De openbare ruimte in Baaibuurt West is stedelijk en groen met hoogwaardige en goed verbonden groengebieden, zoals het Baaipark en een park in het noorden.

Een klimaatbestendige en duurzame buurt

De gemeente Amsterdam maakt Baaibuurt West klimaatbestendig en duurzaam door aandacht te besteden aan overstroming, wateroverlast, hitte, droogte en groen van goede kwaliteit.

Concrete gemeentelijke doelen zijn onder andere 50% minder gebruik van nieuwe grondstoffen in 2030, een volledig circulaire economie in 2050, 20% houtbouw in nieuwbouw in 2025 en energieneutrale en aardgasvrije nieuwbouw.

Ruimte voor eigenzinnigheid en experiment

De Omgevingsvisie 2050 benadrukt samenwerking tussen gemeente en samenleving, met ruimte voor experimenten en een open houding. Baaibuurt West vertaalt dit met eigenzinnigheid. In Baaibuurt West wordt de eigenzinnige identiteit behouden en versterkt door hybride woon -en werkvormen en voorzieningen. Door partijen in een vroeg stadium bij de planvorming te betrekken, ontstaan kansen voor kruisbestuiving tussen verschillende functies op kavels. Dit kan bijdragen aan een efficiënter gebruik van bijvoorbeeld gemeenschappelijke ruimtes en daarmee aan beter betaalbare woon- en werkruimtes. Dit sluit aan bij de behoeften van Zeeburgereiland en de stad. Het SK kent regels maar is daarbinnen flexibel en biedt ruimte voor experimenten, zoals woon -en werkcoöperatieven en tijdelijke initiatieven. Baaibuurt West wordt een innovatieve buurt waar leren, maken en bouwen samenkomen.

Basisregels
Naast de ambities bevat het SK een plankaart met flexibele richtlijnen, zoals water met groene oevers, straten, bouwhoogtes en plekken voor winkels en werkplekken. Het biedt vrijheid op veel thema's, zoals binnenin de clusters vrije indelingen en verbeeld verder de regels die nodig zijn om de toekomstige uitwerking van de buurt tot een succes te maken.

Deze regels bestaan uit de minimale eisen waar de clusters, de rooilijnen en de plinten moeten voldoen. Daar waar mogelijk wordt zoveel mogelijk flexibiliteit en ruimte gezocht.Voor de bouwhoogte geldt dat de gevel tot maximaal 20 meter hoogte reikt, m.u.v. gebouwen aan de waterloop (daar max. 15 meter om schaduw op het water te voorkomen) en de torens, die zijn tussen de 30 en 70 meter hoog.

Openbare ruimte

De openbare ruimte in Baaibuurt West is opgebouwd als een samenhangend en robuust groen-blauw netwerk met een compact stratensysteem. De inrichting is vooral gericht op het faciliteren van meerdere functies, waaronder verblijf, ontmoeting, langzaam verkeer, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Door straten in de boven -en ondergrond compact en efficiënt te organiseren ontstaat veel ruimte en flexibiliteit in de groene en informele zones en voor participatie en mede-eigenaarschap. Parkeren op straat is minimaal en zal grotendeels opgelost worden in een boven en/of ondergrondse parkeergarage(s).

Ad.3. Kennis te nemen van het GEHEIM financieel overzicht en de risicos bij het concept stedenbouwkundig kader.

Voor financiën zie verder bijlage *GEHEIM Financieel overzicht Baaibuurt West 20260420*

Risico's

De herontwikkeling van Baaibuurt West brengt diverse risicos met zich mee. Een deel hiervan is technisch van aard, zoals de kans op onverwachte obstakels in de ondergrond als gevolg van het historische gebruik van het eiland. Het eiland heeft dienstgedaan als slibdepot, waardoor mogelijke saneringskosten hoger kunnen uitvallen dan vooraf ingeschat.

De ophoging van het gebied is noodzakelijk omdat onder een groot deel van het eiland de Oergeul loopt. Hierdoor is een aanzienlijke ophoging vereist, naar verwachting gemiddeld circa zeven meter. Ondanks de getroffen beheersmaatregelen blijft de samenstelling van de bodem een belangrijke risicofactor, die kan leiden tot meerkosten en onvoorziene omstandigheden tijdens de uitvoering.

Ook vanuit maatschappelijk perspectief zijn er risicos die de planning en voortgang kunnen beïnvloeden. Een actueel aandachtspunt is netcongestie: de overbelasting van het elektriciteitsnet heeft momenteel grote gevolgen voor bouwprojecten in Nederland. Dit vergroot de kans op vertragingen bij vergunningverlening en oplevering, beperkingen tijdens de bouwfase en hogere kosten.

Daarnaast vergt het aangrenzende project de Cruciale Mijl de nodige aandacht. Dit project vormt een belangrijk raakvlak in zowel planvorming (vanwege het aantal te realiseren woningen en de bereikbaarheid) als uitvoering (mogelijk tegelijkertijd met uitvoering Baaibuurt West).

Ad.4. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op het document *GEHEIM Financieel overzicht Baaibuurt West 20260420* op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, tweede lid onder b van de Wet open overheid. De geheimhouding wordt opgelegd tot 5 jaar na afsluiting van de grondexploitatie, doch uiterlijk tot 31 december 2044.

Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet is, in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, tweede lid onder b van de Wet open overheid (de financiële en economische belangen van de gemeente), geheimhouding opgelegd en bekrachtigd op de bijlage *GEHEIM Financieel overzicht Baaibuurt West 20260420*. In casu kan de openbaarmaking van dit document de positie van de gemeente zodanig schaden dat het voorkomen ervan zwaarder geacht dient te wegen dan het algemeen belang van openbaarmaking. Dit heeft met name betrekking op inzicht in de grondexploitatie. Het belang van openbaarheid weegt daar niet tegen op. De geheimhouding wordt opgelegd tot 5 jaar na afsluiting van de grondexploitatie of tot uiterlijk 31-12- 2044.

Duurzaamheid

Voor de ontwikkeling van Baaibuurt West wordt het gemeentelijke principe van *gewoon goed* gehanteerd, waarbij met duidelijke kaders en ontwerpvrijheid ruimte ontstaat voor innovatie. Tegelijkertijd wordt een heldere kwalitatieve ondergrens bewaakt.

Vanuit deze benadering is een integrale duurzaamheidsopgave opgesteld, opgebouwd uit vier samenhangende thema's die zich richten op een circulaire gebouwde omgeving volgens Het Nieuwe Normaal (HNN) met nadruk op het beperken van CO-uitstoot via bewuste materiaalkeuzes en Paris Proof-indicatoren, duurzame energie en warmte, natuur inclusief bouwen en biodiversiteit, en klimaatadaptatie.

Nieuwbouw voldoet minimaal aan de BENG-eisen, met de ambitie om energieneutraal te ontwikkelen, wordt aardgasvrij gerealiseerd en geschikt gemaakt voor lage-temperatuurverwarming. De openbare ruimte wordt ingericht volgens het principe duurzaam, tenzij, waarbij duurzame oplossingen leidend zijn.

Participatie

Conform de participatieverordening is voor het SP een participatieplan opgesteld. Hiervoor zijn drie participatiemomenten georganiseerd, waarbij Amsterdammers hebben kunnen meedenken over onder meer het karakter van de buurt, de inrichting van de openbare ruimte, groen, oevers en experimentele woonvormen. Hieruit is onder andere naar voren gekomen dat bewoners een rustige, groene leefomgeving verkiezen boven de nabijheid van voorzieningen. Daarnaast wordt het belang

van een hechte gemeenschap benadrukt. Er moet ruimte zijn voor creativiteit, cultuur en kunst, en de openbare ruimte dient plek te bieden aan initiatieven van bewoners.

In de plannen is hier, met name voor de openbare ruimte (zie verder: Openbare Ruimte), uitgebreid aandacht aan besteed. Er is sterk ingezet op een robuust groen-blauw netwerk, met veel ruimte voor groene en informele zones, evenals voor participatie en mede-eigenaarschap. De opgehaalde input is teruggekoppeld naar deelnemers (via het delen van inspiratieborden en samenvattingen). Stadsdeel Oost is hierbij vanaf de start betrokken geweest en blijft ook in het vervolg aangehaakt.

De laatste participatieronde voor het SK zal plaatsvinden in juni 2026.

Naarmate de ontwikkeling van Baaibuurt West vordert, wordt de participatie concreter en meer gebiedsgericht. Hiervoor zal in de volgende fasen een nieuw participatieplan worden opgesteld. Daarbij blijft ruimte bestaan voor co-creatie en zeggenschap van mogelijk toekomstige bewoners en ondernemers, onder andere bij de invulling en het beheer van deelgebieden. Ook wordt tijdens de bouwperiode ingezet op tijdelijke initiatieven voor ontmoeting, spelen en natuur, in samenwerking met de omgeving. Deze plannen worden nog nader uitgewerkt.

In de volgende ontwikkelfases blijft participatie een essentieel onderdeel van het proces, met blijvende betrokkenheid van het stadsdeel.

Financiële onderbouwing

Deze voordracht heeft geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2026-027609	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2026-027621	B1. Stedenbouwkundig kader Baaibuurt West.pdf (pdf)
AD2026-027622	B2. Stedenbouwkundig plan Baaibuurt West.pdf (pdf)
AD2026-027623	B3. Samenvatting stedenbouwkundig kader Baaibuurt West.pdf (pdf)
AD2026-029342	B4. Adviesaanvraag B en W aan stadsdeelbestuur.docx (msw12)
AD2026-029357	GEHEIM - B5. GEHEIM financieel overzicht Baaibuurt West 20260511.pdf (pdf)
AD2026-029360	Advies (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten