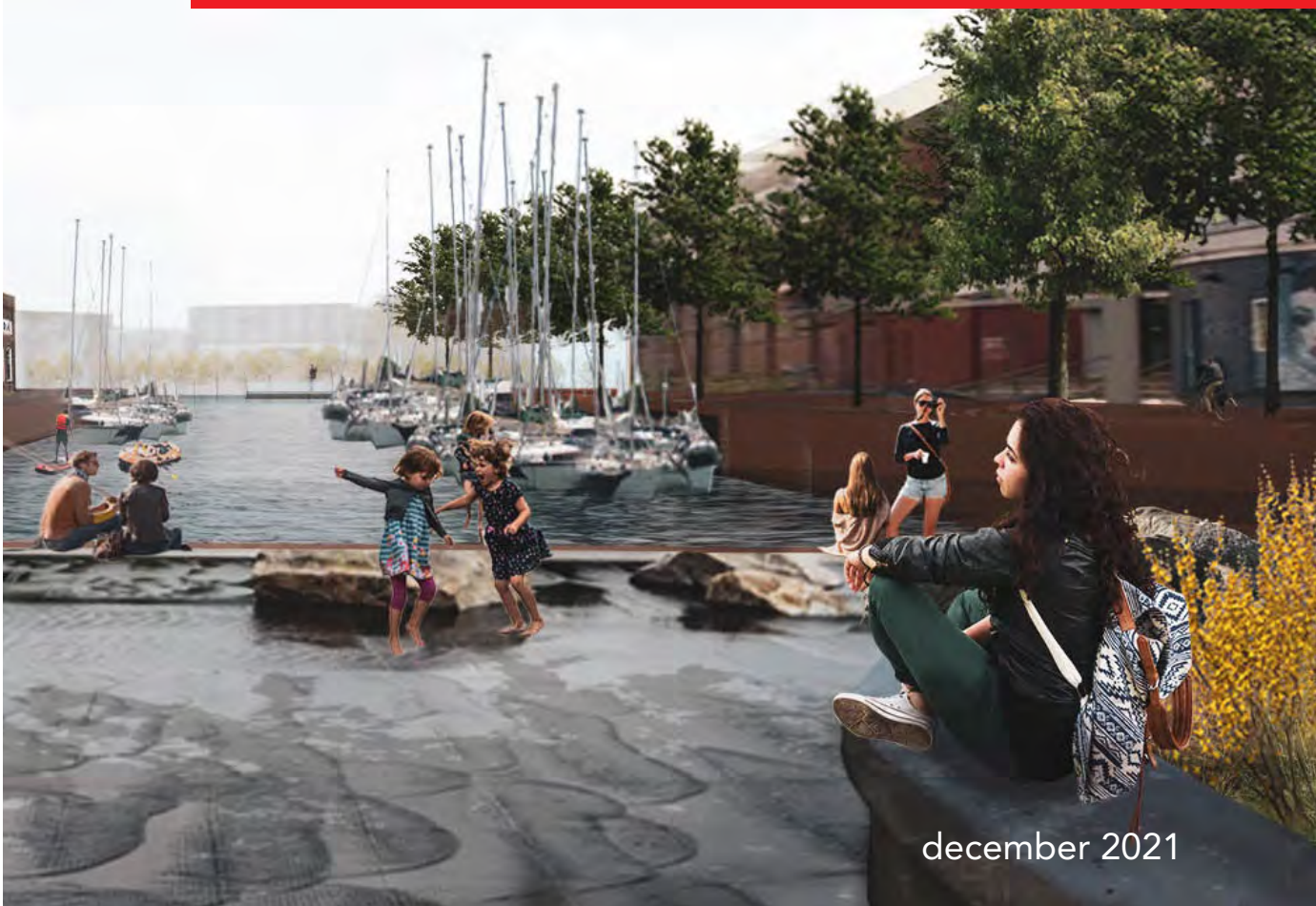
Gemeente Amsterdam



Investeringsnota Hamerkwartier

Van bedrijventerrein tot Hamerkwartier

Een nieuwe wijk voor Amsterdam Noord



december 2021

INHOUD



© Studio Z-as

Samenvatting 4

Voorwoord 6

Inleiding 11

1 Beleid en context 19

2 Een nieuwe wijk in Amsterdam Noord 25

3 De intensieve en gemengde wijk 31

4 De woon-werkwijk 39

5 De sociale en Ongedeelde Wijk 59

6 Gezonde, groene en duurzame wijk 67

7 Bereikbare wijk 87

8 Civiele techniek 97

9 Gemeentelijke ontwikkelstrategie 105

10 Bijzondere plekken in Hamerkwartier 111

11 Participatie en communicatie 115

12 Financiën 121

13 Proces en planning 125

Colofon 129

Bijlagen

Onderzoeken

1 Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid, Communicatie kader
2 Bodemenergieplan
3a Notitie Afgesloten IJ nieuwe afbakening
3b Rapport Risicoanalyse conventionele explosieven Beitelkade
4 Ondergrondse obstakels
5 Geotechnisch onderzoek en bouwrijpmaak advies
6 Inspectie en beoordeling kadeconstructie
7 Waterparagraaf
8 Handboek Openbare Ruimte
9 Mobiliteitsplan Hamerkwartier
10 Parkeren en Mobiliteitshubs Hamerkwartier
11 Actualisatie Mobiliteitsplan Hamerkwartier (november 2021)
12 Hamerkwartier Werkt!
13 Hoogbouw effecten rapportage
14 Milieu Effecten Rapportage Hamerkwartier
15 Bijlagenbundel Millieu Effecten Rapportage
16 Warmteplan Hamerkwartier

Samenvatting Investeringsnota Hamerkwartier

Het bestuur van Amsterdam wil drie punten bereiken met de verandering van Hamerkwartier:

1. Snel veel woningen bouwen, in totaal 6.000 tot 6.500. Vooral aan de kant van het IJ.
2. Het wordt een mooie wijk met veel variatie, terwijl we het huidige karakter behouden. Als wensen en behoeften veranderen, kan het gebruik van gebouwen worden aangepast.
3. Betere leefomgeving en meer kansen voor bewoners IJplein, Vogelbuurt en Vogeldorp.

Woon-werkwijk

Hamerkwartier wordt een buurt voor iedereen. Voor jong en oud, Amsterdammer en nieuwkomer en voor allerlei inkomens en gezinssituaties. Er komen 30% sociale huurwoningen, 40% middeldure huur- en koopwoningen en 30% dure koop- en huurwoningen. 2/3 van de vierkante meters zijn voor wonen, 1/3 voor werken. Hamerkwartier wordt een woon-werkwijk met maakindustrie en ambachtelijke bedrijvigheid die verenigbaar is met wonen. Het Zamenhofterrein blijft een verzamelplek van creatieve en productieve bedrijvigheid.

Bereikbaarheid

Hamerkwartier wordt een autoluwe wijk; er is maar beperkt ruimte voor de auto. Straks gaan 28% van alle verplaatsingen te voet, zo'n 36% met de fiets, 22% met het OV en 14% met de auto. Er komen 2.900 parkeerplaatsen. We maken hoogwaardige loop- en fietsverbindingen van, naar en in Hamerkwartier. De Noord/Zuidlijn is de belangrijkste OV-verbinding, met metrohalte Noorderpark op 5 fietsminuten afstand. De komst van een nieuwe vaste oeververbinding over het IJ kan de bereikbaarheid van Hamerkwartier nog beter maken. In de straten in Hamerkwartier zijn volop laad- en losplekken voor de bedrijven.

Duurzaam, gezond en groen

Hamerkwartier wordt een aardgasvrije wijk, met (bijna) energieneutrale of energieleverende nieuwbouw. Er komen goed geïsoleerde gebouwen, die op duurzame wijze van warmte en koude worden voorzien.
De gemeente en ontwikkelaars spelen in op mogelijke wateroverlast, grote hitte en droogte. De openbare ruimte in Hamerkwartier kan straks veel regen verwerken en krijgt volop groen en ruimte voor koelte, bewegen en recreatie. In de openbare ruimte komen sportvoorzieningen, ook voor georganiseerde sport. Over vergroening van de Johan van Hasseltweg nemen we op termijn een besluit, als er meer duidelijkheid is over een nieuwe OV- verbinding en de nieuwe oeververbinding. Hamerkwartier wordt zo ontworpen dat bewoners eerder op de fiets stappen of gaan lopen dan de auto nemen.

Hoogbouw

Met hoogbouw kunnen we zoveel mogelijk woningen toevoegen aan de stad. Maar het kan ook zorgen voor sociaal isolement, windhinder en donkere straten. In Hamerkwartier willen we hoogbouw zo inzetten dat deze nadelen wegvallen. We hebben regels opgesteld voor de maximale hoogtes, het aantal torens en het grondoppervlak van de torens. De torens zijn veel slanker dan die van het hotel aan de Motorkade. Bij vrijwel elke toren komt er een grote groene collectieve daktuin op het dak van de bedrijfsruimte.

Onderwijs, zorg, horeca, sport

In Hamerkwartier komen voorzieningen voor de omliggende buurten en de (nieuwe) bewoners en werknemers in de wijk zelf. Voor horeca en vermaak is verspreid door Hamerkwartier ruimte. De Meeuwenlaan, Johan van Hasseltweg, Gedempt Hamerkanaal en het Motorplein zijn geschikt voor dagelijkse horeca. Langs de IJ-oevers is plek voor bijzondere horeca en vermaak, waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Daarnaast heeft Hamerkwartier voorzieningen nodig als onderwijs, zorg, cultuur, groen en sport. Er komt ook een school voor Voortgezet Onderwijs. We onderzoeken de vestiging van een techniekschool. Dit wordt een opleiding voor de hele stad, die ook goed aansluit bij de bestaande en toekomstige bedrijvigheid in Hamerkwartier.

Rol gemeente en eigenaren

De gemeente is de aanjager van de herontwikkeling, volgens de uitgangspunten van deze Investeringsnota. We investeren in de openbare ruimte en in de bereikbaarheid van het gebied. Bijvoorbeeld de doorstroming op de kruising Johan van Hasseltweg/ Meeuwenlaan. En de bouw van een mobiliteitshub; een garage voor (deel)vervoermiddelen. Ook komt er een nieuw stadspark aan het IJ. We zorgen ervoor dat de nieuwe woningen en gebouwen zonder problemen aangesloten kunnen worden op de nutsvoorzieningen. Over de inrichting van de openbare ruimte gaan we graag in gesprek met omwonenden en ondernemers. Eigenaren nemen het initiatief om, binnen de ambities en kaders die de gemeente heeft opgesteld, het vastgoed te bouwen.

VOOR WOORD



© Beeldbank Amsterdam

Voor u ligt de Investeringsnota Hamerkwartier. Het gebied staat nu nog bekend als ‘bedrijventerrein Hamerstraat’. De komende jaren verandert het in rap tempo in een nieuwe, hoogstedelijke en gemengde woon-werkwijk met een uniek karakter.

Hamerkwartier ligt in het mooie Amsterdam Noord aan de zonnige kant van het IJ, dicht bij het Amsterdamse centrum. Ook het Vliegenbos en Waterland zijn op steenworp afstand te vinden. Hamerkwartier wordt een wijk waar het goed wonen is, waar gewerkt wordt en waar ondernemers op het gebied van mode, reparatie, stadsverzorging, kunsten en ambachten een plek vinden.

In Hamerkwartier worden 6.000 tot 6.500 nieuwe woningen gebouwd, in verschillende prijscategorieën. De nieuwe wijk wordt duurzaam en goed bereikbaar met openbaar vervoer en fiets. Natuurlijk zullen ook scholen, waaronder een school voor voortgezet onderwijs, winkels en zorgvoorzieningen niet ontbreken.

De ontwikkeling van Hamerkwartier is nodig. Amsterdam is een gewilde plek om te wonen en werken: ieder jaar komen er ongeveer 11.000 Amsterdammers bij. Ook de vraag naar bedrijfsruimte blijft toenemen. Daarom zoeken we als gemeente naar plekken in de stad waar we met behoud van kwaliteit, groen en ruimte flinke hoeveelheden woningen kunnen toevoegen. Waar op andere plekken in de stad bedrijfsruimte plaats moet maken voor woningbouw, blijft Hamerkwartier nadrukkelijk ook een plek voor ondernemers in de creatieve en productieve sector. Dit past bij de huidige identiteit van het gebied als ondernemend bedrijventerrein.

Deze Investeringsnota geeft aan wat we als gemeente graag willen met Hamerkwartier. Maar we doen de ontwikkeling niet alleen. Hamerkwartier wordt het resultaat van intensieve samenwerking tussen eigenaren, ontwikkelaars, ondernemers, bestaande en nieuwe bewoners en gebruikers en de gemeente.

Ik heb er het volste vertrouwen in dat Hamerkwartier een unieke wijk gaat worden. Levendig, divers en duurzaam, vol bedrijvigheid. Het wordt, kortom, een wijk waar Amsterdammers met plezier kunnen wonen en werken.

Wethouder Van Doorninck

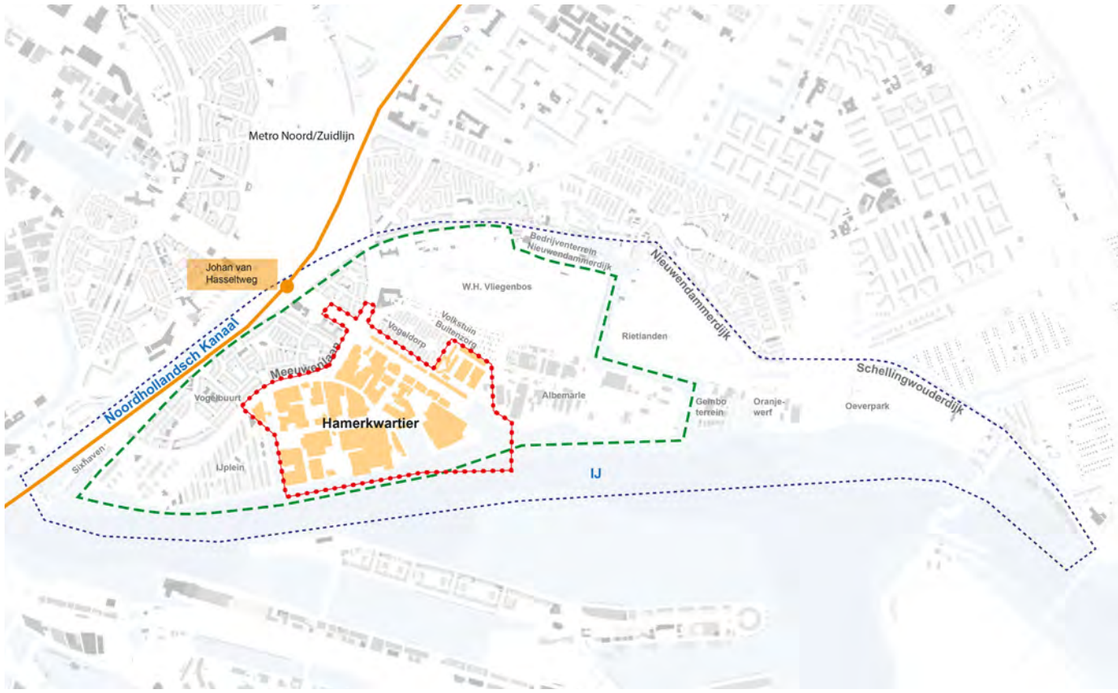
© Directie Ruimte en Duurzaamheid Amsterdam



© Beeldbank Amsterdam

Inleiding

Hamerkwartier ligt in stadsdeel Noord, aan de noordoostelijke IJ-oever. De wijk is vernoemd naar de Hamerstraat, die van noord tot zuid door het gebied loopt. De gemeente ziet allerlei kansen om van Hamerkwartier een geliefde en moderne stadswijk te maken waar mensen gelukkig kunnen wonen en werken.



Kaartje Hamerkwartier Rechten: Directie Ruimte en Duurzaamheid Amsterdam

Opgave

Bij het bepalen van de opgave voor Hamerkwartier heeft het bestuur drie speerpunten benoemd. Deze drie bestuurlijke prioriteiten zijn steeds leidraad geweest bij de planvorming.

1 Tempo en volume woningbouwproductie

Het gebied wordt ontwikkeld tot een hoogstedelijke wijk. We willen zo snel mogelijk tegemoet komen aan de grote vraag naar woningen in Amsterdam. Vooral de zuidstrook van Hamerkwartier biedt kansen om snel en in grote volumes woningen te ontwikkelen. Binnen een paar jaar na het nemen van het Investeringsbesluit zullen hier de eerste nieuwe gebouwen verschijnen.

2 Ongedeelde Wijk

We willen de omliggende buurten IJplein, Vogelbuurt en Vogeldorp sociaal, fysiek en economisch mee laten profiteren van de ontwikkeling.

3 Kwaliteit

Hamerkwartier wordt een gemengde wijk met een goede mix aan woningen en andere functies. Hier wordt adaptief gebouwd, wat wil zeggen dat gebouwen flexibel zijn en ook over twintig jaar nog geschikt voor nieuwe functies.



Legenda

- Bouwveld
- Flexibele rooilijn
- Verplichte rooilijn. Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- Eigendomsgrenzen
- Zoekgebied entree parkeergarage
- Openbare ruimte
- Laagbouw = 9m
- Middenbouw ≤ 17m
- Middenbouw ≤ 21m
- Zoekruimte bouwvlak met middenbouw ≤ 21m
- Zoekruimte hoogbouw
- Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9m *(1.000 m² per hoogteaccent)*
- Zoekruimte pokketpark
- Te handhaven opstallen *(uit cultuurhistorische overwegingen)*
- Te handhaven opstallen
- Eigen terrein van de Te handhaven opstallen
- Te handhaven karakteristieke gebouwelementen
- Te conserveren bestemming (TCB)
- Deels te conserveren bestemming (n.t.b)
- Wenselijke doorgang ≥ 8m
- Hoogte, footprint en orientatie hoogbouw *hoogte kan afwijken in gesprek met supervisie commissie
- Bijzondere hoogbouwaccent, maximale hoogte
- Coördinaat
- Coördinaat afhankelijk van inmeting van gebouw
- De ene of de andere positie, n.t.b.
- Onderbreking middenhoogbouw, min breedte 15m, max bouwhoogte 9m (positie indicatief)
- Zoekruimte clubhuis jachthaven
- Nader te bepalen i.v.m. oeververbinding
- De ene of de andere
- Monumentale bomen en zijn kroon

Hamerkwartier transformeert, maar met respect voor de historie van het gebied. Bestaande kwaliteiten behouden hun plek, zoals waardevolle panden en historische structuren. Hieraan voegen we nieuwe kwaliteiten toe, zoals nieuwe maatschappelijke voorzieningen, een mooie openbare ruimte, winkels, horeca en scholen.

Uitwerking en Milieueffectrapportage

In 2018 heeft het College van B&W met het Projectbesluit de uitgangspunten, ambities en kaders voor de transformatie van Hamerkwartier op hoofdlijnen vastgelegd en opdracht gegeven om deze verder uit te werken in deze Investeringsnota.

Daarvoor zijn aanvullende inventarisaties en onderzoeken uitgevoerd. Parallel aan het Investeringsbesluit is een MER (Milieu Effect Rapport Hamerkwartier, zie bijlage) opgesteld, waarin de effecten van transformatie op de leefomgeving worden beoordeeld. De uitkomsten en aanbevelingen uit het MER zijn gebruikt bij het opstellen van het Investeringsbesluit, het uitwerken van de plannen en bij het onderbouwen van keuzes. Zo is mede als gevolg van de uitkomsten van het MER gekozen voor de autoluwe opzet van Hamerkwartier, het vooralsnog niet ontwikkelen van het Zamenhofterrein, het mogelijk vergroenen van de Johan van Hasseltweg en voor een aantal maatregelen in verband met de nabijheid van de chemische industrie van Albemarle. In het MER is het programma van de projectnota beschouwd, en zijn in hoofdstuk 10 spelregels opgenomen; het spelregelkader om de beoogde transformatie van Hamerkwartier naar een hoogstedelijk gemengd gebied te realiseren en ambities waar te maken. De geleidelijke transformatie van Hamerkwartier betreft een ontwikkeling waarvan het enkele decennia kan duren voordat het hele gebied getransformeerd is. Voor de bepaling van de milieueffecten is 'worst case' uitgegaan van invulling van het gehele terrein in een planperiode van 10 jaar. De milieueffecten van het projectnota-alternatief (en de optimalisaties daarop) zijn daarom bepaald voor het jaar 2030.

Het programma van het Investeringsbesluit past binnen de bandbreedte van het MER. De verschillende spelregels borgen dat sprake is van een aanvaardbare transformatie en een leefbare wijk. Vanuit het MER zijn er een aantal aandachtspunten vanuit met name geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit. Voor industrielawaai geldt dat de geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein Johan van Hasseltkade Oost vooral in het oostelijk deel van het plangebied zeer hoog is. Dit geluideffect doet zich ook op grotere hoogte voor. Bij een gevelbelasting van 60dB of meer zijn extra compenserende maatregelen gewenst (zoals extra isolatie voor burengeluid). In het MER is het effect van wandbebouwing onderzocht, direct grenzend aan het gezoneerde industrieterrein. Een dergelijk gebouw heeft een afschermende werking voor industrielawaai. In het Investeringsbesluit is deze bebouwing uit het voorkeursalternatief niet opgenomen. Bebouwing op deze plaats past niet in de stedenbouwkundige opzet van Hamerkwartier. Industrielawaai leidt voor een deel van de woningen in Hamerkwartier tot het toepassen van dove gevels. Ook de geluidbelasting vanwege wegverkeer in delen van Hamerkwartier is hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Tenslotte is vanwege scheepvaartlawaai in een zone langs het IJ sprake van een geluidbelasting hoger dan 50dB (laagfrequent geluid). De verschillende geluidbronnen leiden tot een opgave voor het blokontwerp (creëren van rustige plekken), het gebouwontwerp (positioneren van slaapkamers zoveel mogelijk aan een geluidluwe zijde), en het positioneren van niet geluidgevoelige functies op hoogbelaste plekken in Hamerkwartier, zowel in de plinten als op grotere hoogte. Het invoeren van een 30km/uur voor de auto heeft vanuit milieuperspectief een positief effect.

Voor externe veiligheid geldt dat gebruik van bepaalde stoffen bij het bedrijf Albemarle bij een toename van het aantal woningen en voorzieningen in het Hamrkwartier leidt tot een zogenaamd hoger groepsrisico. Bij een calamiteit bij het bedrijf kunnen slachtoffers vallen. Het bedrijf is verplicht om alles te doen om een calamiteit te voorkomen, en het effect daarvan te beheersen. Gelet op de stoffen die bij het bedrijf worden gebruikt gaat het hier om een zogenaamd toxisch scenario (gifwolk). Voor de transformatie van het Hamerkwartier wordt daarom in het MER het toepassen van handmatig bedienbare mechanische ventilatie voor woningen voorgeschreven. Hiermee worden de gevolgen van een calamiteit beheersbaar.
De luchtkwaliteit dichtbij het bedrijf Albemarle is kritisch. Er is sprake van een hoge concentratie fijn stof en zeer fijhhn stof.

Het MER ondersteunt de wijze van uitwerking van de hoogbouw in het Hamerkwartier. Het is van belang om de effecten van bezonning, het windklimaat en de landschappelijke inpassing gedurende de planuitwerking te blijven toetsen. Dit moet onderdeel uitmaken van de uitwerking van de bouwenveloppen.

Om de resultaten van dit MER werkelijk actueel en 'levend' te houden, is monitoring (bijvoorbeeld tweejaarlijks) van de transformatie van belang. Het is namelijk op voorhand moeilijk te voorspellen hoe een organische transformatie van deze omvang gedurende een periode van 20 jaar ontwikkelt. Bovendien is het voor de gemeente een complexe opgave aangezien zij nauwelijks grondposities in het gebied heeft en dus in goede samenwerking met de grondeigenaren de transformatie op gang moet helpen.

Met name op de zogenaamde Hamerkop is het nodig nader onderzoek te doen naar de mogelijkheden van ontwikkeling van Hamerkwartier. Bij toekomstige ruimtelijke besluiten kan het MER worden aangevuld met nadere milieu-informatie als onderbouwing van te maken keuzes.

In het MER wordt uitvoerig ingegaan op de hinder tijdens de realisatie. Er zijn verschillende maatregelen mogelijk die de hinder beperken. Met name in de eerste fase zal het Hamerkwartier nog in de relatieve luwte gerealiseerd kunnen worden. Naarmate een groter deel van de ontwikkeling gerealiseerd is zal de ervaren hinder toenemen. Dit vraagt erom de maatregelen ten behoeve van hinderbeperking blijvend te monitoren en zo nodig aan te scherpen. Uitwerking in een BLVC kader is van groot belang.

Het is bepalend voor de uitwerking dat de gemeente in Hamerkwartier nauwelijks over vrij te ontwikkelen percelen beschikt. Vrijwel het gehele gebied is in erfpacht uitgegeven of in vol eigendom van derden. De gemeente kiest er niet voor om op grote schaal grond te verwerven, maar kiest voor een 'regisserende en faciliterende aanpak'. Dit betekent dat de gemeente kaders en eisen stelt aan de ontwikkeling van het gebied, dat ze eigenaren,

Ongedeelde Wijk

In juni 2017 zijn het stadsdeel Noord, samen met het programma Ontwikkelbuurten en de gebiedsontwikkeling in Noord, gestart met het Programma Ongedeelde Wijk. Kern van het programma is dat bestaande buurten meeprofiteren van nieuwe grootschalige gebiedsontwikkelingen. We willen hiermee voorkomen dat er harde scheidslijnen ontstaan tussen bestaande en nieuwe buurten.

Dit programma is belangrijk voor de ontwikkeling van Hamerkwartier. De kwaliteit die we toevoegen aan één gebied mag niet ten koste gaan van een ander gebied, of leiden tot scheve verhoudingen. Samen met bewoners en ondernemers uit Noord zoeken we dan ook naar kansen om concrete verbindingen te leggen tussen bestaande en nieuwe buurten: in de openbare ruimte, op het vlak van woningvoorraad en woonstrategie, bij het aantrekken van bedrijven en werkgelegenheid, bij het inplannen van maatschappelijke en culturele voorzieningen en bij het opzetten van sociale initiatieven.

Ongedeelde Wijk betekent voor Hamerkwartier dat we in analyses, plannen en ontwerpen kijken naar het effect op de omliggende bestaande wijken. Op onderdelen, zoals sport en openbare ruimte, investeren we ook extra in de omliggende wijken. Ook het MER toetst op de doelen van Ongedeelde Wijk. Daarnaast hebben we afspraken gemaakt met de woningbouwcorporaties en werken we samen aan de Principenota van de ontwikkelbuurten IJ-plein en Vogelbuurt. Plannen die invloed hebben op Hamerkwartier zijn te vinden in deze Investeringsnota.

ondernemers en ontwikkelaars ondersteunt bij hun eigen ontwikkelproces en dat ze gemaakte afspraken bewaakt. Dit vraagt om nauwe samenwerking, maatwerk en flexibiliteit.

Naast het begeleiden van de bouwplanontwikkeling, is de gemeente primair verantwoordelijk voor publieke voorzieningen en de openbare ruimte. Daarbij kijken we ook naar de omringende buurten. We doen investeringen die het gebied overstijgen, zoals het aanpakken van de doorstroming op de rotonde Johan van Hasseltweg/Meeuwenlaan en het inrichten van een mobiliteitshub. Ook komt er een nieuw stadspark aan het IJ voor nieuwe en huidige bewoners.

Ontwikkelen van een stedelijk gebied nabij het bedrijf Albemarle kan aanleiding zijn voor een gevoel van onveiligheid. Het Hamerkwartier is echter niet enige locatie in Amsterdam waarbij woningen naast (zwaardere) bedrijvigheid staat. Voor de veiligheidsbeleving is het van belang dat sprake is van een hoogwaardige kwalitatieve opzet van de wijk met goede openbare ruimte. Daarnaast is de bereikbaarheid voor hulpdiensten en communicatie met/over het bedrijf Albemarle met (toekomstige) bewoners en gebruikers van belang. Een belevingsonderzoek maakt ook onderdeel uit van de monitoring van het MER.

Samenwerking

Het plan is samen met zittende bedrijven, erfpachters, ontwikkelaars en bewoners uit de omliggende wijken uitgewerkt.

Hamerkwartier is opgedeeld in 25 ontwikkelvelden. De gemeente geeft haar ambities vorm op het niveau van een ontwikkelveld. Een aantal ontwikkelvelden heeft één eigenaar, andere velden zijn onderverdeeld in kleinere kavels met meerdere eigenaren. Zij moeten onderling een plan uitwerken en afspraken maken.



Figuur 1; de leidende bestuurlijke thema's van Hamerkwartier

Een aantal eigenaren heeft nu al serieuze ontwikkelplannen. Op basis van de randvoorwaarden uit het Projectbesluit zijn met hen stedenbouwkundige plannen opgesteld die onderdeel zijn van deze Investeringsnota.

In de komende periode zet de gemeente het overleg met marktpartijen voort. Het tempo hangt onder andere af van het economisch getij. Daarbij is de gemeentelijke capaciteit niet oneindig: we maken dus keuzes welke ontwikkelingen prioriteit krijgen.

Investeringsnota

De Investeringsnota bestaat uit twee delen:

- **Deel A** – (dit deel) beschrijft wat de gemeente wil met de transformatie van Hamerkwartier en hoe deze tot stand komt. Per thema beschrijft de gemeente wat ze belangrijk vindt en tot welk eindbeeld dit leidt.
- **Deel B** – is het ontwikkelkader voor initiatiefnemers. In dit deel vertalen we de ambities en voorwaarden naar concrete spelregels waaraan de plannen moeten voldoen. Ook legt de gemeente uit hoe ze wil samenwerken en welke instrumenten ze gebruikt.

Samen met het document Financiële paragraaf Hamerkwartier vormt dit het Investeringsbesluit Hamerkwartier.

Leidende thema's

Hamerkwartier wordt een adaptieve hoogstedelijke wijk met een goede mix aan woningen, voorzieningen en ruimte voor werken. Een gemengde wijk die mee kan groeien met omstandigheden in locatie en tijd. Bestaande kwaliteiten behouden hun plek, zoals waardevolle panden en elementen uit het verleden van Hamerkwartier. Nieuwe maatschappelijke voorzieningen, mooie openbare ruimte en duurzame elementen worden toegevoegd.

We werken de ambities, uitgangspunten en kaders uit aan de hand van de volgende bestuurlijke thema's:

1	**intensieve en gemengde wijk**
2	**woon-werk wijk**
3	**sociale en ongedeelde wijk**
4	**gezonde, duurzame en groene wijk**
5	**bereikbare wijk**



© Fotobank Amsterdam Edwin van Eis

Beleid en context

De transformatie van Hamerkwartier gebeurt niet in een bubbel. We zijn afhankelijk van allerlei factoren, zoals de boekwaardes van het vastgoed, de ontwikkelbereidheid van de eigenaren, van zittende huurders en de bereidheid om samen te werken. Ook zijn er stedelijke en landelijke ambities en afspraken van invloed op de ontwikkeling van Noord.

Hieronder lichten we de meest relevante beleidskaders voor de ontwikkeling van Hamerkwartier toe.

Coalitieakkoord *Een nieuwe lente en een nieuw geluid 2018*

Het coalitieakkoord *Een nieuwe lente en een nieuw geluid uit 2018* is één van de factoren die de ontwikkelrichting van Hamerkwartier bepaalt. De ambities uit het akkoord staan centraal in deze Investeringsnota. In september 2020 is het coalitieakkoord *Samen Sterker door de Crisis* verschenen. Daarin wordt nog meer aandacht gevraagd voor de realisatie van middensegmentwoningen in de stad. Hoewel het concept-Investeringsbesluit voor Hamerkwartier toen al bijna was afgerond, is dit advies meegenomen in deze Investeringsnota.

Stedelijk beleid

Structuurvisie Amsterdam 2040

De centrale ambitie van de *Structuurvisie Amsterdam 2040* is dat Amsterdam zich verder ontwikkelt als kernstad van een internationaal concurrerende, duurzame metropool. Om economisch sterk en duurzaam te zijn, wil Amsterdam onder andere intensiever gebruik gaan maken van de bestaande stad. Op hetzelfde oppervlak bieden we dan aan meer mensen woon- en werkruimte. Bij de vaststelling van de *Structuurvisie* begin 2011 werd Hamerkwartier aangewezen als locatie die op lange termijn zou kunnen transformeren naar een gemengd werk-woongebied. Daarbij zou minimaal 50% van het oppervlak van het bedrijventerrein van 2009 bestemd worden voor bedrijven. De transformatie zou moeten plaatsvinden in de periode 2020–2030. Deze *Structuurvisie* ligt ten grondslag aan het nu geldende bestemmingsplan voor het Hamerstraatgebied, dat in 2013 werd vastgesteld.

Koers 2025: Ruimte voor de Stad

In 2016 heeft de gemeenteraad *Koers 2025 Ruimte voor de Stad* aangenomen. *Koers 2025* maakt de *Structuurvisie* en de ambitie concreet om 50.000 woningen in de stad te bouwen tot 2025. De doelstelling is niet alleen groei, maar ook kwaliteit aan de stad toevoegen. Daarbij spelen meerdere uitdagingen. Het aantal inwoners stijgt en daarmee ook de vraag naar woningen en nieuwe woonmilieus. Ook het aantal bezoekers en toeristen neemt toe.

De snel groeiende bedrijvigheid verandert van karakter. De kennisintensieve en creatieve economie nestelt zich bij voorkeur in het hart van de stad, tussen de bewoners en de uitgaansgelegenheden. De klassieke scheiding tussen wonen en bedrijvigheid is steeds minder makkelijk te maken. Daarnaast staan steden voor een enorme duurzaamheidsopgave. Gemengde stedelijke milieus, functioneel en qua bevolkingssamenstelling, zijn het beste in staat om ruimte te bieden aan deze ontwikkelingen. In *Koers 2025* zijn een aantal versnellingslocaties opgenomen: gebieden die zich lenen voor een versnelde woningbouwontwikkeling. Hamerkwartier is één van deze versnellingslocaties. Met het vaststellen van *Koers 2025* is de focus op werken voor Hamerkwartier genuanceerd. Waar werken eerst de overhand zou krijgen, ligt het accent nu op een gemengd woon- en werkmilieu.

Woningbouwbeleid

Nieuwbouw met een divers programma draagt bij aan een gemengde stad. In *de Woonagenda 2025* staat de prognose dat er in 2025 een tekort zal zijn aan sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. Om dat tekort te voorkomen, heeft de gemeente een stedelijk uitgangspunt voor nieuwbouw geformuleerd: met 40% sociale huurwoningen, 40% middeldure woningen (huur en koop) en 20% dure woningen (huur en koop).

Dit uitgangspunt is van toepassing op alle plannen waarvoor nog geen Investeringsbesluit is vastgesteld en geen contracten zijn gesloten of andere juridische en financiële verplichtingen zijn aange-

gaan. Het uitgangspunt geldt ook bij herontwikkelingen op particuliere grond. Bij transformatieprojecten liggen de percentages iets anders. Dan is de verdeling: 30% sociale huurwoningen, 40% middeldure woningen en 30% dure woningen. Hierbij geldt dat de sociale huurwoningen bij een corporatie worden ondergebracht. Ook voor Hamerkwartier geldt dat de sociale huurwoningen worden ondergebracht bij corporaties.

Het tekort aan middeldure huurwoningen (maandhuur van € 752 tot €1.053 prijspeil 2021) geldt voor heel Amsterdam en voor Noord in het bijzonder. Om tegemoet te komen aan de verwachte behoefte van 11% meer middeldure huur in 2025, verhoogt de gemeente in het *Actieplan Meer Middeldure Huur* de doelstelling naar 1.670 nieuwbouwwoningen per jaar tot en met 2025.

We treffen extra maatregelen om de voorraad middeldure huurwoningen beter aan te laten sluiten op de woningbehoefte en om het wegvloeien van deze woningen te beperken. Dit is verder uitgewerkt in *Vervolg Actieplan Meer Middeldure Huur 2020*. Middeldure huurwoningen moeten tenminste voor 25 jaar worden verhuurd. Gedurende die 25 jaar mag de woning niet verkocht worden en gelden er grenzen aan huurverhogingen. Ook worden er eisen gesteld aan de minimale afmeting: kleiner dan 40 m^2 gebruiksoppervlak (GO) is niet toegestaan. In het middensegment is behoefte aan woningen voor gezinnen. Er moeten dus ook grotere huurwoningen komen. Bij projecten van 800 woningen of meer is het ook mogelijk om, in plaats van middeldure huur, middeldure koopwoningen te realiseren. Een middeldure koopwoning heeft een eerste verkoopprijs tussen de € 188.000 en € 314.000 VON (inclusief afkoop erfpacht, prijspeil 2021). Het uitgangspunt is dat deze woningen marktconform worden gerealiseerd.

Per ruimtelijk project bepaalt het bestuur welk woningbouwprogramma wordt gerealiseerd. Afwijken van het uitgangspunt is mogelijk op grond van specifieke omstandigheden, zoals het woningaanbod in de directe omgeving, de aard en intensiteit van de verdichtingsopgave en de omvang van de financiële effecten op de grondexploitatie.

Duurzaamheid

Op het gebied van energie heeft Amsterdam als doel om in 2030 55% en in 2050 95% minder CO_2 uit te stoten ten opzichte van 1990. Daarnaast streeft de stad naar 100% gebruik van duurzame energie in 2050. Deze doelen zijn verder uitgewerkt in Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal en lokale klimaatakkoorden. De Routekaart beschrijft de langetermijnvisie en strategie van de Amsterdamse energietransitie, de cijfers en de acties voor de korte termijn.

Op het gebied van circulariteit is de aanpak beschreven in de *Strategie Amsterdam Circulair 2020 – 2025*. Het *Innovatie- en uitvoeringsprogramma Amsterdam Circulair 2020 – 2021* beschrijft de ruim 200 projecten die we nu al uitvoeren in de stad, vaak samen met partners. Om de voortgang van de circulaire stad te kunnen volgen, ontwikkelt Amsterdam een monitor. De monitor brengt grondstoffen- en materiaalstromen in kaart, vanaf het moment dat materialen de stad binnenkomen tot ze worden verwerkt.

De ontwikkeling van Hamerkwartier biedt goede kansen om de duurzame ambities waar te maken en nieuwe concepten in de praktijk te testen.

Groenvisie 2050

De gemeente Amsterdam heeft de *Groenvisie 2050* opgesteld, die eind 2020 is vastgesteld door de Gemeenteraad. Deze visie schetst een beeld van Amsterdam als groene stad en zet uiteen hoe de stad zich tussen nu en 2050 verder kan ontwikkelen. Groen in de stad levert een essentiële bijdrage aan de gezondheid en het welzijn van Amsterdammers. Ook helpt het om hitte te dempen en toenemend regenwater op te vangen. Tot slot draagt het bij aan grotere biodiversiteit. In Hamerkwartier krijgt groen een prominente plek.

Uitvoeringsagenda Mobiliteit Amsterdam

De Mobiliteitsagenda (2015) bestaat uit een groot aantal maatregelen voor de hele stad. Hierbij gaat het met name om het verminderen van autoverkeer in en door de stad, de parkeerproblemen grotendeels ondergronds oplossen, het opwaarderen van openbaar vervoernetwerken en nieuwe verbindingen voor fietsers en voetgangers over het IJ. *De Mobiliteitsagenda* benoemt specifiek het verbeteren van de verbinding met Amsterdam-Noord. Dit sluit aan bij de bereikbaarheid van Hamerkwartier.

Actieplan Schone lucht

De gemeente werkt aan schone en gezonde lucht voor bewoners en bezoekers van de stad. In het *Actieplan Schone Lucht* van oktober 2019 staat dat Amsterdam in 2030 alleen nog volledig uitstootvrij wegverkeer wil toelaten. Uitstootvrij verkeer draagt bij aan de reductie van luchtvervuiling, stikstofdioxide en fijnstof. In 2030 voldoet de stad dan aan de normen van de World Health Organization. Het resultaat is een stillere, beter leefbare stad en een mogelijke CO_2-vermindering van 9%.

ECONOMISCHE ONTWIKKELINGEN

Ruimte voor de Economie van Morgen

Naast woningbouw wil het college van B&W Amsterdam verder ontwikkelen als economische motor, zodat de stad werkgelegenheid kan bieden aan haar inwoners en die van de metropoolregio. Stedelijke ontwikkeling biedt kansen voor economische groei. Daarom laten we naast woningbouw bewust ook ruimte voor bedrijvigheid, waarmee de stad economisch en sociaal divers blijft.

Deze visie staat in *Ruimte voor de Economie van Morgen*, de in mei 2017 vastgestelde economische uitwerking van *Koers 2025*. In *Ruimte voor de Economie van Morgen* is Hamerkwartier benoemd als productieve en creatieve wijk. Een productieve wijk is een woon-werkwijk met maakindustrie en ambachtelijke bedrijvigheid die verenigbaar is met wonen. Een creatieve wijk is een woon–werkwijk met kleinschalige creatieve kantoorbedrijven en woningen. Hamerkwartier biedt kansen voor zowel productieve als creatieve bedrijvigheid.

Detailhandelsbeleid

Het Detailhandelsbeleid van Amsterdam biedt ruimte voor de groei van detailhandel bij de ontwikkeling van nieuwe wijken. Het *Detailhandelsbeleid Amsterdam 2018-2022: sterke winkelgebieden in een groeiende stad*, biedt meer mogelijkheden voor kleinschalige winkels in groeigebieden zoals Hamerkwartier. Het uitgangspunt van dit beleid is dat bestaande, kansrijke winkelgebieden eerst worden versterkt. Er zijn mogelijkheden voor nieuwe winkels in straten die aansluiten op zo'n bestaand winkelgebied of die een belangrijke verbindingsfunctie voor een centrum hebben. De hoeveelheid en het type winkel is maatwerk per project en hangt af van de verdichting en van de verwachte drukte.

Bedrijvenstrategie 2020

In de *Bedrijvenstrategie 2020-2030* is Hamerkwartier opgenomen als één van de bedrijventerreinen waar we bedrijvigheid maximaal willen benutten en waar mogelijk vergroten. Zo ondersteunt Amsterdam de eigen ambities en die van de MRA. De strategie gaat uit van de volgende ruimtelijke speerpunten:

- Maximaal de kansen benutten om bedrijvigheid en wonen te combineren.
- Het bestendigen, intensiveren en verduurzamen van bedrijventerreinen.
- Selectief omgaan met de laatste vrije kavels op bedrijventerreinen.
- Een regionale aanpak voor bedrijfslocaties.

De bedrijvenstrategie heeft aandacht voor inclusiviteit, verduurzaming en regionale concurrentiekracht.

© Beeldbank Amsterdam



© Gemeente Amsterdam

Een nieuwe wijk in Amsterdam Noord

Hamerkwartier is ongeveer 48 hectare groot, inclusief drie insteekhavens. De Motorwal begrenst het plangebied in het westen, de Meeuwenlaan en de Vogelbuurt liggen aan de noordwestzijde en het Vogeldorp, het Volkstuinpark Buitenzorg en het industriële complex van Albemarle Netherlands BV bevinden zich aan de oostzijde. Het gebied maakt deel uit van de Nieuwendammerhampolder. Vanaf 1903 werd de strook langs het IJ bestemd voor woningbouw en industrie: vanwege de gunstige ligging aan de belangrijke scheepvaartroute voor goederentransport. Er vestigden zich toonaangevende bedrijven, zoals de Amsterdamse Droogdok Maatschappij, Stork en Draka, die onder andere grootschalige machines en ander materieel produceerden. De stedenbouwkundige structuur van Hamerkwartier was gericht op functionaliteit en bereikbaarheid via insteekkanalen. Deze kanalen zijn vanaf de jaren zeventig gedempt, maar het stratenpatroon volgt nog de oude kanalenstructuur. Het gebied is door de industriële complexen te herkennen als typisch industrieterrein.

Hamerkwartier nu

De huidige stedenbouwkundige structuur van het gebied wordt gekenmerkt door:

- Zichtlijnen van en naar het gebied: vanaf het IJ ziet het eruit als industriegebied.
- Typisch twintigste-eeuwse hoge kades langs het water en de insteekhavens.
- De relatie met het IJ in de vorm van zichtlijnen vanaf de Ponthaven, het Motorkanaal en het uitkijkpunt op de kop van de Boorstraat.
- De aanhechting van tuindorpen via doorlopende straten, haaks op de Meeuwenlaan.
- Herkenbaarheid van de voormalige overslag- en havenstructuur met brede straatprofielen in contrast met smalle dwarsstraten. Het Gedempt Hamerkanaal is de ruggengraat van het gebied.
- De bedrijfsgeschiedenis met variatie in gebouwgrootte, openbare ruimtes en de diversiteit in verkavelingstypologieën.
- Kenmerkende kavelinrichting met bebouwing die in de rooilijnen staat of juist meer centraal gegroepeerd op het terrein, passend bij het productieproces.
- Verschil in daklandschap, van sheddaken tot platte daken.
- Cultuurhistorisch waardevolle panden die verwijzen naar de geschiedenis van het gebied.

Hamerkwartier straks

Hamerkwartier transformeert de komende jaren van bedrijventerrein naar een hoogstedelijke, gemengde woon-werkwijk. Het gebied krijgt een hoge dichtheid met passende woningen voor allerlei doelgroepen. Ook komt er ruimte voor voorzieningen en werken, voor bestaande en nieuwe maakindustrie, creatieve bedrijvigheid en innovatieve startups. Er wordt straks gebouwd met respect voor de historie van het gebied: waar kan, blijven markante gebouwen en bestaande bedrijven behouden. Hamerkwartier wordt een Ongedeelde Wijk. bestaande buurten in Noord profiteren mee van de ontwikkeling. Als de totale ontwikkeling gereed is, is er in Hamerkwartier 768.000 m^2 BVO vastgoed ontwikkeld, waarvan 6.000 - 6.500 woningen.

Duurzaamheid en gezondheid staan centraal in Hamerkwartier. Dit betekent dat gebouwen aan strenge normen moeten voldoen. De openbare ruimte wordt Rainproof en inclusief ingericht, met veel groen en volop ruimte voor bewegen en recreatie. Naast het inclusief inrichten van de openbare ruimte zullen ook gebouwen voldoen aan de daarop gerichte wet- en regelgeving. Het water is in Hamerkwartier altijd dichtbij en biedt kansen voor nautische programmering. De wijk is goed bereikbaar en vooral gericht op fietsers en voetgangers.



Schets hoogbouw rond het IJ

Binnen Hamerkwartier zijn drie deelgebieden te onderscheiden, met elk een eigen ontwikkeling:

1 Grootschalige complexen tussen het Gedempt Hamerkanaal en het IJ

In dit deel van Hamerkwartier vind je de overblijfselen van grote industriële complexen, zoals de machinefabrieken van Stork en Kromhout en kabelbedrijf Draka. De bedrijven zelf zijn al lang uit het gebied vertrokken en in de hallen heeft zich creatieve bedrijvigheid en maakindustrie gevestigd. De monumentale Kromhouthal is een echte blikvanger en een belangrijke identiteitsdrager voor de wijk. Naast de iconische hallen zijn er ook bedrijfshallen die weinig architectonische waarde hebben. Deze zijn constructief niet geschikt voor hergebruik en zullen worden gesloopt. Op deze kavels kan op relatief korte termijn een grote hoeveelheid nieuwe woningen worden ontwikkeld.

2 Het gebied tussen de Meeuwenlaan en het Gedempt Hamerkanaal

Dit gebied kenmerkt zich door een versnipperd eigendom. Het bestaande vastgoed is veel kleinschaliger dan op de zuidelijke kavels. Hier vind je allerlei soorten gebouwen; een tankstation en kunstateliers staan naast hotels, architectenbureaus en woningen. In dit gebied zijn recent al nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd. Het gebied vormt de overgang van Hamerkwartier naar de bestaande Vogelbuurt en IJpleinbuurt. Het Motorplein is de belangrijkste plek waar de nieuwe en bestaande buurten samenkomen. In dit deel van Hamerkwartier zal samenwerking tussen de verschillende eigenaren nodig zijn om te kunnen ontwikkelen. De verwachting is dan ook dat dit deel zich meer organisch zal ontwikkelen en dat een deel pas op langere termijn aan bod komt.

3 Het gebied vanaf de Johan van Hasseltweg naar het oosten

Hoewel dit gebied onderdeel is van het bedrijventerrein Hamerstraat heeft het een duidelijk eigen karakter. Het vastgoed is nieuwer dan in andere delen van de wijk en het gebied oogt wat meer besloten. In dit gedeelte zijn op verschillende plekken kleine creatieve en productieve ondernemers te vinden die goed passen bij het nieuwe Hamerkwartier. Het Zamenhofterrein is hiervan een goed voorbeeld. Dit deel verwachten we pas in een latere fase te gaan ontwikkelen. Dit komt vooral door de huidige onzekerheden over een mogelijke vaste oeververbinding, door de functie van de Johan van Hasseltknoop als belangrijk OV-knooppunt en door de milieueffecten van Albemarle. Dit Investeringsbesluit voorziet daarom nog niet in mogelijkheden om het Zamenhofterrein te ontwikkelen. Ook over het wel of niet vergroenen zal nog een besluit moeten worden genomen. Dit hangt samen met besluitvorming over de aanlanding van de oeververbinding en mogelijke hoogwaardige openbaar vervoerverbindingen.

Plankaart voorbeeldverkaveling Hamerkwartier

10 50 100 m

Gemeente Amsterdam



3

5 thema's

1	Intensieve en gemengde wijk
2	Woon-werk wijk
3	Sociale en ongedeelde wijk
4	Gezonde, duurzame en groene wijk
5	Bereikbare wijk

© Fotobank Amsterdam Edwin van Eis

De intensieve en gemengde wijk

In de inleiding noemden we al dat er vijf leidende thema's zijn benoemd voor Hamerkwartier. We maken van Hamerkwartier een intensieve en gemengde wijk. Dat wil zeggen dat we een grote hoeveelheid zeer diverse woningen en voorzieningen toevoegen. We hebben hierbij de balans gevonden tussen een hoge dichtheid en het maken van een aantrekkelijk stuk stad. Door de hoge dichtheid kunnen we veel vierkante meters wonen, werken en voorzieningen aan Hamerkwartier toevoegen. Daar is dringend behoefte aan in Amsterdam.

Door slimme spelregels voor de transformatie op te stellen, wordt Hamerkwartier een aantrekkelijke wijk en voorkomen we de vervelende bijkomstigheden van hoge dichtheid. Variatie is hierbij het sleutelwoord. Dankzij de mix aan functies is er op alle momenten van de dag reuring, wat zorgt voor ogen op straat en wijkgevoel. Ook de openbare ruimte richten we zo in dat ze voor allerlei soorten gebruik geschikt is. Een compleet overzicht van de spelregels staat in deel B van deze Investeringsnota.

Nieuw stratenpatroon

De huidige stedenbouwkundige structuur wordt uitgebouwd. De fijnmazige structuur van de noordelijke kavels blijft intact en wordt voortgezet richting het IJ. Hierdoor ontstaan zichtlijnen en straten met betere toegang tot het water. Waar nodig, voegen we straten toe. Zo komen er in oost-westelijke richting nieuwe, informele doorsteken.

Straten

Het bieden van voldoende flexibiliteit is de belang- rijkste uitdaging bij het vormgeven van de openbare ruimte. Deze flexibiliteit creëren we door de plinten, oftewel de begane grond van de gebouwen, en de openbare ruimte in samenhang vorm te geven. De straten worden zoveel mogelijk vrij van objecten ontworpen, zodat er een vrije vloer overblijft. Er is op allerlei plekken sprake van gedeeld eigenaarschap van de openbare ruimte, wat vraagt om efficiënte vormen van dubbelgebruik. Logistiek, productie en activiteiten van bedrijven moeten gefaciliteerd worden, terwijl bewoners tegelijkertijd een veilige en prettige omgeving willen.

Dit zijn leidende uitgangspunten voor de nog op te stellen ontwerpen voor de straten. Groen krijgt hierbij extra aandacht. Elke straat heeft een mix van zelfstandige gebouwen voor wonen, voorzieningen en bedrijven.





Stratenpatroon voor [boven] en na [onder] ontwikkeling

Variatie in gebouwen

Ongeveer een derde van de bestaande gebouwen in Hamerkwartier zal blijven staan. Een flink aantal van deze gebouwen heeft cultuurhistorische waarde. De gemeente en de ontwikkelende partijen zijn het eens over het in stand houden van deze gebouwen bij herontwikkeling. Per geval bekijken we samen met het gemeentelijk Bureau Monumenten en Archeologie op welke manier het gebouw of de karakteristieke gebouwelementen ingepast kunnen worden.

Tussen de bestaande gebouwen komen nieuwe gebouwen, in allerlei soorten en maten. Deze mix past bij het karakter van Hamerkwartier én bij de gewenste variatie in programma. De gebouwen zijn flexibel en lenen zich goed voor ander gebruik. De gemeente stuurt op kwaliteit en samenhang, maar biedt ook vrijheid in architectuur en materiaalkeuze. Samenhang wordt op drie niveaus georganiseerd:

1. Plinten worden op straatniveau transparant en toegankelijk vormgegeven.
2. Er is een collectieve, opgetilde tussenlaag van groene daktuinen en laagbouw.
3. De torens worden rank en technisch aantrekkelijk.

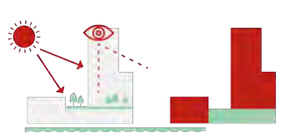
Het Beeldkwaliteitsplan voor Hamerkwartier is opgenomen in deel B van deze Investeringsnota. Ook zijn in deel B bouwregels en duurzaamheidsmaatregelen opgenomen.

Het Hamerblok

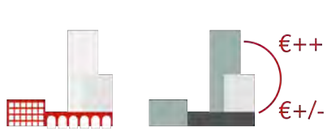
Alle bestaande en nieuwe gebouwen worden opgenomen in bouwblokken. We noemen dit samengestelde blok met verschillende gebouwtypen 'Het Hamerblok'. Alle bouwblokken in Hamerkwartier krijgen een transparante gevel op de begane grond. Deze plinten zijn 8 meter hoog. Door de plinten transparant te maken, kun je vanaf de straat zien wat erachter gebeurt. Zo wordt de wijk levendig en veilig. De gevels boven de plinten variëren in hoogte. Aan de straten is 17 meter de meest voorkomende maat, afgewisseld met 9 en 21 meter. Op de 9 meter hoge gebouwen komen collectieve daktuinen, die ook vanaf de straat te zien zijn. De ranke hoogbouw van 30, 45 en 60 meter heeft een setback: het wordt een stukje terugliggend van de straat gebouwd. Zo komt er genoeg dag- en zonlicht in de straten. Op een enkele plek kunnen de 60 meter hoge torens, onder bepaalde voorwaarden, verhoogd worden tot 70 meter.

Het Hamerblok heeft een aantal voordelen ten opzichte van het traditionele Amsterdamse gesloten bouwblok:

- Door de gevarieerde opbouw in hoogtes is de bezonning en de hoeveelheid licht in de straten en op de gevels gunstiger.
- Er wordt optimaal gebruik gemaakt van het uitzicht op het IJ.
- Bestaande gebouwen passen vanzelfsprekender bij de rest wanneer ze één van de vele verschillende gebouwen zijn, in plaats van de lastige uitzondering binnen een uniform blok.
- Bedrijfsgebouwen zijn zelfstandige gebouwen naast woongebouwen. Deze bedrijfspanden hebben een grote vrije vloer en vrije hoogte. In gesloten bouwblokken is dit veel lastiger te realiseren en constructief duurder.
- De collectieve daktuinen op de bedrijfsruimten hebben een betere bezonning en het groen is vanaf de straat zichtbaar.
- Er zijn meer en meer aantrekkelijke soorten woningen te maken voor meer doelgroepen.
- Door ranke torens te bouwen hebben ook kleinere woningen meer geveloppervlak en dus meer licht, uitzicht en kwaliteit dan in gesloten bouwblokken.
- Het Hamerblok sluit beter aan bij een organische en gefaseerde ontwikkeling en bij het versnipperde eigendom. Er is keuzevrijheid wanneer er door wie wat herontwikkeld wordt, omdat er pandgewijs gebouwd wordt. In Hamerkwartier komt straks hoog naast laag en groot naast klein.

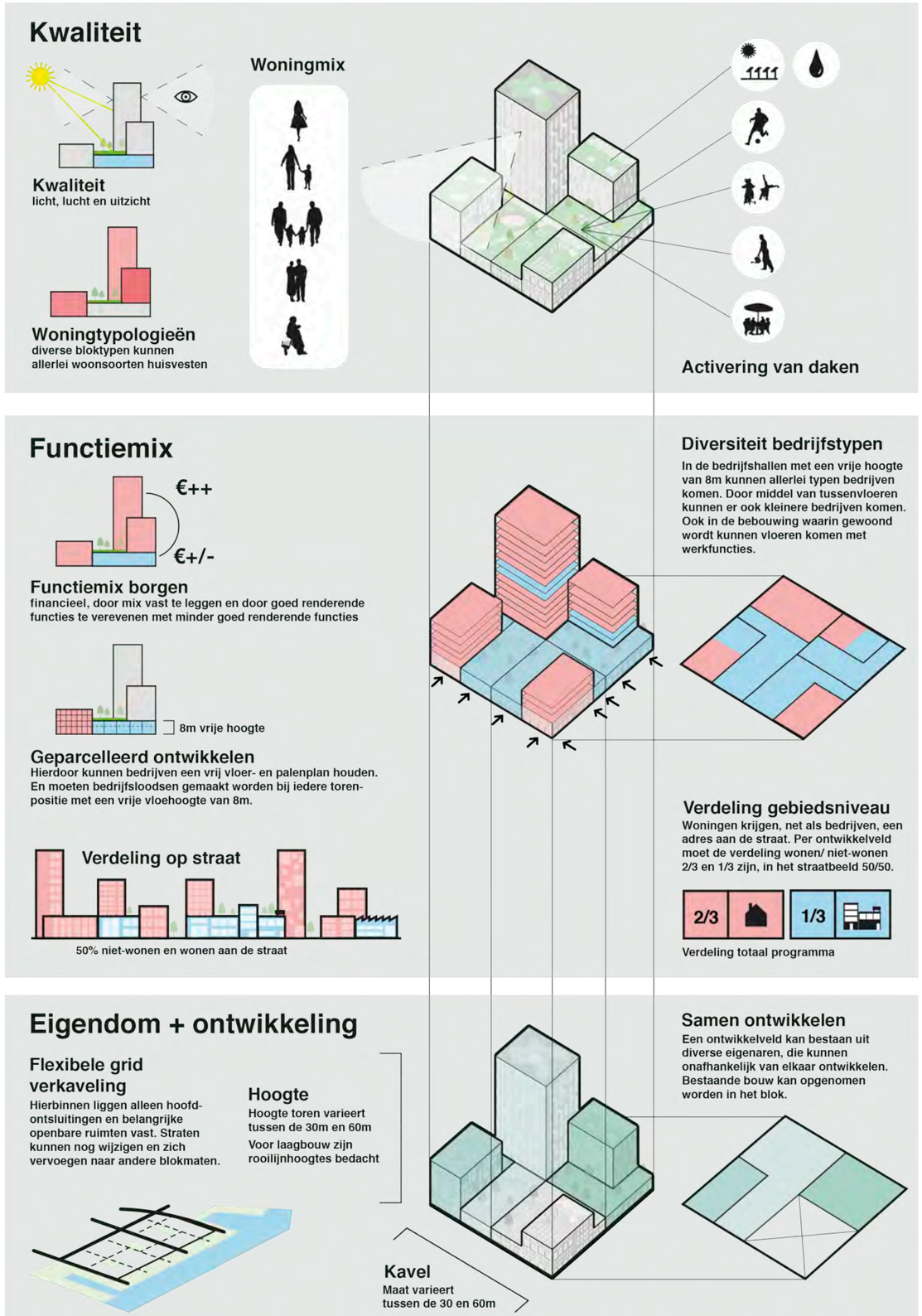


1. Zonlicht en uitzicht 2. Functie mix



3. Waarde van behouden en hergebruik 4. Financieel schema





Hamerblok

Hoogbouw

Hoogbouw is een voor de hand liggende oplossing om zoveel mogelijk woningen toe te voegen aan de stad. Maar het kan ook zorgen voor sociaal isolement, windhinder en donkere straten. In Hamerkwartier willen we hoogbouw zo inzetten dat deze nadelen wegvallen. Er zijn regels opgesteld voor de maximale hoogtes van de torens (tussen de 40 en 70 meter), het aantal torens (maximaal twee per ontwikkelveld) en voor de footprint van de torens (slank, met 500 tot 600 m^2 BVO). Ook zijn er kaders opgesteld voor de getrapte opbouw aan de Meeuwenlaan en aan het IJ.

Als uitzondering mogen er op de landkaap tussen de GVB-pontveerhaven en het Van Hasseltkanaal drie ranke torens komen, van 80 tot 120 meter. Deze torens gaan een ruimtelijke relatie aan met de hoogbouw aan de andere kant van het Van Hasseltkanaal, op Overhoeks en in de Sluisbuurt.

Vanaf de Vogelbuurt en Vogeldorp is straks een getrapte opbouw te zien, met voldoende uitzicht tussen de torens door. De torens zijn slanker dan die van het hotel aan de Motorkade. Op straatniveau zijn de torens niet nadrukkelijk aanwezig, door het toepassen van de eerder genoemde setbacks. Vanuit de binnenstad zijn de torens niet zichtbaar. Windhinder wordt voorkomen door de setback. Waar nodig, voegen we luifels of gevel-reliëf toe.

Een ander nadeel van hoogbouw is dat het snel anoniem wordt. We lossen dat op door de gebouwen en de openbare ruimte in te richten op ontmoeting; met buurtkamers, parkjes, speelplekken en andere collectieve voorzieningen. Ook komt er bij vrijwel elke toren een grote groene collectieve daktuin op het dak van de naastgelegen bedrijfsruimte. We voorkomen de negatieve effecten van schaduwwerking en windhinder zo veel mogelijk. Dat doen we door regels te stellen voor de positie en de omvang van de woontorens. Een slimme architectonische uitwerking van gebouwen en inrichting van de openbare ruimte helpen verder bij het tegengaan van deze negatieve effecten. Voor bezonning op de gevel van woningen wordt binnen Amsterdam vaak een afgeleide gehanteerd van de lichte TNO-norm. De TNO-norm geeft een richtlijn voor bezonningsuren. In de afgeleide norm wordt uitgegaan van minimaal 2 bezonningsuren per dag in de periode tussen 21 maart en 21 september. Noordgevels zijn hiervan uitgesloten, aangezien hier geen direct zonlicht op valt. Ook moet worden nagegaan wat het effect is op de omliggende bebouwing.

In de bijlage *Hoogbouw Effect Rapportage* zijn de regels én de effecten van hoogbouw in detail beschreven. De technische aspecten en de regels voor bouwen zijn in deel B van deze Investeringsnota samengevat.





Referentie hoogbouw



© Gemeente Amsterdam

Rollen van gemeente en marktpartijen voor de intensieve en gemengde wijk

Hamerkwartier toont de nieuwe Amsterdamse manier van stadmaken. Waarbij de gemeente mogelijkheden creëert en kaders stelt en marktpartijen ontwikkelen. Met deze werkwijze heeft Amsterdam nu twee decennia ervaring. Van projecten zoals Buiksloterham, NDSM en Cruquius hebben we veel geleerd over samenwerking tussen marktpartijen en de gemeente. Uitgangspunt voor een geslaagde samenwerking is dat elke partij doet waar zij het beste in is, op een manier die aansluit bij haar verantwoordelijkheid. In Hamerkwartier zijn allerlei soorten marktpartijen actief. Groot en klein, lokaal en internationaal, object- en gebiedsontwikkelaars, beleggers en ontwikkelaars. Dat maakt het proces complex, maar zorgt ook voor een gevarieerd resultaat.
De wens voor kwaliteit en variatie is leidend en er is duidelijke overlap in de ambities van de marktpartijen en de gemeente. Om deze ambities waar te maken is de volgende rolverdeling het uitgangspunt:

Rol Gemeente	Rol Marktpartij(en)
Creëren van mogelijkheden voor transformatie, waardoor het voor marktpartijen aantrekkelijk wordt om te ontwikkelen.	Het realiseren van de vastgoedontwikkeling.
Partijen bij elkaar brengen. Dit zijn ontwikkelaars, zittende eigenaren en bedrijven, maar ook toekomstige gebruikers.	Het maken van plannen, het verkrijgen van vergunningen en het realiseren van gebouwen en stukken stad binnen de in de Investeringsnota gestelde kaders. Ontwikkelende partijen betrekken in een vroegtijdig stadium directe belanghebbenden bij hun voornemens.
Het borgen van maatschappelijk belangrijke kwaliteiten die kwetsbaar of economisch minder interessant zijn. Zoals bereikbaarheid en een goed functionerende, aantrekkelijke en duurzame openbare ruimte. Het weer publiek maken van grote delen van private kavels aan het IJ is bijvoorbeeld een verantwoordelijkheid die de gemeente zal oppakken.	Als belegger in het gerealiseerde vastgoed duurzaam betrokken blijven bij de exploitatie en het functio-neren van het gebied.



© Gemeente Amsterdam

De woon-werkwijk

Amsterdam groeit hard, zowel qua inwoners als werkgelegenheid. Daarom is besloten om van Hamerkwartier een gemengde, hoogstedelijke woon-werkwijk te maken. We kiezen voor het zoveel mogelijk mengen van functies. Het totaal aantal vierkante meters van het programma voor Hamerkwartier zal voor 2/3 uit wonen bestaan en voor 1/3 uit werken.

Wonen

De ontwikkeling van Hamerkwartier staat niet op zichzelf. Rondom Hamerkwartier liggen de Vogelbuurt, IJpleinbuurt, Vogeldorp en het W.H. Vliegenbos. In de Vogelbuurt en de IJpleinbuurt samen wonen circa 8.200 mensen. De wijken behoren tot de armste buurten van Amsterdam. Hier zijn veel kwetsbare huishoudens en kansarme jongeren. Meer dan elders in Noord moeten huishoudens rondkomen van een minimum inkomen: 28,4% versus 20,5% in Noord en 16,6% in Amsterdam.

De bevolkingssamenstelling van de buurten is aan het veranderen. In het verleden zijn sociale huurwoningen verkocht, waardoor er meer starters en nieuwe stedelingen zijn komen wonen. Een aantal corporaties heeft een verkoopstop in deze buurten, in een aantal gevallen wordt nog doorgegaan met verkoop in de complexen waar reeds verkocht is. Daarnaast stijgt het aantal ouderen sterk.
De buurten kennen een vrij eenzijdige woningvoorraad. Van de ruim 4.000 woningen in de IJplein- en Vogelbuurt is circa 67% sociale huur. Circa 20% van de voorraad is koopwoningen en de rest is middeldure huur. De sociale huurwoningen zijn voor het overgrote deel corporatiebezit; slechts een klein aantal wordt verhuurd door particulieren. Ruim 40% van alle woningen is kleiner dan 60 m^2.

Diversiteit

Hamerkwartier wordt een buurt voor iedereen. Voor jong en oud, Amsterdammer en nieuwkomer en voor allerlei inkomens en gezinssituaties. De 6.000 tot 6.500 woningen krijgen een grote variatie in prijs, formaat en type. 30% van alle woningen wordt sociale huur, 40% middensegment en 30% bevindt zich in de duurdere vrije sector. Binnen alle prijscategorieën komt een mix aan woningen voor gezinnen, koppels en alleenstaanden. In Hamerkwartier streven we naar de volgende verdeling in woningformaten: 30% klein, 45% middelgroot en 25% groot. Er komt ruimte voor circa 300 studenten- en jongerenwoningen. Ook komen er diverse woningen voor bijzondere doelgroepen, eventueel gecombineerd met zorg. Er is desgewenst ruimte voor collectieve woonvormen.

Om invulling te geven aan de ambitie om meer woningen in het middensegment te bouwen, worden een aantal plekken in Hamerkwartier onderzocht voor het realiseren van 100% middeldure huurwoningen. Dit wordt per ontwikkeling beoordeeld. Uitgangspunt is dat er per ontwikkeling aan de verhouding 30/40/30 wordt voldaan. Op de Hamerkop komt de mogelijkheid om extra woningen te realiseren volgens een 0/100/0 verdeling.

Een belangrijk uitgangspunt bij het woonprogramma is dat alle woningtypen aanpasbaar worden gebouwd, volgens de richtlijn Aanpasbaar Bouwen. De gebouwen blijven dan flexibel, mocht er in de toekomst een andere behoefte ontstaan.

Sociale woningbouw

In Hamerkwartier hebben particuliere ontwikkelaars

Sociaal	m^2 GBO	Kamers	Totaal	Aantallen
Alleenwonend, kort	25	1	7-12%	221
Regulier/stel zonder kind	45	2	44-49%	907
Ouderen	60	3	10-20%	167
Gezin klein	75	3	20%	370
Gezin groot	95	4+	10%	185
Totaal				1820

Categorie/type	m² GO	kamers	%	
Sociaal				
Alleenwonend, kort	25	1	2-4%	30% 55 m² gemiddeld
Regulier/stel zonder kind	45	2	13-15%	
Ouderen	60	3	3-6%	
Gezin, klein	75	3	6%	
Gezin, groot	95	4+	3%	
Middelduur				
Middeldure koop	50	2	10%	40% 55 m² gemiddeld
Middeldure huur	50	2	20%	
Middeldure huur	70	3	10%	
Vrije sector (huur/koop)			30%	
Totaal			100%	

nu het meeste bezit. Het is de ambitie dat 100% van het sociale woningbouwprogramma in handen komt van de corporaties. Voor een evenwichtige bevolkingsopbouw en een leefbare wijk is het belangrijk dat de woningen divers zijn: qua aantal kamers en vierkante meters. Corporaties hebben een ander financierings- en verdienmodel, waarmee we rekening houden bij de verdeling van woningenbouwplannen.

Voor Hamerkwartier gelden de volgende uitgangspunten voor de sociale huur:

- Er komen circa 1820 sociale huurwoningen, dit is 30% van het totaal aantal woningen.
- Het merendeel van de sociale huurwoningen is voor alleenwonenden (in totaal ruim 60%); dit is ook de grootste doelgroep binnen de sociale huur. Er komt een mix van een- en tweekamerwoningen voor alleenwonenden die slechts kort woonruimte zoeken, zoals studenten- en jongerenhuisvesting met tijdelijke contracten, en voor alleenwonenden die een duurzame verbinding met het gebied aangaan.
- In het gebied Oud-Noord wonen veel gezinnen nu krap. Door het toevoegen van grote sociale huurwoningen kan deze doelgroep doorstromen. Veel ouderen hebben een aangepaste huurprijs nodig om doorstroming te stimuleren. Vroege benadering en een persoonlijke aanpak zijn belangrijk voor succes. Binnen het corporatieprogramma is een deel van het aanbod voor deze groep. Deze woningen krijgen de vorm van geclusterde voorzieningen.
- Door een evenwichtige opbouw binnen het sociaal segment ontstaat een leefbare wijk met 30% gezinnen, bijna 60% ouderen en alleenwonenden. Stellen zonder kind zijn geen grote doelgroep in de sociale huur, maar de tweekamerwoningen zijn wel geschikt voor deze doelgroep.
- Er wordt afgesproken met koepelorganisaties van beleggers en in particuliere overeenkomsten vastgelegd dat particulier ontwikkelde woningen in het sociale segment de eerste 25 jaar in het sociale segment verhuurd worden.
- Er komen woningen voor zorgbehoevenden, waaronder mensen met een lichamelijke beperking die bijvoorbeeld gebruik maken van een rolstoel. Minimaal 1% van de woningen is hierop ingericht. De insteek is dat deze woningen dichtbij de zorgvoorzieningen in de wijk komen te liggen.
- Voor het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen zijn met corporaties afspraken gemaakt

Unieke samenwerking tussen gemeente en corporaties

Het projectteam Hamerkwartier heeft samen met andere gemeentelijke partners op 12 november 2018 een intentieovereenkomst gesloten met woningbouwcorporaties Eigen Haard, De Key, Rochdale, Ymere en Stadgenoot. Deze corporaties hebben bezit in de IJplein-Vogelbuurt en hebben interesse om sociale woningbouw te realiseren in Hamerkwartier. De gemeente en de vijf corporaties hebben vastgelegd hoe ze als partners willen samenwerken om van de IJplein-Vogelbuurt en Hamerkwartier in de toekomst een Ongedeelde Wijk te maken. Een programmateam heeft in 2019 de intenties uitgewerkt tot verschillende concrete voorstellen.
Op 9 februari 2020 heeft de stuurgroep van de samenwerking haar steun gegeven aan de voorstellen. Er is een gezamenlijke vastgoedstrategie afgesproken, gericht op voldoende sociale huur in Hamerkwartier, menging in de bestaande en de nieuwe buurten en doorstroming van bewoners van oudbouw naar nieuwbouw. Ook is er overeenstemming bereikt over sociale en economische interventies en ingrepen in de openbare ruimte. Deze afspraken zijn voor Hamerkwartier verwerkt in dit Investeringsbesluit.
Andere voorstellen worden opgenomen in het Principebesluit van Ontwikkelbuurt IJplein-Vogelbuurt. Het gaat dan bijvoorbeeld over onderhoud van woningen, buurteconomie, buurtbeheer en sociale interventies. De samenwerking wordt de komende jaren voortgezet onder begeleiding van een procesbegeleider die de partijen gezamenlijk financieren.

om kwetsbare mensen met een urgente woonvraag te huisvesten. 30% van hun vrijkomende sociale huurwoningen gaat naar deze groepen. De gemeente hanteert de definitie van kwetsbare groepen conform het 'programma huisvesting kwetsbare groepen' en conform de samenwerkingsafspraken met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties waarvoor stadsbrede doelstellingen zijn geformuleerd in de samenwerkingsafspraken.
- Binnen Hamerkwartier is ruimte voor circa 300 studentenwoningen en jongerenwoningen, waarbij de verhouding 60% – 40% is. Dit betekent circa 180 studentenwoningen en 120 jongerenwoningen.

Middeldure woningen

40% van de woningen komt in het middeldure segment. Dit zijn woningen met een huur van € 752 tot € 1053 (prijspeil 2021) die voldoen aan de richtlijnen van het geldende beleid. Dit houdt in dat deze huurwoningen minimaal 40 m² groot zijn en huurstijging en uitponden beperkt wordt. Ook koopwoningen tot € 314.000 VON (prijspeil 2021) kunnen gelden als middeldure woningen. Voor de koopwoningen geldt een zelfbewoningsplicht en deze koopwoningen moeten marktconform worden gerealiseerd. De gemeente gaat uit van een gemiddelde woninggrootte voor de middeldure huurwoningen van 55 m² GO.

Het coalitieakkoord *Samen Sterker door de Crisis*, van september 2020, legt de nadruk op het realiseren van meer middensegmentwoningen in Amsterdam. Dit onder andere om mensen met een vitaal beroep een woning te kunnen bieden. In Hamerkwartier is op de Hamerkop ruimte gevonden om circa 300 extra woningen van dit type te realiseren.

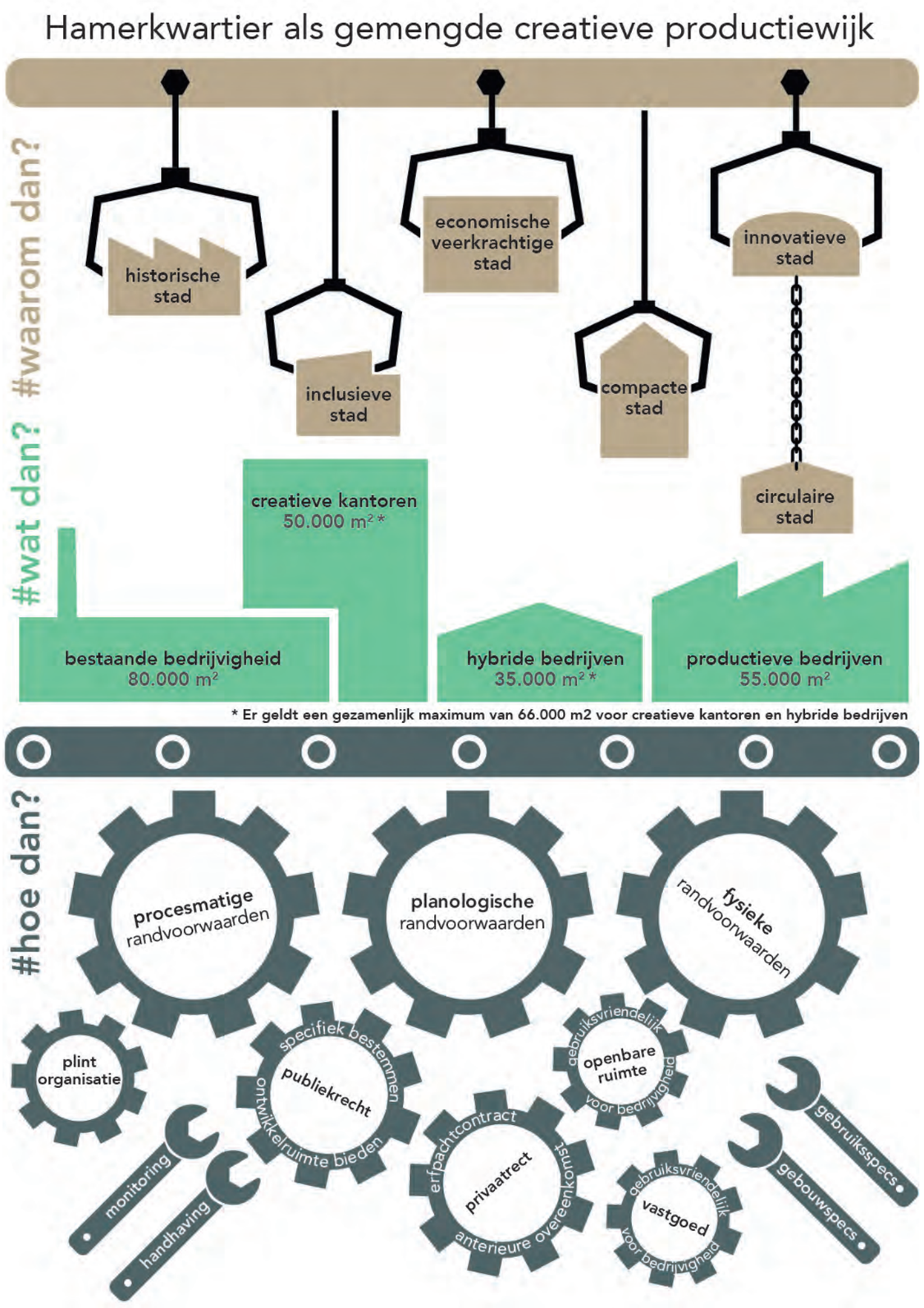
Vrije sectorwoningen

Onder vrijesectorwoningen vallen alle huurwoningen met een huur vanaf € 1053 per maand en koopwoningen vanaf een koopsom van € 314.000 VON. Gezien het beperkte aanbod dure woningen in de omliggende buurten en de bijzondere verdeling van de grondposities in Hamerkwartier, is in het Projectbesluit vastgelegd dat 30% van het woningaanbod in het dure segment komt. De gemeente stelt geen eisen aan de woninggrootte voor de vrijesectorwoningen, het is aan de markt om te bepalen welke woninggroottes zij bouwt.

Rollen van gemeente en marktpartijen voor de realisatie van de woon-werkwijk

Amsterdam is een gewilde plek om te wonen en werken: ieder jaar komen er ongeveer 11.000 Amsterdammers bij. Ook de vraag naar bedrijfsruimte blijft toenemen. Hamerkwartier wordt een plek waar we met behoud van kwaliteit, groen en ruimte flinke hoeveelheden woningen kunnen toevoegen. Waar op andere plekken in de stad bedrijfsruimte plaats moet maken voor woningbouw, blijft Hamerkwartier nadrukkelijk ook een plek voor ondernemers in de creatieve en productieve sector. Dit past bij de huidige identiteit van het gebied als ondernemend bedrijventerrein. Het resultaat is een zeer diverse woon-werkwijk.

Rol Gemeente	Rol Marktpartij(en)
Formuleert de procesmatige, financiële, (juridisch) planologische en fysieke randvoorwaarden en stelt deze vast.	Ontwikkelaars zullen een passende invulling geven aan het door de gemeente gewenste bouwprogramma en werken de bouwplannen uit.
Faciliteert samenwerking tussen marktpartijen om het woon- en werkprogramma te realiseren: gebiedsbreed en per ontwikkelveld.	Gaan zelf in gesprek met woningcorporaties over de afname of ontwikkeling van de sociale huurwoningen.
Toetst de bouwplannen van eigenaren en erfpachters op de kaders uit het Investeringsbesluit.	
Monitort en evalueert vastgoedontwikkeling en gebruik.	
Vertaalt de kaders van woningdifferentiatie uit het Investeringsbesluit naar privaatrechtelijke afspraken.	
Monitort de ontwikkeling van Hamerkwartier en kan bijsturen op kavelontwikkelingen.	
Blijft met corporaties in gesprek over de doelstellingen van de Ongedeelde Wijk.	



Werken

Werken was altijd al onderdeel van het Hamerstraat-gebied. Het heeft het DNA van het gebied bepaald. In 2020 zijn in Hamerkwartier ongeveer 600 bedrijven actief, met ruim 3.000 werknemers (KvK, 2019). De bedrijvigheid is zeer divers, van groothandels tot architecten en van autoschade-bedrijven tot een fietsfabriek. Ook zijn er media- en modebedrijven, scheepsbouwers, een ambachtelijke bierbrouwer en een zeepfabriek.

Creatieve productiewijk

Hamerkwartier wordt een wijk waar naast wonen en voorzieningen plek is en blijft voor diverse soorten bedrijvigheid. Een productieve wijk is een woon-werkwijk met maakindustrie en ambachtelijke bedrijvigheid die verenigbaar is met wonen. Een creatieve wijk is een woon-werkwijk met kleinschalige creatieve kantoorbedrijven en woningen. Met de ontwikkeling van Hamerkwartier als creatieve productiewijk kunnen bewoners van naastgelegen buurten profiteren van sociaaleconomische kansen. Bestaande en nieuwe bedrijven zorgen voor passende typen werkgelegenheid ‘om de hoek’.

Ook voor bedrijven is dit een kans: er is personeel beschikbaar in de omliggende buurten dat binding heeft met het gebied.

Als leidraad is ‘Hamerkwartier Werkt’ ontwikkeld, een studie naar de mogelijkheden voor het inpassen van bedrijvigheid en de ontwikkelprincipes voor kavels met werk- en woonfuncties. Deze studie ligt aan de basis van de uitwerking van dit onderdeel van de Investeringsnota en gaat uitgebreider in op het programma voor werkfuncties en de strategie om deze te ontwikkelen.

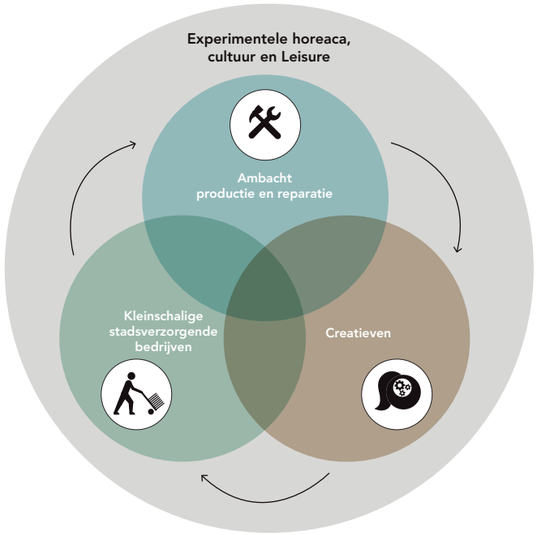
Behouden en vestigen van bedrijven

Uit onderzoek is gebleken dat verreweg de meeste zittende bedrijven kunnen bestaan naast woningen. Het is de wens van de gemeente dat deze bedrijven in Hamerkwartier blijven. Ook komt er ruimte voor nieuwe bedrijven, waarbij de focus ligt op kleinschaligheid, op starters en groeiers en op stadsverzorgende en stadsgebonden bedrijven. We onderscheiden vier categorieën passende bedrijvigheid voor Hamerkwartier. Andere plannen die passen binnen de kaders zijn echter ook van harte welkom.



Bedrijvigheid in Hamerkwartier; restaurant Stork

De meest passende categorieën zijn:



Huidige bedrijven in het gebied

Waarom een creatieve productiewijk?

Veel van de huidige bedrijvigheid is direct aan de stad gebonden via klanten, leveranciers of werknemers. Uit diverse interviews en enquêtes uit 2019 blijkt dat veel ondernemers zich verbonden voelen met Hamerkwartier en graag willen blijven. Wel zijn er zorgen geuit door de ondernemers over het kunnen blijven functioneren en over de betaalbaarheid van hun bedrijfsruimte in de toekomst.

Amsterdam bevindt zich in een periode van snelle groei en er wordt volop gebouwd. Het college is er veel aan gelegen om juist in deze tijd een stad te blijven waar iedereen een woning en werk kan vinden. Het gevaar van snelle groei en verstedelijking is uitsortering: waarbij banen en functies in het lagere en middensegment worden weggedrukt door meer lucratieve activiteiten.

Om de inclusieve stad te zijn die met het coalitieakkoord wordt nastreeft, is het belangrijk dat er naast woningen, kantoren, voorzieningen en winkels ook ruimte blijft voor bedrijvigheid. Ambachtslieden, groothandels, schoonmaakbedrijven, bakkerijen, autobedrijven, fietsenmakers en aannemers bedienen de stad en bieden werkgelegenheid aan de gewone Amsterdammer. Kunstenaars en cultureel ondernemers dragen bij aan de typisch Amsterdamse tegencultuur. Maar deze mix van wonen, werken en voorzieningen voor iedereen zal niet vanzelf ontstaan. Recente gebiedstransformaties in Amsterdam laten zien dat kwetsbare functies, zoals bijvoorbeeld de maakindustrie, zonder aanvullend gemeentelijk beleid grotendeels uit de nieuwe stadswijken verdwijnen. In Hamerkwartier nemen we functiemenging op in de voorwaarden voor ontwikkelaars en maken we volop ruimte voor werken, maken en bedrijvigheid.

Een creatieve productiewijk ontwikkelen

De realisatie van Hamerkwartier als creatieve productiewijk is een meerjarenplan. Ook zijn er sturingsmaatregelen nodig om de betaalbaarheid van ruimtes voor deze typen bedrijvigheid te garanderen. Tot slot vraagt de combinatie met wonen en de toenemende druk op de openbare ruimte om een zorgvuldig ontwerp en onderlinge afspraken. Het aantrekken van de gewenste bedrijven zal dan ook niet vanzelf gaan. Sturing van de gemeente is nodig. Dit doet de gemeente met fysieke, planologische en procesmatige randvoorwaarden:

Fysiek

De gemeente werkt alleen mee aan transformatieplannen van eigenaren en erfpachters wanneer er aan fysieke randvoorwaarden wordt voldaan. Zo moet er een aanzienlijke hoeveelheid bedrijfshal terugkomen wanneer ergens woningen worden gerealiseerd. De ontwikkelaars krijgen eisen mee om ervoor te zorgen dat het vastgoed geschikt is voor de eerdergenoemde categorieën bedrijven.



Rechten: Directie Ruimte en Duurzaamheid Amsterdam





© Fotobank Amsterdam Edwin van Eis

Omvang werkprogramma en werkgelegenheid
Door de geleidelijke transformatie, zonder gedwongen uitplaatsing van bedrijven, handhaven we ongeveer 80.000 m² BVO bestaand bedrijfsvastgoed, verspreid over het gebied. Daarnaast wordt ongeveer 120.000 m² BVO nieuw werkprogramma toegevoegd, waarvan 54.000 m² BVO bedrijfsvloer in kleine, middelgrote en grote units. 63.000 m² is gepland voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen

Behoud programma (80.000 m²)
Het cultuurhistorisch waardevolle vastgoed, te behouden opstallen en goed functionerende bedrijven blijven behouden. De overige delen van de kavels kunnen gefaseerd transformeren (noordstrook) of grootschaliger in delen ontwikkeld worden (zuidelijke kavels).

Kantoren (50.000 m² nieuw te ontwikkelen)
Conform de Kantorenstrategie Amsterdam uit 2017 willen we in Hamerkwartier 50.000 m² kantoorvolume realiseren. Hamerkwartier onderscheidt zich van traditionele kantoorlocaties door haar ligging aan het water, gemengde karakter en creatieve bedrijvigheid. Hamerkwartier biedt nu en in de toekomst kansen voor kleinschalige kantoren, voor creatieven en kleinere makers. Bij kantoren is er sprake van een hoge arbeidsdichtheid. Per vestiging is een maximum van 1.000 m2 BVO toegestaan. Er is dus geen ruimte voor grote kantoorvestigingen. De doelstelling is om ruimte te bieden aan kleinschalige creatieve kantoorbedrijven. Door onder andere de ruimtelijke beperkingen van kantoorgebouwen op te nemen in het Stedenbouwkundig Plan, zal het aantal grotere kantoorbedrijven in Hamerkwartier beperkt worden.

Voor werkruimtes die als kantoor zijn bestemd geldt:
- Richtlijn 18 tot 25 m² BVO per werknemer (gemeten als 1 fulltime eenheid FTE, en inclusief freelancers).
- > 50% van de werkvloer is ingericht als kantoor.
- Verschijningsvorm volgens vastgestelde gebouwspecificaties.

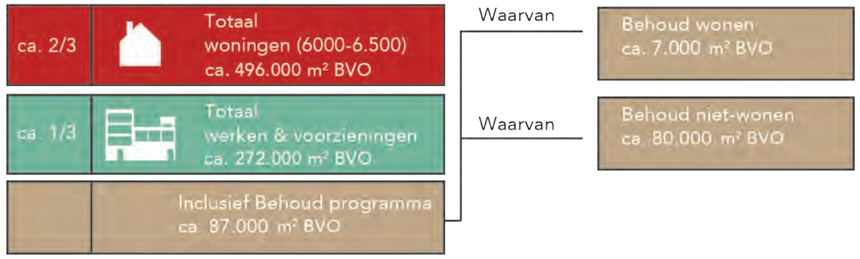
Reguliere bedrijfsruimten (54.000 m² nieuw te ontwikkelen)
Bedrijven in de maakindustrie en de logistiek hebben een specifieke bedrijfsruimte nodig voor productie, op- en overslag en reparatie van goederen. Ze hebben een bedrijfsruimte nodig die op maaiveldniveau ligt, met onder andere verzwaarde vloeren, roldeuren, hoge plafonds en goede geluidsisolatie. Maximaal 30% van deze bedrijfsruimte is geschikt voor ondersteunend kantoor. Het is belangrijk om in het omgevingsplan een helder onderscheid te maken tussen de kantoor- en bedrijfsbestemmingen.

'Productieve bedrijven' zijn bedrijven in de maakindustrie en logistiek, met een lage arbeidsdichtheid. Productieve bedrijven zijn in de regel gevestigd op de begane grond en hebben hoge plafonds.
Voor werkruimtes die als productief bedrijf zijn bestemd, geldt:
- Er wordt gewerkt aan fabriceren, reparatie/ onderhoud of op- en overslag van producten en goederen, conform de definitie van bedrijfsruimte in de *Structuurvisie Amsterdam*.
- Richtlijn > 40 m² BVO per werknemer (gemeten als 1 fulltime eenheid FTE, en incl. freelancers).
- < 30% van de werkvloer is ingericht als ondersteunend kantoor.
- Verschijningsvorm volgens vastgestelde gebouwspecificaties.

Hybride bedrijfsruimten (max. 35.000 m²)
Omdat moderne productiebedrijven in sommige gevallen een hybride vorm hebben, wordt deze optie apart opgenomen in het omgevingsplan. 'Hybride bedrijven' zijn bedrijven in de maakindustrie en logistiek met een maximum van 50% van de werkvloer voor bijbehorend kantoor, met een arbeidsdichtheid die lager ligt dan bij kantoren, maar hoger dan bij productieve bedrijven. De verschijningsvorm van hybride bedrijven is grotendeels hetzelfde als productieve bedrijfsruimte en is duidelijk te onderscheiden van (creatieve) kantoren.
Voor werkruimtes die als hybride bedrijf zijn bestemd, geldt:
- Er wordt gewerkt aan fabricatie, reparatie/onderhoud, op- en overslag van producten en goederen, conform de definitie van bedrijfsruimte in de *Structuurvisie Amsterdam*.
- Verschijningsvorm is grotendeels hetzelfde als reguliere bedrijfsruimte en duidelijk te onderscheiden van (creatieve) kantoren.
- Richtlijn 25 tot 40 m² BVO per werknemer (gemeten als 1 fulltime eenheid FTE, en inclusief freelancers).
- Maximaal 50% van de werkvloer is ingericht als ondersteunend kantoor.

1 Totaal programma Hamerkwartier

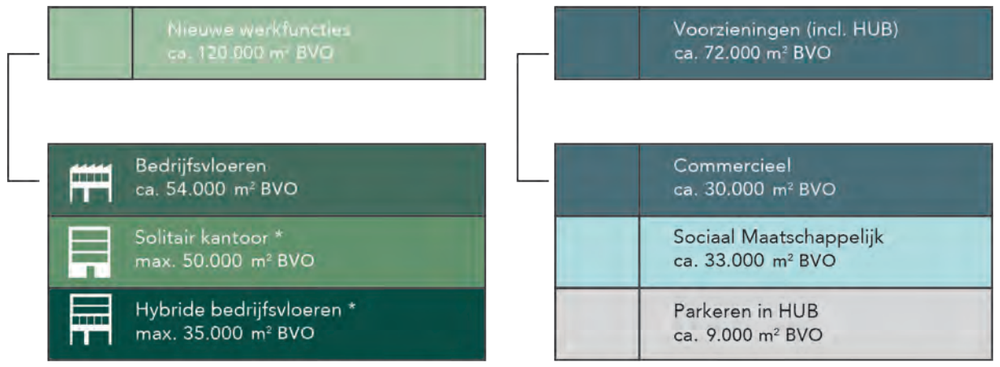
ca. 768.000 m² BVO



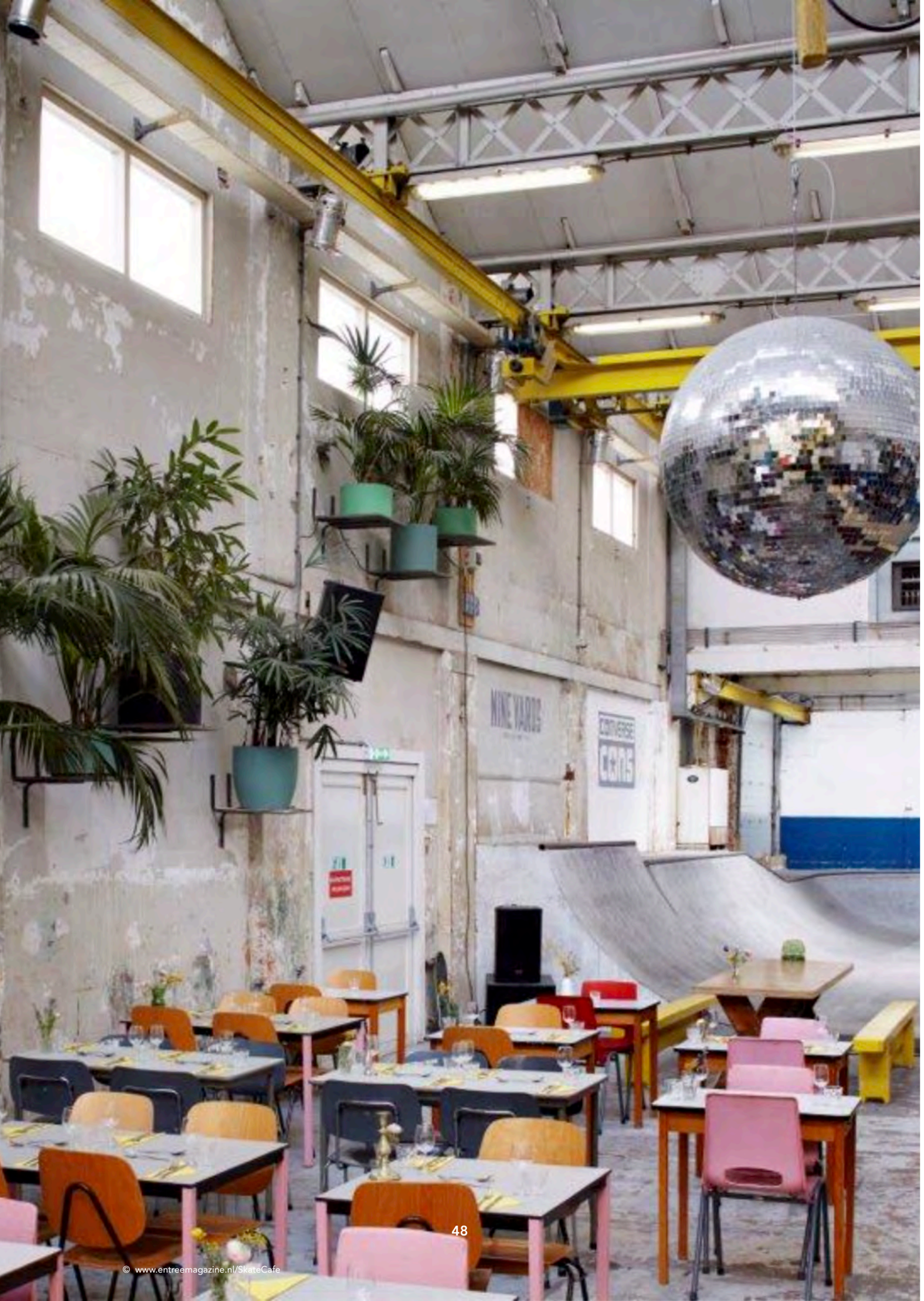
2 Woningen



3 werken & voorzieningen



* Kantoor en hybride samen max. 66.000 m² BVO



© www.entreemagazine.nl/SkateCafe

Juridisch planologisch

Om te zorgen dat minder rendabele, maar wel belangrijke functies niet worden weggedrukt door bedrijven die een hogere huur kunnen betalen, is het belangrijk dat er zowel publiekrechtelijk (bestemmingsplan/omgevingsplan) als privaatrechtelijk (erfpachtvoorwaarden) duidelijk en specifiek bestemd wordt. Dit doen we door bepaalde (delen van) gebouwen een zeer gedetailleerde bestemming te geven, waardoor alleen de bedoelde categorie bedrijven zich er kan vestigen. Zo zorgen we ervoor dat er ruimte beschikbaar is voor minder rendabele functies die wel meerwaarde hebben voor Hamerkwartier en de stad. Leegstand moet onaantrekkelijk worden gemaakt, zodat verhuurders niet blijven wachten op een huurder die bereid is om meer huur te betalen. Er moet ook handhavingscapaciteit worden vrijgemaakt zodat wordt afgedwongen dat deze bestemmingen worden nageleefd.

Procesmatig

Er zal tijdens de gebiedsontwikkeling een continu monitoringsproces lopen om te controleren of de doelen voor bedrijven worden gehaald. Om te zorgen dat het voor ontwikkelende partijen haalbaar is om deze ruimte te realiseren, wordt er aangestuurd op samenwerking met de ‘buren’. Het is bijvoorbeeld bij versnipperde ontwikkelvelden niet nodig dat alle erfpachters of eigenaren een bedrijfshal realiseren: dit kan onderling verdeeld worden. Ook kunnen ze de huurders helpen aan (tijdelijke) huisvesting tijdens en na de transformatie. De gemeente zal zich inspannen voor optimale communicatie met, en afstemming tussen, de diverse gebruikers in het gebied.

Stimuleer lokale binding met arbeidsmarkt

Een van de belangrijkste redenen om bedrijven te bewegen in het gebied te blijven, is de impuls voor omwonenden op de arbeidsmarkt. Tegelijkertijd loont het om te investeren in de binding van bedrijven met het gebied, zodat zij meer geneigd zijn te investeren in langetermijnvestiging in Hamerkwartier. Dit komt het gemengde karakter van het gebied ten goede. Om de connecties tussen bedrijvigheid en arbeidsmarkt te versterken, worden de volgende acties ondernomen:

- **Kwartiermaker inzetten voor lokale werkgelegenheid**
  Voor Hamerkwartier en de omliggende buurten wordt extra geïnvesteerd in het aanstellen van een kwartiermaker lokale werkgelegenheid. De opdracht van deze kwartiermaker is om een aanpak of structuur op te zetten om lokaal vraag en aanbod voor opleiding en werkgelegenheid te organiseren. Duurzame borging en aansluiten bij het bestaande zijn hierbij uitgangspunten.
- **Gebiedsgericht werken WPI**
  In Stadsdeel Noord is het gebiedsgerichte team van afdeling WPI (Werk, Participatie, Inkomen) in 2018 gestart met het lokaal matchen van vraag en aanbod op de arbeidsmarkt. De Jobhunters halen actief vacatures op voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en deze worden gematcht met de juiste kandidaten van het UWV en WPI. Hamerkwartier is een van de aandachtsgebieden voor het ophalen van leerwerkplekken en vacatures
- **House of Skills**
  Via House of Skills worden opleidings- en werktrajecten gekoppeld aan partijen in Hamerkwartier. Hotels en restaurants kunnen bijvoorbeeld via House of Hospitality mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt werk en opleiding aanbieden. Zo wordt er met verschillende partijen gezocht naar de mogelijkheden voor opleidings- en werkplekken.

Uitgangspunten gemengd Hamerkwartier

- **De minder rendabele functies worden tegelijkertijd met de meer rendabele functies ontwikkeld en niet naar achter gefaseerd.**
- **Een multifunctionele levendige plint activeert de straat de hele dag.**
- **De architectuur weerspiegelt het woon-werk karakter van het gebied.**
- **Bestaande werkfuncties en gebouwen worden behouden, afhankelijk van hun technische, historische en gebruikswaarde.**
- **De bedrijven zijn goed bereikbaar voor bedrijfsvoertuigen (op- en overslag van producten, werknemers en bezoekers).**
- **De openbare ruimte is veilig voor alle voetgangers en fietsers (jong en oud, snel en langzaam) op elk moment van de dag.**
- **Woon- en werkfuncties vormen een synergie.**

Campusontwikkeling voor vakgeschoold onderwijs in Hamerkwartier

Om bedrijvigheid in Hamerkwartier te behouden en nieuwe bedrijven aan te trekken, is het zinvol om in te zetten op een sterkere band met het onderwijs. Onderzoek toont aan dat de ontwikkeling van een campus rond een multinational of een (vak)school leidt tot meer binding tussen bedrijven, werknemers en het gebied.

In Hamerkwartier zou de vestiging van bijvoorbeeld een technische, mode- of horecaschool aansluiten bij de al aanwezige bedrijvigheid. We willen daarom een partij aantrekken die toonaangevend kan zijn voor het gebied. Dit biedt ook kansen voor opleidings- en werkplekken voor omwonenden uit andere delen van Noord.

Gebouwspecificaties werkruimten Hamerkwartier

Bedrijfsruimte regulier

- > 1.000 m² BVO footprint, mogelijkheid op te delen in verhuurunits van ca. 500 m².
- Basisverdiepingshoogte is 8 meter.
- Een tussenverdieping voegt maximaal 30% vloeropper-vlak toe aan de bedrijfsloods (ondersteunend kantoor).
- Grote kolomvrije overspanning van minimaal 8 meter breed.
- Obstakelvrije plintruimte op maaiveldniveau met betredingsmogelijkheden voor (gemotoriseerde) voertuigen.
- Gevels zijn optimaal geïsoleerd tegen geluidsproductie.
- Binnenruimte kan mechanisch geventileerd worden om bij momenten van geluidproducerende activiteit de ruimte te kunnen afsluiten.
- Dakvlak is als collectieve ruimte toegankelijk voor bewoners en/of werknemers.
- Dakvlak is voorzien van beplanting.

Hybride bedrijfsruimte

- Verschijningsvorm van een reguliere bedrijfsruimte (zelfde als boven).
- Maximaal 50% ondersteunend kantoor in plaats van 30% bij een reguliere bedrijfsruimte.
- Duidelijk te onderscheiden van zowel reguliere bedrijfsruimte als creatief kantoor, voor het publiekrechtelijk kader & handhaving op gebruik.

(Creatief) kantoor

- < 2.000 m² BVO per gebouw;
- < 1.000 m² per verdiepingsvloer;
- op te delen in verhuurunits van maximaal 1.000 m²;
- flexibel indeelbare plattegrond;
- verdiepingshoogte van 3,5 meter.

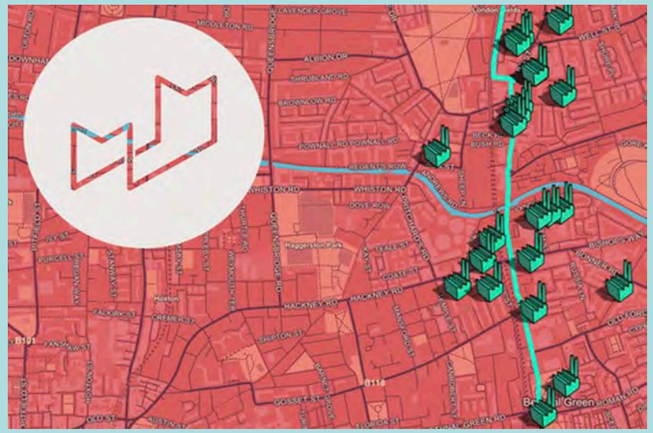
Internationale voorbeelden van productieve wijken

In Nederland kennen we door de planningstraditie van functiescheiding weinig tot geen voorbeelden van hoogstedelijke wijken waarbij werken en bedrijfsruimte op grote schaal gemengd zijn. Internationaal zijn deze er wel. Deze wijken zijn niet als zodanig gepland, maar meer organisch gegroeid tot de mix van functies die ze nu zijn.





Heyvaert in Brussel is een voorbeeld van de combinatie van woongebied, bedrijvigheid in de autobranche, (stads)distributie en voedselverwerkende industrie. De wijk ligt deels op het terrein van een voormalig abattoir. De huidige samenstelling van de wijk is organisch gegroeid en op blokniveau vindt menging tussen wonen en bedrijvigheid plaats. Hoewel wonen en werken goed samengaan, lijdt de wijk onder leefbaarheidsproblemen en een suboptimale indeling van de openbare ruimte.





Hackney en Tower Hamlets in Londen zijn opkomende wijken met een behoorlijk aandeel werkgelegenheid in de maakindustrie. De wijk is gegroeid rond een aantal industriële complexen bij het Regents Canal. Veel van de oude hallen zijn nu in gebruik door creatieve maakindustrie, zoals metaal- en houtbewerking, media en productie van consumentenproducten. Het gebied zet zich op de kaart als de ‘London Maker Mile’.





De acht deelgebieden van M4H

Makerdistrict Merwehavens Rotterdam en HafenCity, Hamburg

Bij de ontwikkeling van het **MakersDistrict (M4H) in Rotterdam** is in de zonering van het gebied rekening gehouden met de belangen van bedrijven en toekomstige bewoners, door verschillende deelgebieden te onderscheiden met verschillende verhoudingen qua maximale bedrijfsgrootte, milieucategorie, logistiek en aantallen woningen.

Bij de ontwikkeling van de wijk **HafenCity in Hamburg** zijn innovatieve bouwtechnieken toegepast om de geluidsoverlast van de nabijgelegen haven voor toekomstige bewoners zoveel mogelijk te beperken. Niettemin staan de woningen wel bloot aan een geluidshoeveelheid die boven de wettelijke norm uitkomt, waardoor bezwaren gegrond zijn. Bewoners zijn vooraf over deze situatie geïnformeerd en hebben via een contract met deze geluidsbelasting ingestemd. Om te zorgen dat ook toekomstige bewoners goed geïnformeerd zijn en hiermee instemmen, is dit via een kettingbeding in de eigendomspapieren verwerkt.

Deze methode is ook in Rotterdam gebruikt bij ontwikkelingen rondom de haven. Er is een regionaal afsprakenkader ondertekend tussen de haven(bedrijven) en de betrokken gemeenten. Hierin zijn procesafspraken gemaakt, dat bij woningbouw binnen de geluidscirkels de gemeente via de Omgevingsdienst afstemming zoekt met de bedrijven. Bij het vestigen van nieuwe bedrijven worden ook de gemeentes geïnformeerd via de Omgevingsdienst. Bewoners van nieuwbouwontwikkelingen worden actief geïnformeerd dat ze in een geluidbelast gebied gaan wonen en in sommige gevallen zelfs dat dit als een kettingbeding in de akte is opgenomen.

Lessons learned:

- Zonering kan een oplossing bieden om bewoners- en bedrijfsbelangen te verenigen (Rotterdam).
- Vooraf informeren van bewoners over mogelijke hinderfactoren en vastleggen van de situatie in contracten kan helpen om bedrijfsbelangen in gemengde gebieden te borgen (Hamburg).



Commerciële voorzieningen

In Hamerkwartier zal tijdens de ontwikkeling steeds meer vraag ontstaan naar commerciële voorzieningen. Nieuwe inwoners, werknemers en bezoekers willen gebruik maken van een supermarkt, bakkerij, sportschool of buurtkroeg. Deze functies zorgen voor ontmoeting en verlevendiging van Hamerkwartier en voor veiligheid op straat.

Detailhandel

In het DPO Noord (Distributie Planologisch Onderzoek) is de vraag naar toekomstige detailhandel in Amsterdam Noord onderzocht en is de wens uitgesproken om voor de dagelijkse boodschappen een winkelgebied van maximaal 6.850 m² te realiseren in Hamerkwartier. In Amsterdam geldt dat detailhandel altijd bij elkaar gerealiseerd wordt, aan – of in de directe nabijheid van – stadstraten. In Hamerkwartier voorzien we het winkelcluster aan de Meeuwenlaan, het Motorplein en het Gedempt Hamerkanaal. Hier komen de Vogelbuurt, IJpleinbuurt en Hamerkwartier samen.

Dit winkelcluster bestaat uit supermarkten, dagelijkse winkels zoals een bakker en een groenteboer, niet-dagelijkse winkels zoals een drogisterij en een deel ondersteunende horeca. In totaal komt dit neer op ongeveer 7.100 m² BVO. Samen met een zorgcluster aan de Meeuwenlaan, ter hoogte van het Motorplein, ontstaat er zo een centrale locatie met diverse functies en plek voor ontmoeting.

Naast het Motorplein is er aan de Meeuwenlaan, Johan van Hasseltlaan en aan het Gedempt Hamerkanaal ruimte voor productieve bedrijvigheid, dienstverlenende functies, leisurefuncties, horeca en niet-dagelijkse detailhandel die niet inpasbaar zijn op en rond het Motorplein. Voor detailhandel in Hamerkwartier gelden een aantal uitgangspunten:

- Op dit moment telt Hamerkwartier 4.750 m² BVO aan supermarkt en versmarkt. Er is nog een uitbreidingscapaciteit van 850 m² BVO mogelijk voor supermarkten. De supermarkten komen binnen het winkelcluster te liggen.
- Het is wenselijk om de 625 m² aan dagelijkse detailhandel, zoals een bakker, slager en groenteman, bij voltooiing van 50% tot 70% van de totale bouwproductie te realiseren in de directe nabijheid van de supermarkten aan of rond het Motorplein.
- Het is wenselijk om ondersteunende (dag)-horeca te realiseren aan of rond het Motorplein (± 250 m²).
- Parkeren gebeurt op eigen terrein in gebouwde parkeervoorzieningen en niet op maaiveld.
- Het huidige parkeerterrein van de Dirk van de Broek wordt heringericht tot een multifunctioneel ontmoetingsplein met hoge verblijfskwaliteit en gemengde functies.



© Fotobank Gemeente Amsterdam



Commerciële voorzieningen Hamerkwartier

Horeca en leisure

Voor horeca en leisure is verspreid door Hamerkwartier ruimte. Er zijn er twee type locaties aan te wijzen. De Meeuwenlaan, Johan van Hasseltweg, Gedempt Hamerkanaal en het Motorplein zijn geschikt voor (dag)horeca ter ondersteuning van productieve en creatieve bedrijven en andere commerciële functies, zoals kapperszaken en sportscholen, en voor het verlevendigen van de plint.

De IJ-oevers zijn geschikt voor meer onderscheidende horeca en leisurefuncties die als ontmoetingsplek dienen. Deze horeca- en leisurelocaties leveren een grote bijdrage aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor creatieve en productieve bedrijvigheid in Hamerkwartier. Denk bijvoorbeeld aan een lokale bierbrouwerij of een museum. Horeca in Hamerkwartier draagt aantoonbaar bij aan de ambities van de Ongedeelde Wijk. Dit kan verder gestimuleerd worden door bijvoorbeeld een fietsenmaker of vioolbouwer ook een horecavergunning te geven voor een koffiecorner. Een horecavergunning in Hamerkwartier wordt alleen afgegeven wanneer de onderneming:

- Ondersteunend is aan een maatschappelijke functie, detailhandelfunctie, een productief bedrijf of een kunst- en cultuurvoorziening.
- Een aandeel van het personeel werft uit de doelgroep mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.
- Een placemaking-functie heeft aan de IJ-oevers.

Rollen van gemeente en marktpartijen voor de realisatie van de woon-werkwijk

Hamerkwartier is een van de eerste stadswijken waar vanaf het begin van het planproces vorm wordt gegeven aan de ambitie om wonen en productieve bedrijvigheid te combineren. Om de ontwikkeling van Hamerkwartier mogelijk te maken is de ontwikkelkracht van de markt een randvoorwaarde. Tegelijkertijd dient deze door de overheid gestuurd te worden om kwetsbare functies niet te laten verdwijnen. Hieronder noemen we kort de basisprincipes van de rolverdeling en de verantwoordelijkheden van gemeente en marktpartijen. In ‘Hamerkwartier Werkt’ wordt hier uitgebreider op ingegaan.

Rol Gemeente	Rol Marktpartij(en)
Formuleert de procesmatige, (juridische) planologische, financiële en fysieke randvoorwaarden en stelt deze vast.	Ontwikkelaars dienen een passende invulling te geven aan het door de gemeente gewenste bouw-programma.
Bestemt ruimte specifiek als bedrijfsruimte en kantoor en hanteert grondprijzen die specifiek zijn voor de bestemming.	Ondernemers kunnen zich verenigen om hun vertegenwoordiging te versterken.
Vertaalt richtlijnen voor de werkruimtemix uit het omgevingsplan naar privaatrechtelijke afspraken, en legt deze per ontwikkeling vast.	Kunnen zich verenigen in een plintcoöperatie voor een gemeenschappelijke exploitatie van de werkruimten.
Monitort en evalueert vastgoedontwikkeling en gebruik.	Werken de bouwplannen uit.
Faciliteert samenwerking tussen marktpartijen om het woon- en werkprogramma te realiseren – gebiedsbreed en per ontwikkelveld.	Gaan zelf in gesprek met woningcorporaties over de afname of ontwikkeling van de sociale huurwoningen.
Stimuleert binding van bedrijvigheid met de lokale arbeidsmarkt en zet in op de vestiging van onderwijs, gerelateerd aan de bedrijvigheid.	
Stimuleert een duurzame exploitatie van de werkruimten (haalbaarheidsonderzoek van een plintcoöperatie), inclusief het voorkomen van leegstand.	
De gemeente zal waar zij dit nodig acht een kettingbeding op laten nemen in de koop- en erfpacht-aktes waarin het gewenste woon-werk-karakter wordt beschreven. Zo worden toekomstige bewoners geïnformeerd over de dynamiek van het gebied.	



© Gemeente Amsterdam



5 thema's

1	Intensieve en gemengde wijk
2	Woon werk wijk
3	**Sociale en ongedeelde wijk**
4	Gezonde, duurzame en groene wijk
5	Bereikbare wijk

© Gemeente Amsterdam

De sociale en Ongedeelde Wijk

In Noord verrijzen nieuwe woon-werkwijken, zoals Hamerkwartier, naast de bestaande en vaak wat oudere wijken. Met moderne, hogere bebouwing, mooi ingerichte openbare ruimte en nieuwe voorzieningen en bedrijven. Maar ook met behoud van waardevolle gebouwen en openbare ruimte. Deze ontwikkelingen bieden kansen voor Noord als geheel, zoals het aanleggen van IJ-oeverparken, betere verbindingen, doorstroommogelijkheden vanuit de sociale huur en meer nieuwe maatschappelijke voorzieningen en bedrijvigheid.

Voor bestaande ondernemers komen er nieuwe klanten naar Noord, waardoor hun klandizie groeit. Maar het risico bestaat ook dat er een tweedeling ontstaat tussen de bestaande en de nieuwe buurten, waarbij de nieuwe bewoners en de bestaande bewoners van elkaar gescheiden blijven. Met elk een eigen leefwereld en mogelijk een verschil in welvaart en welzijn. Door van Hamerkwartier een Ongedeelde Wijk te maken, voorkomen we deze tweedeling. Dit wil zeggen dat we ervoor zorgen dat de mooie nieuwe wijk niet alleen meerwaarde heeft voor haar eigen bewoners en gebruikers, maar ook voor de rest van Noord. Behalve een Ongedeelde Wijk, wordt Hamerkwartier ook een sociale wijk, waar allerlei soorten mensen samen leven. Ouderen, jongeren, gezinnen en mensen met zorgvraag wonen hier door elkaar. De gebouwen en openbare ruimte worden zo ingericht dat buren elkaar kennen en ontmoeting gestimuleerd wordt. Een uitgebreid programma aan maatschappelijke voorzieningen maakt de wijk af. We hebben de ambitie dat ook meer kwetsbare mensen in Hamerkwartier volop mee kunnen doen, dat noemen we social return.

Maatschappelijke voorzieningen

Een belangrijke randvoorwaarde voor een leefbare, complete en vitale stad is een divers en hoogwaardig voorzieningenniveau, inclusief maatschappelijke voorzieningen. Voor de nieuwe bewoners van Hamerkwartier zijn maatschappelijke voorzieningen nodig op gebied van onderwijs, jeugd, zorg, basisvoorzieningen, kunst en cultuur, groen, spelen en sport. Daarbij zal een deel van de nieuwe voorzieningen dienst doen voor de bewoners van omliggende wijken en Noord als geheel.

Het benodigde voorzieningenprogramma is tot stand gekomen op basis van de *Amsterdamse referentienorm maatschappelijke voorzieningen, sport, groen en spelen*. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande en gewenste voorzieningen in de IJplein-Vogelbuurt en de voorzieningenstructuur op groter schaalniveau. Op de volgende pagina is een gedetailleerd overzicht opgenomen van de te realiseren voorzieningen.

Op de kaart is voor de voorzieningen een locatie aangegeven. Deze locatie is indicatief, maar moet wel binnen het gemarkeerde ontwikkelveld worden ingepast. De voorzieningen zullen afhankelijk van het tempo van de woningbouw ontwikkeld worden.

Onderwijs

Er komen nieuwe scholen, deels vervanging van bestaande, die het onderwijsaanbod voor heel Amsterdam Noord vergroten en verbeteren. Er is behoefte aan twee à drie alles-in-één-scholen voor basisonderwijs. Een alles-in-één school is een basisschool met voorschool, kinderopvang en een gymzaal. In het plan is voor drie van deze scholen ruimte gereserveerd. De schoolpleinen worden buiten schooltijd grotendeels openbaar toegankelijk als speelplekken voor de jeugd. De scholen zullen afhankelijk van het tempo van de woningbouw ontwikkeld worden, waarbij het uitgangspunt is dat de eerste school tegelijk wordt opgeleverd met de eerste woningen.



Maatschappelijke voorzieningen legenda

ZC – Zorgcluster: nieuwe locatie voor sociaal buurtteam, eerstelijnszorg (wisselende combinatie van behandelkamers, spreek- en wachtruimten, oefenruimten, kantoren en flexibele werkplekken en optioneel met apotheek)
Metrages: 1.500 m²
Kavel: E0

EZ – Eerstelijnszorgvoorzieningen: voor huisartsenzorg en eventueel andere eerstelijnszorgverleners
Metrages: 150 m² per voorziening (2 à 3 voorzieningen nodig)
Kavels: I3, C5/7/8

DB – Dagbesteding: rustige huiskamerachtige ruimte ten behoeve van dag bestedingsactiviteiten voor ouderen/mensen met dementie
Metrages: 100 m² i.c.m. andere maatschappelijke voorziening of 150 m² als stand-alone
Kavel: I4-b

BJ – Begeleid wonen jongeren: kinderen of jongeren (max. 4) wonen met professionele opvoeders, resp. (ambulante) begeleiding
Metrages: 200 m²
Kavels: A7 t/m A13 (1 woning nodig)

BK – Buurtkamer: ontmoetingsruimte voor de buurt ten behoeve van samenzijn, activering en talentontwikkeling
Metrages: 120 m² per buurtkamer (2 à 3 buurtkamers nodig)
Kavels: A2, I4-b, C4

SB – Sport buiten: ruimte voor sport waar ook georganiseerde buitensport op gezette tijden programma aanbied
Metrages: ca. 2.000 – 3.000 m² binnenruitme en ca. 4.500 – 7.000 m² buitenruimte
Kavel: C7

PO – Alles in één school (onderwijs, kinderopvang en gymzaal) voor kinderen van 0 – 12 jaar
Metrages: 3.700 m² (2.200 m² footpriint gebouw en 1.700 m² buiten)
Kavels: H, A7, C7/C8

PO – Alles in één school (onderwijs, kinderopvang en gymzaal) voor kinderen van 0 – 12 jaar
Metrages: 3.700 m² (2.200 m² footpriint gebouw en 1.700 m² buiten)
Kavel: A7

PO – Alles in één school (onderwijs, kinderopvang en gymzaal) voor kinderen van 0 – 12 jaar
Metrages: 3.700 m² (2.200 m² footpriint gebouw en 1.700 m² buiten)
Kavels: C7/C8

VO – School voor voortgezet onderwijs voor kinderen van 12 – 18 jaar
Metrages: 6.400 m² (footprint gebouw), ca. 1.000 m² buitenruimte en 672 m² fiets/scooter parkeren
Kavel: A1

SH – Sporthal voor binnensport in stadsdeel Noord
Metrages: 3.000 m² – 3.800 m²
Kavel: A1

CC – Cultureel Centrum gericht op culturele activiteiten voor talentontwikkeling, productie en presentatie van kunst en cultuur
Metrages: 1.500 m²
Kavel: A1







Voorbeelden maatschappelijke voorzieningen

Daarnaast komt er in het gebied een school voor Voortgezet Onderwijs. Momenteel wordt met verschillende partners gekeken naar het inpassen van Voortgezet Techniekonderwijs. Dit wordt een opleidingsfaciliteit voor de hele stad, die ook goed aansluit bij de bestaande en toekomstige bedrijvigheid in het gebied. Dichtbij de VO-school komt een sporthal die in de avonduren en weekenden beschikbaar is voor verenigingen en buurtsportactiviteiten. Op deze manier voorziet de sporthal ook in een deel van de algemene behoefte aan sportaccommodatie.

Zorg en welzijn

Hamerkwartier wordt een vitale en gezonde wijk. Daarom maken ook zorg- en welzijnsvoorzieningen deel uit van het programma.

Omdat de faciliteiten niet alleen belangrijk zijn voor Hamerkwartier, voorzien we een cluster van zorg en welzijn op de grens van de Vogelbuurt en Hamerkwartier, dicht bij het Motorplein. Het Huis van de Wijk De Meeuw is een goedlopende welzijnsvoorziening aan de westzijde van het plein. Het nieuwe cluster moet straks ruimte bieden aan het sociale buurtteam (wijkteam), een gezondheidscentrum voor eerstelijnszorg met ruimte voor huisartsen en andere zorgaanbieders, een apotheek en eventueel extra ruimte voor andere activiteiten die aan gezondheid gerelateerd zijn.

Naast dit grotere cluster komen er op andere plekken in Hamerkwartier kleinere eerstelijnszorgvoorzieningen. Hiervoor zijn al geschikte locaties aangewezen. Wanneer en in welke vorm deze er komen, hangt af van de ontwikkeling van de woningbouw en van de vraag bij aanbieders. Omdat de ontwikkeling gefaseerd plaatsvindt, zal de behoefte aan voorzieningen ook groeien.

Daarnaast komt er ruimte voor dagbesteding, waarschijnlijk voor ouderen. Ook komen er twee tot drie buurtkamers om ontmoetingen op buurtniveau te faciliteren. Een combinatie van een buurtkamer met (ouderen)woningen, dagbesteding of sociale woningbouw is goed denkbaar. Tot slot moet er in het gebied mogelijk een woning worden gerealiseerd waar kleinschalig begeleid wonen mogelijk is voor ongeveer vier jongeren.

Kunst & cultuur

Het Amsterdamse kunst- en cultuurbeleid zet in op de groei van het aantal culturele voorzieningen in Noord. Het behoud en versterken van de culturele voorzieningen langs de IJ-oevers is een belangrijk onderdeel hiervan. Deze kaders sluiten goed aan bij de ambitie om Hamerkwartier te transformeren naar een creatieve, productieve wijk.

Culturele voorzieningen dragen bij aan een rijke functiemenging in een gebied en aan balans in de stad. In Hamerkwartier heeft zich een netwerk van verschillende grote en kleine culturele instellingen, creatief ondernemers, zzp-ers en kunstenaars gevestigd, die smaakmakers zijn in het gebied en die een breed publiek trekken. De vernieuwende vormen van horeca en cultuur maken de mix van bedrijvigheid af. Er wordt zoveel mogelijk ingezet op het behoud en het versterken van deze kunst- en cultuurfuncties in Hamerkwartier.

In de studie *Hamerkwartier Werkt* is uitgebreid beschreven hoe de gemeente gaat sturen en faciliteren op behoud en versterking van creatieve bedrijvigheid, kunstenaars en andere vormen van cultureel ondernemerschap. Inzet is om betaalbare atelierruimten, bedrijfsloodsen en kantoren met ondersteunende ruimten voor bijvoorbeeld exposities te faciliteren. Hiermee geven we invulling aan de referentienorm voor culturele (wijk)voorzieningen in Hamerkwartier en aan de stedelijke beleidskaders voor dit domein.

Momenteel is er in de tijdelijkheid een grootstedelijke culturele voorziening met podiumfunctie (dans, theater en productie) gevestigd in Hamerkwartier. We zetten in op behoud en versterken van deze functie, die een eigen gebouw van ongeveer 1.500 m² vereist. Deze podiumfunctie dient in de nieuwe plannen terug te komen op de huidige locatie. Daarmee geven we invulling aan de referentienorm voor bovenwijkse culturele voorzieningen in dit gebied.

Tot slot kan kunst in de openbare ruimte een belangrijke bijdrage leveren aan de kwaliteit van de pleinen en parken. We creëren daarom ruimte voor kunst in de openbare ruimte van Hamerkwartier.

Vrije ruimte

Een stad die groeit, verdicht en drukker wordt, heeft plekken nodig waar rust heerst; plekken die leeg en soms rommelig zijn en die gelegenheid bieden voor reflectie, experiment en ontmoeting. Zonder sturing van de overheid, maar juist van Amsterdammers zelf. Deze ‘vrije ruimte’ maakt initiatieven mogelijk op allerlei terreinen. Of het nu gaat om cultuur, duurzaamheid, ecologie, bewegen, ondernemerschap, voedselproductie, of experimentele verblijfs-, woon- en werkvormen; voor een nacht, een weekend, een seizoen, een aantal jaar of meer permanent. Het belang van deze vorm van ruimtegebruik is dat het initiatief bij burgers ligt, in de luwte van marktwerking en overheidsbeleid.

Hamerkwartier kan in de vorm van ruimte een bijdrage leveren aan de bescherming van de ‘rafelrandensfeer’ en de vrije cultuur. Vrije ruimte past goed bij Hamerkwartier omdat dit bijdraagt aan:

- Het conserveren van het huidige karakter van de buurt; in het gebied hebben altijd diverse initiatieven gezeten. Het gebied draagt het ‘vrijzinnige Noord’ uit.
- Het invullen van leegstand gedurende de ontwikkeling van het gebied.
- Het ‘maak’-karakter van Hamerkwartier, nu en in de toekomst.

Ook in de nieuw te ontwikkelen loodsen en hallen zullen verschillende, lokale ambachten plaats krijgen. Deze onderscheidende, plaatselijke economische activiteiten kunnen mooi worden aangevuld met vrije cultuur, experiment en ondernemerschap.

Social return

We vragen ontwikkelende partijen om sociaal-maatschappelijk te investeren in het gebied. We vinden het belangrijk om kansen te creëren in Hamerkwartier voor kwetsbare bewoners uit Noord, bijvoorbeeld voor mensen met afstand tot de arbeidsmarkt. Dit noemen we 'social return'. Door sociaal te investeren krijgt iedereen kansen, wordt ongelijkheid voorkomen en bouwen we aan een Ongedeelde Stad, waar bestaande en nieuwe buurten één geheel vormen.

Sociaal investeren kan zowel plaatsvinden tijdens de planvorming, de realisatie als tijdens de exploitatiefase van het project. Zo kunnen er werkplekken worden gecreëerd voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt in de uitvoering en de exploitatie, kunnen organisaties met bewezen maatschappelijke meerwaarde voor de omgeving terugkeren in het gebied en kan de inkoop voor de inrichting van kantoren en werkplekken bij sociale firma's worden ondergebracht.

Op het moment dat de samenwerking tussen de gemeente en een ontwikkelaar wordt geformaliseerd, zal social return onderdeel worden van de samenwerking. Hiervoor zal een gesprek worden ingepland met Bureau Social Return. Het Bureau heeft samen met het projectteam Hamerkwartier een Kanskaart ontwikkeld ter inspiratie. Bureau Social Return zal ontwikkelaars adviseren om tot concrete voostellen te komen en monitort de uitvoering hiervan. Er wordt getoetst op social return voor er definitieve medewerking wordt verleend aan de ontwikkeling.

Social return bij civiele werken en tenders

Hamerkwartier zal zich voor de aanbesteding van civiele werken en tenders aansluiten bij het bestaande social return beleid van de gemeente Amsterdam. Bureau Social Return adviseert en coördineert zowel bij de voorbereiding als bij de uitwerking van de social return verplichting.

Inspirerende voorbeelden van social return

Werk- en opleidingsplekken in de planvormingsfase

Westergouwe is een nieuwe woonwijk in ontwikkeling. Er zijn nu ruim 100 woningen opgeleverd, maar de geplande 1000 woningen laten nog op zich wachten. Door de ontwikkelaars zijn beheerders ingezet met afstand tot de arbeidsmarkt. Deze beheerders zorgen ervoor dat het gebied er verzorgd uitziet en niet troosteloos oogt. Hierdoor wordt het voor de bewoners een prettige leefomgeving. Daarnaast geven deze beheerders ook rondleidingen en informatie, zodat de ontwikkelingen positief onder de aandacht komen. Een mooi voorbeeld van een win-win situatie.

Inzet expertise in de uitvoeringsfase

Het geven van gastcolleges is een manier om expertise in te zetten vanuit een marktpartij ten behoeve van social return. Dit is voor beide partijen erg leuk.

Maatschappelijk Inkopen in de exploitatiefase

In het projectgebied Amstel III is er door een ontwikkelaar een overeenkomst gesloten voor het beheer van de parkeergarage en fietsenstalling en voor de beveiliging en schoonmaak van het gebouw met een bedrijf dat mensen uit de directe omgeving met afstand tot de arbeidsmarkt inzet.



Rollen van gemeente en marktpartijen voor de sociale en Ongedeelde Wijk

Iedereen moet profiteren van de ontwikkeling van Hamerkwartier. Het is een gezamenlijke taak van gemeente en marktpartijen om te zorgen dat Hamerkwartier er ook is voor de omliggende buurten en bewoners. Bureau Social Return van de gemeente zal samen met de ontwikkelende partijen onderzoeken welke invulling we geven aan social return bij de betreffende ontwikkeling in de verschillende projectfases (planvorming, realisatie, exploitatie). Daarnaast hebben ook marktpartijen een verantwoordelijkheid en rol bij de realisatie van maatschappelijke voorzieningen op hun kavel. De volgende rolverdeling is uitgangspunt om tot een sociale en Ongedeelde Wijk te komen:

Rol Gemeente	Rol Marktpartijen
Geeft kavels aan voor inpassing van maatschappelijke voorzieningen.	Realiseren de maatschappelijke voorzieningen conform de gestelde programmaeisen en door de gemeente aangegeven ontwikkelrandvoorwaarden of verkopen delen van hun eigendom aan de gemeente voor de realisatie.
Zorgt voor financiering van maatschappelijke voorzieningen die vallen onder de gemeentelijke verantwoordelijkheid, zoals bijvoorbeeld de basisscholen.	Werken mee aan de afname door de gemeente of de afname of exploitatie door een door de gemeente aangegeven partij voor de maatschappelijke voorzieningen.
Draagt voor een aantal maatschappelijke voorzieningen gebruikers of huurders aan.	Denken proactief na over op welke wijze zij een bijdrage gaan leveren op sociaal-maatschappelijk gebied in de vorm van social return in Hamerkwartier.
Neemt een standaardbepaling op in de eerste overeenkomst die met de marktpartij wordt gesloten. In deze bepaling wordt uitgesproken dat de mogelijkheden voor social return bestudeerd en besproken worden in een gesprek met de marktpartij en Bureau Social Return. Bij het beoordelen van de definitieve bouwplannen zullen ook de concrete social return bijdragen worden meegewogen.	Zullen de social return-plannen verder uitwerken en zullen de toezeggingen schriftelijk vastleggen met de gemeente in *Prestatieafspraken Social Return* voordat er definitieve goedkeuring wordt gegeven op de bouwplannen.
Bureau Social Return, onderdeel van de gemeente Amsterdam, adviseert marktpartijen bij het onderzoeken van mogelijkheden voor social return en bij de implementatie en uitvoering van social return afspraken die worden vastgelegd in *Prestatieafspraken Social Return*. Ook zullen zij deze afspraken monitoren. Bureau Social Return heeft in samenwerking met het Projectteam Hamerkwartier een Kanskaart ontwikkeld ter inspiratie en leidraad voor de adviesgesprekken die zullen plaatsvinden tussen de ontwikkelaar en de gemeente. In deze adviesgesprekken zet Bureau Social Return met name in op duurzame samenwerking.	Gaan actief aan de slag met de goedgekeurde social return-plannen zoals vastgelegd in de Prestatieafspraken Social Return en rapporteren over hun sociale bijdragen gedurende de looptijd van de verplichting.



5 thema's

1	Intensieve en gemengde wijk
2	Woon werk wijk
3	Sociale en ongedeelde wijk
4	
5	Bereikbare wijk

Gezonde, groene en duurzame wijk

Hamerkwartier wordt een duurzame en groene wijk, met extra nadruk op gezondheid. Dit betekent dat gebouwen aan strenge normen moeten voldoen. Zo moeten ze gebouwd worden met materialen die bijdragen aan een goede gezondheid en moeten ze een fijn binnenklimaat hebben met goede akoestiek. Ook moet er voldoende daglicht zijn, zicht op groen en ruimte om buren te ontmoeten.

Gezonde wijk

Gezondheid in de openbare ruimte wordt vertaald in brede stoepen, veel groen en biodiversiteit en meer ruimte voor verblijf. We zorgen voor betere luchtkwaliteit door autoluwe en autovrije gebieden in te richten en door afstand te creëren tussen drukke wegen en gevoelige functies. De wijk wordt zo ontworpen dat bewoners eerder op de fiets stappen of gaan lopen dan de auto nemen. Er komen voorzieningen op loopafstand, er zijn gelijkvloerse oversteekplaatsen, zitplekken in de openbare ruimte en groene plekken in de schaduw. Uitdagende plekken om te sporten en spelen dicht bij huis, werk of school stimuleren om te bewegen. Rondom scholen en sportvoorzieningen worden rookvrije zones gecreëerd.

Sport, spelen en bewegen

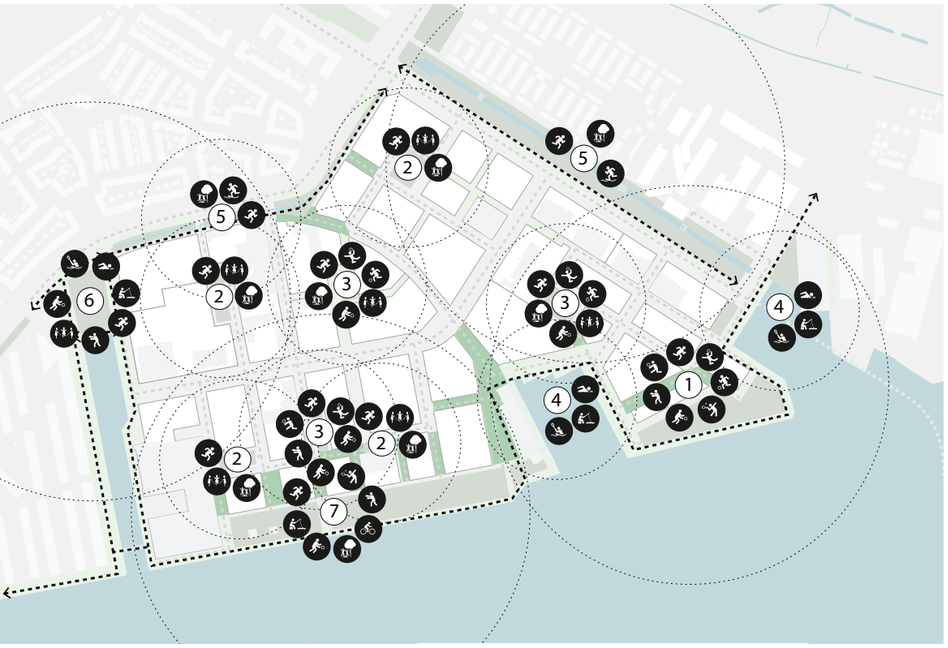
Hamerkwartier krijgt een openbare ruimte die uitnodigt om te sporten, spelen en bewegen. Het op basis van de referentienorm benodigde programma aan sport en spel wordt gerealiseerd als onderdeel van de toekomstige maaiveldinrichting. Een deel van het benodigde programma voor de anders georganiseerde buitensportvoorzieningen komt in Hamerkwartier. Een ander deel wordt buiten het plan ingevuld. Hiermee wordt voldaan aan de norm

Hamerkwartier krijgt ongeveer 7.500 m^2 geclusterde ruimte voor (urban) binnen- en buitensport. Het grootste gedeelte van de ruimte voor anders georganiseerde buitensport komt, in de vorm van een compact sportpark, aan de oostzijde van het toekomstige oeverpark. Dit compacte sportpark krijgt een breed sportaanbod, zoals footy, 3x3 basketbal, padel en Skillsgarden. Door de kleine maat van de sportvelden zijn deze flexibel in te passen. Naast bewoners en omwonenden kunnen ook verenigingen van de velden gebruik maken. Belangrijk uitgangspunt bij het ontwerpen van het sportpark is dat het ook ten goede komt aan bewoners van de omliggende wijken. Het behoud van een gebouwde urban sportvoorziening (momenteel in de vorm van de skatehal) draagt ook bij aan de invulling van





Urban sportpark & skatehal



Kaart sport en spelen





Referentie scholen en buitensporten © Fotobank Amsterdam Edwin van Eis

de benodigde ruimte voor buiten-sport. De hal is technisch gezien 'binnen', maar qua ruimte geschikt voor buitensporten zoals skaten. Gezien de ligging van het sportpark dicht bij de sportvoorziening is er een grote kans op onderlinge synergie.

Naast de ruimte voor buitensporten en spelen komt in de buurt van de VO school een sporthal die in de avonduren en weekenden beschikbaar is voor externe verenigingen en buurtsportactiviteiten.

Tot slot draagt het project buiten de plangrens bij aan de herontwikkeling van Sportpark De Weeren (toevoeging van twee hockeyvelden). Met deze sportvoorzieningen wordt ruimschoots voldaan aan de gemeentelijke sportnorm.

Met de ontwikkeling van voorzieningen binnen en buiten Hamerkwartier ontstaat een complementair netwerk met elkaar versterkende buitensport-voorzieningen.

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat in op de kans en de bijbehorende effecten van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Hierbij kan het gaan om opgeslagen stoffen bij o.a. bedrijven en LPG-tankstations, maar ook om stoffen die worden getransporteerd over de weg, het water, per spoor of door buisleidingen.

Relevante bronnen voor het Hamerkwartier zijn;
a Transport gevaarlijke stoffen over het IJ
b Route gevaarlijke stoffen – Johan van Hasseltweg
c Hogedruk aardgasleiding
d Albemarle – Brzo-inrichting

De risicobronnen veranderen niet door de transformatie van Hamerkwartier. Wel neemt het aantal personen in het plangebied door de transformatie sterk toe. In het milieueffectrapport (MER) is daarvoor onderzoek gedaan. De belangrijkste conclusies daaruit zijn de volgende:

<u>Plaatsgebonden risico</u>
De voorgenomen ontwikkelingen liggen buiten de plaatsgebonden risicocontouren (PR 10 - 6) van de risicobronnen. Dat betekent dat overal wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en dat op grond hiervan geen beperkingen gelden voor de ontwikkelingen.

<u>Groepsrisico IJ, Johan van Hasseltweg en/of de hogedruk aardgasleiding</u>
Bij de transformatie van kavels gelegen binnen het invloedsgebied van het IJ, Johan van Hasseltweg en/of de hogedruk aardgasleiding is een beperkte verantwoording van het groepsrisico nodig. Deze vindt plaats bij een concreet ruimtelijk besluit. Bij deze verantwoordingsplicht dient het bevoegd gezag het groepsrisico te onderbouwen en te verantwoorden. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan wanneer het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht, bijvoorbeeld door maatregelen die de zelfredzaamheid bij en bestrijding van ongevallen met gevaarlijke stoffen kunnen bevorderen. Hierbij kan worden gedacht aan de mogelijkheid om van de bron weg te vluchten, te schuilen en hulpdiensten moeten ter plaatse kunnen komen. Daarnaast zullen er geen objecten voor minder zelfredzame personen worden gerealiseerd binnen de 100% letaliteitszone van de aardgasleiding (95 m).

<u>Groepsrisico Albemarle</u>
Het bedrijf Albemarle ligt in de directe nabijheid van het Hamerkwartier. Het invloedgebied van het bedrijf Albemarle ligt op basis van de vigerende vergunning van het bedrijf mogelijk over het Hamerkwartier en omliggende buurten heen. Albemarle is voornemens om nieuwe faciliteiten toe te voegen aan haar productieproces. Deze leiden mogelijk tot een groter invloedsgebied dat over Hamerkwartier en omliggende buurten komt te liggen. Ook zal in het kader van de Omgevingswet sprake zijn van een aandachtsgebied vanwege het (Seveso) bedrijf. De omvang van het aandachtsgebied is nog niet bekend. Bij Albemarle gaat het dan om een toxisch scenario (giftige gaswolk). Het is waarschijnlijk dat met de transformatie van het Hamerkwartier het groepsrisico toeneemt.

Uit het MER komt naar voren dat het van belang is om technische, organisatorische en ruimtelijke maatregelen te betrekken bij de verschillende initiatieven in het Hamerkwartier.

De aanwezigheid van de risicobronnen vormt vooralsnog geen belemmering voor de ontwikkeling van het gebied. Per ontwikkeling zal worden bekeken om het zo veilig mogelijk te houden, waarbij de inpassing in de omliggende ontwikkelingen steeds moet worden meegenomen, zodat bijv. de ene ontwikkeling niet de vluchtweg voor de andere ontwikkeling blokkeert.

Omgevingsveiligheid onder de Omgevingswet
Rondom risicobronnen gelden na invoering van de Omgevingswet aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn gebieden waar extra aandacht nodig is om mensen te beschermen tegen mogelijke incidenten bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Voorbeelden van die ongevallen zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie van giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Elk van deze drie hoofdgroepen heeft onder de Omgevingswet een eigen aandachtsgebied. Deze aandachtsgebieden zullen ook deels over gemengd stedelijk gebied komen te liggen. De wijze waarop in dergelijke gebieden om wordt gegaan met deze risico's en welke risico's daar aanvaardbaar zijn, moeten nog verder worden uitgewerkt.

Een belangrijke notie bij het thema veiligheid is dat een volledig veilige stad niet mogelijk is. Veiligheid als absolute doelstelling kan niet en zou tot een onleefbare stad leiden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen denken we daarom vooraf na over de beperking van ongewenste (fysieke) veiligheidsrisico's en nemen we benodigde maatregelen in het ontwerp op. Hierbij kan het gaan om de uitwerking van de locatiekeuze voor bijvoorbeeld een school, het rekening houden met schuilplekken en vluchtwegen, het goed bereikbaar zijn van gebouwen voor de Brandweer, of het treffen van extra bouwkundige eisen.

Geluid

Ten oosten van het Hamerkwartier is het industriële complex van Albemarle gelegen. Hierdoor is de geluidsbelasting als gevolg van deze industrie op het Hamerkwartier hoog, met name aan de oostkant van het gebied. Hoewel de ontwikkeling van woningen en andere gevoelige bestemmingen in de nabijheid van Albemarle niet onmogelijk is, zijn in een deel van het gebied maatregelen nodig. Dit zijn maatregelen in de vorm van het toepassen van hogere geluidswaarden, het realiseren van geluidsluwe (of aangename) zijden aan woning en dove gevels (gevels waar ramen niet geopend kunnen worden). Door de nieuwe bebouwing van Hamerkwartier verbetert, door de afschermende werking, de geluidssituatie voor de bestaande omgeving, zoals voor Vogeldorp en IJpleinbuurt en de westkant van Hamerkwartier.

Als gevolg van de toename van het wegverkeer, neemt ook de geluidsbelasting van dit wegverkeer

toe. Door het verlagen van de maximale snelheid naar 30 km/uur en door bijvoorbeeld stil asfalt toe te passen, kan een goed woon en leefklimaat worden gerealiseerd. Incidentele geluidpieken worden in het gebied geaccepteerd.

Groene wijk

Door de komst van de bewoners, ontstaat er een behoefte aan groene, diverse, veilige ruimtes voor ontspanning en ontmoeting.

Bestaande groenstructuren bieden kwalitatieve aanknopingspunten. Het groen van het Hamerkwartier wordt ingezet als verbindend element. De randen van het gebied worden vergroend (Meeuwenlaan en Johan van Hasselt) waardoor er groene hoofdontsluitingen ontstaan en plezierige overgangen naar omliggende wijken. Zo onstaan er op het gebied van ecologie en biodiversiteit allerlei kansen voor het creëren van unieke habitats of broedplekken.

De *referentienorm Groen* is nodig om van Amsterdam een economisch sterke en leefbare, klimaatadaptieve stad te maken. De mate waarin voorzieningen voorkomen wordt bepaald door het type woonmilieu. In Hamerkwartier wordt uitgegaan van Centrum Stedelijke norm van 8 m^2/woning voor gebruiksgroen en 8 m^2 woning en extra 0.1 m^2 per BVO kantoor-, winkel- en bedrijfsruimte ecogroen. In het stedenbouwkundige plan er is 53.280 m^2 gebruiksgroen opgenomen.

In het Hamerkwartier zal 40% van het uitgeefbare kaveloppervlak in groen gerealiseerd worden op ontwikklingen en gebouwen.
De volgende eisen worden gesteld aan de inrichting van de openbare ruimte:

- De groene ruimtes worden contrastrijk en gevarieerd ingericht, zodat deze verschillende gebruikers bedienen. Er wordt gezocht naar dubbelgebruik, zoals wadi, spelaanleiding en route voor sport. Speciale aandacht is er voor het IJ Oeverpark, de drie havenkommen en de verbindingen met de omliggende buurten. Kleine parkjes, pleintjes en speelplekken scheppen ruimte in de dichte blokkenstructuur.
- De openbare ruimte van Hamerkwartier gaat relaties aan met de omgeving. Looproutes naar omliggende buurten worden veilig ingericht. Het programma voor de openbare ruimte van Hamerkwartier biedt een aanvulling op het speel- en sportaanbod in de omgeving.
- Er is voor de openbare ruimte in kaart gebracht welke kansen er zijn op het gebied van biodiversiteit en natuurinclusief ontwikkelen. Op basis van die inventarisatie maken we een beplantingsplan en beheerplan met natuurinclusieve maatregelen. We maken gebruik van opgevangen hemelwater voor irrigatie in de wijk. Participatie door bewoners kan ook een plek krijgen.
- Het aantal bomen in het gebied neemt toe. Zo komen er bijvoorbeeld bomen langs de bredere hoofdwegen.

We zien drie verschillende soorten plekken in de openbare ruimte van Hamerkwartier:

1. Buurtparkjes
Op diverse plekken in de wijk komen pleinen en parkjes voor buurtbewoners om te verblijven en te spelen. Bedrijven maken gebruik van de ruimtes om te lunchen en te werken in de buitenlucht. De voormalige insteekhavens Spijkerkade en Beitelkade worden groen ingericht. Ook komen hier speelplekken.

De buurtparken of pocketparken staan niet op zichzelf. Met een pleinenplan regelen we dat de pleinen en parken van Hamerkwartier via veilige voetpaden en oversteken verbonden worden met de pleinen in Vogelbuurt, Vogeldorp en de IJpleinbuurt. De pleinen worden complementair aan elkaar geprogrammeerd. Dat wil zeggen dat wanneer er in de omgeving al een goede jeu-de-boulesbaan is, Hamerkwartier er niet nog één maakt, maar juist iets anders toevoegt. Zo komt er op wijkniveau een compleet voorzieningenniveau en ontstaat uitwisseling tussen de buurten.

2. Overgangen
Bij het ontwerp van de openbare ruimte wordt er bijzondere aandacht besteedt aan de vormgeving van de overgangen van Hamerkwartier naar andere buurten. Hier komt ruimte voor groen, wat leidt tot een gemoedelijke overgang van de ene buurt naar de andere. Voor de Meeuwenlaan wordt een aparte visie opgesteld. Aan de kant van Hamerkwartier is de inzet dat de ventweg opgeheven wordt en de straat wordt vergroend.

De Johan van Hasselt zone wordt op termijn vrijgemaakt voor vergroening en er komt een ecologische verbinding tussen het IJ en het Noorderpark. Met deze ingreep wordt ook de weg vrijgemaakt voor een hoogwaardige openbaar vervoersverbinding door Noord (HOV) en de mogelijke komst van een vaste oever fietsverbinding. Een groene zone zal de buurten verbinden. We zorgen voor voldoende veilige oversteekplekken en een fijne ruimte met plek voor ontmoeting, sport en spel.



Kaart groenstructuur

3. Oeverpark
Aan het IJ komt de groene parel van Hamerkwartier: een 50 meter breed oeverpark als onderdeel van het weidse IJ-landschap. Het verwerven van de scheepshelling nabij Albemarle is onderdeel van het Oeverpark. Het park biedt uitzicht op het water op de stad aan de overkant. Het ligt aan de zonnige zijde van het IJ en zal mensen trekken voor sport, spelen, picknicken en ontmoeten. Het IJ-oeverpark wordt dé plek waar stedelingen aan hun vitamine D en beweging kunnen komen, waar iedereen kan uitwaaien en ontspannen, met zicht op de oude stad.

Vliegenbos

Dicht bij Hamerkwartier ligt het W.H. Vliegenbos. Het bos maakt geen deel uit van Hamerkwartier, maar is ook voor de nieuwe wijk van grote waarde. Het Vliegenbos is één van de oudste stadsbossen in de gemeente Amsterdam.

Het bos staat bekend om zijn ecologische waarde en biedt kansen voor een breder publiek om van het groen te genieten.

Biodiversiteit en natuurinclusief bouwen

Amsterdam wil een groene stad zijn met rijke biodiversiteit. Dit leidt tot een prettige leefomgeving met meer kwaliteit. Groen draagt ook bij aan lokale regen- en hittebestendigheid en vermindert droogte en hittestress.

We hebben kansen in kaart gebracht voor natuur inclusief ontwikkelen in Hamerkwartier. Op een hoger schaalniveau maakt het Hamerkwartier deel uit van de ecologische structuur van het IJ. Door het IJ te koppelen aan het gebied wordt niet alleen een hogere gebruikswaarde gecreëerd, maar ook een leefbaarder projectgebied voor mens en dier.

Gebruik van inheemse beplanting, bomen, struiken, kruiden, grassen en wilde bloemen zorgen voor een grotere biodiversiteit en tegelijk voor weerstand tegen klimaatverandering, voor behoud en versterken van soorten en het voor beperken van het aantal plaagdieren. Bomenlanen werken als corridors voor vleermuizen. Kansrijke routes naar Vliegenbos zijn Meeuwenlaan en route langs het IJ.



Ruimte om te fietsen, wandelen, zitten



Connectie met het water en sporten.

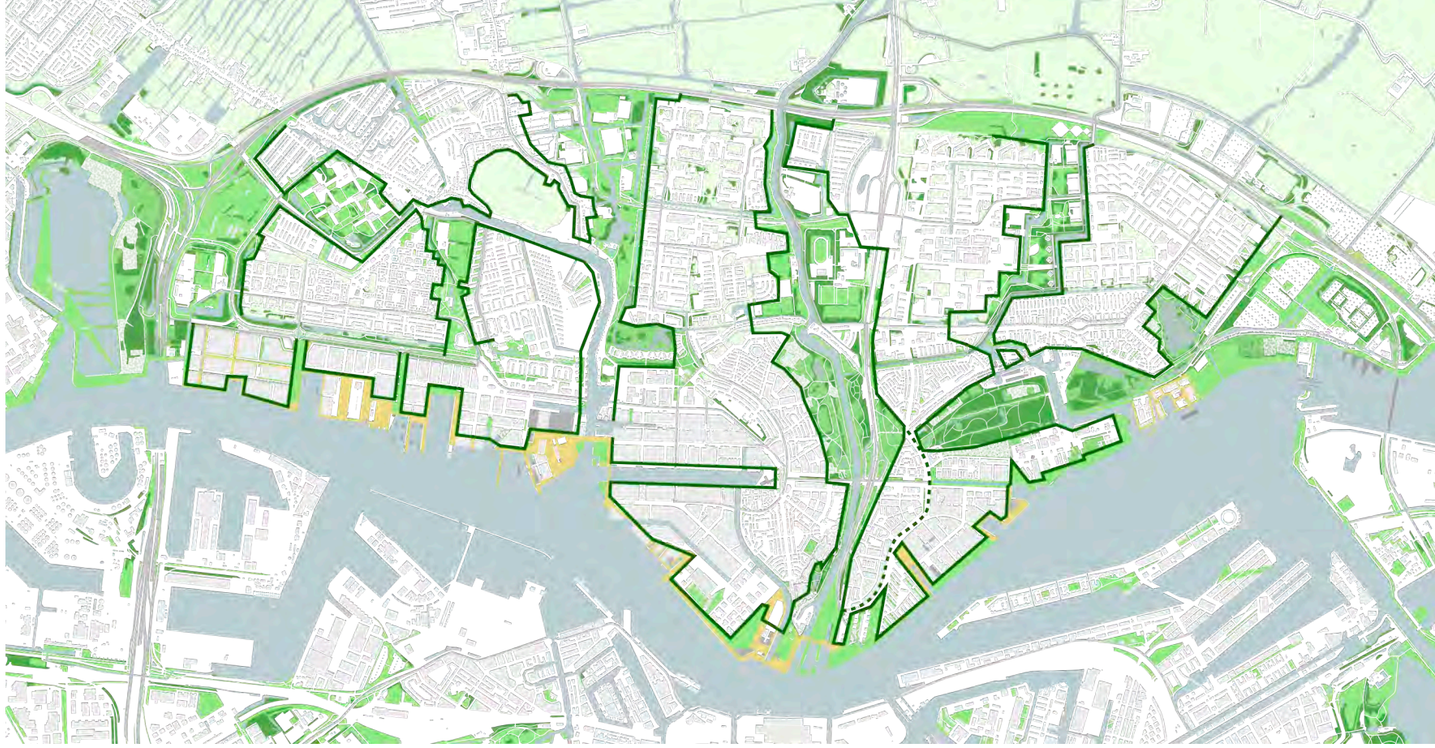
Johan van Hasseltweg zou een ‘natte verbinding’ kunnen worden met het IJ. Afwisseling van verschillende waterbiotopen, schaduwrijke plekken trekt veel insecten en amfibieën. Ecopassages voor kleine zoogdieren en amfibieën in de brugontwerp of bij de brede wegen zouden kunnen bijdragen aan een betere uitwisseling van soorten. De insteekhavens zijn bijzondere en zeldzame brakwater habitats, die perfect zijn voor vissen en andere brakwaterdieren om zich voor te planten. De waterkwaliteit zal verbeteren, waardoor blauwalg minder snel opduikt. Ook kunnen er in de kade vleermuisstenen worden opgenomen of bijvoorbeeld stenen voor de rivierdonderpad.

Veel dieren voelen zich thuis in en om de stad, zolang ze maar goede schuilplekken en broedplekken hebben die ze veilig kunnen bereiken. Gebouwen en tuinen kunnen met kleine ingrepen zo worden ingericht dat dieren zich er thuis voelen. Concreet betekent dit dat ontwikkelende partijen minimaal drie aanvullende maatregelen natuur inclusief bouwen en ontwerpen per gebouw moeten toepassen. Denk bijvoorbeeld aan maatregelen voor vogels, voor vleermuizen, voor insecten (bijen en vlinders), toepassing van inheemse soorten of andere bijzondere beplanting. Ontwikkelaars moeten een groenplan maken dat getoetst wordt door de gemeente. Het Amsterdamse handboek natuur inclusief bouwen en ontwerpen kan als inspiratiebron dienen.

Voor Hamerkwartier is de centrumstedelijke norm van toepassing. Met inachtneming van vergroening van de Johan van Hasseltzone voldoet Hamerkwartier hieraan. Indien in de toekomst niet wordt besloten tot vergroening van deze zone, wordt hier niet aan voldaan en zal dan moeten worden bepaald wat dit betekent voor de verdere ontwikkeling van Hamerkwartier.



Kansenkaart ecologie Hamerkwartier



Kaart biodiversiteit en ecologie

In Hamerkwartier geldt de spelregel dat 40% van het totale oppervlakte van een kavel uit hoge kwaliteit groen moet bestaan. Deze vergroening kan een plek krijgen op de daken van de gebouwen, aan de gevels of op het (verhoogde) maaiveld. Voor het groen op het dak geldt een minimale substraatdikte van 10cm. Ook de publieke straten, parken en overgangen worden zo groen mogelijk uitgevoerd.

Concreet gaat Hamerkwartier uit van:

- Straten met bomen die schaduw geven. Er komen meer bomen bij in het gebied en er is variatie in boomsoorten.
- Voldoende groen in de openbare ruimte, waaronder groene speel- en sportplaatsen en mogelijk groene parkeervakken en groene daktuinen.
- Groen bestaat uit diverse inheemse beplanting die goed is voor de soortenrijkdom en de dieren, maar ook fijn om naar te kijken in alle seizoenen.

In de parken en tuinen van Hamerkwartier komt een diverse, inheemse en biologische beplanting. Bomen, struiken, kruiden, grassen en ook wilde bloemen mogen niet ontbreken. Variatie zorgt voor meer biodiversiteit, wat weer leidt tot betere be-





Groene straat met wadi en tussenstraat



Referentie natuurlijke oever

stendigheid tegen klimaatverandering, behoud en versterking van soorten en het beperken van plaagdieren. We bekijken welke verbindingen we kunnen maken tussen nieuwe en bestaande groenzones en het IJ. Door het IJ te koppelen aan het gebied creëer je een meer divers en leefbaarder gebied voor mens en dier.

Groene lopers en plekken
Parken zijn voor mensen van belang om rust en ontspanning op te zoeken. De verbindingen naar die parken kunnen het beste zo groen mogelijk worden aangelegd. Ze fungeren dan ook voor dieren als logische route. Door de route 's nachts zo donker mogelijk te maken, kunnen vleermuizen hier zonder gestoord te worden langs vliegen. En ook andere dieren zijn gebaat bij een donkere, rustige verbinding. Door de menselijke routes wel goed verlicht te maken, zorg je voor veiligheid.

De Meeuwenlaan kan dienen als corridor voor de vleermuis. En de Johan van Hasseltweg kan dienen als 'natte verbinding' door hier een natuurvriendelijke wadi te maken. Deze wadi heeft verschillende hoogtes, zodat er verschillende soorten planten kunnen groeien.

In het geplande oeverpark komt het landleven samen met het waterleven. De insteekhavens zijn bijzondere en zeldzame brakwaterleefgebieden, die perfect zijn voor vissen en andere brakwaterdieren om zich voort te planten. Door een vooroever te maken tussen de 0 tot 80 cm kunnen hier oeverplanten, drijfplanten, zuurstofplanten en waterlelies groeien, die dienen als schuilplek voor dieren. De waterkwaliteit zal verbeteren, waardoor blauwalg minder snel opduikt. Ook kunnen er in de kade vleermuisstenen worden opgenomen of bijvoorbeeld stenen voor de rivierdonderpad.

In het ontwerp van de openbare ruimte wordt het thema groen en biodiversiteit verder uitgewerkt met bovenstaande uitgangspunten en ideeën als bouwsteen.

Extra vergroend
Veel dieren voelen zich thuis in en om de stad, zolang ze maar goede schuilplekken en broedplekken hebben die ze veilig kunnen bereiken. Gebouwen en tuinen kunnen met kleine ingrepen zo worden ingericht dat dieren zich er thuis voelen. Ontwikkelende partijen wordt gevraagd om per gebouw minimaal drie aanvullende maatregelen toe te passen voor natuurinclusief bouwen en ontwerpen. Denk bijvoorbeeld aan maatregelen voor vogels, voor vleermuizen, voor insecten (bijen en vlinders), toepassing van inheemse soorten of bijzondere beplanting. Ontwikkelaars moeten een groenplan maken dat de gemeente toetst. *Het Amsterdamse handboek natuurinclusief bouwen en ontwerpen* kan als inspiratiebron dienen.

Duurzame wijk

Amsterdam wil een duurzame stad zijn, nu én voor de generaties na ons. Dit betekent dat naast gezondheid en groen ook de ambities op het vlak van duurzaam bouwen, energie, circulariteit en klimaatadaptatie heel belangrijk zijn voor Hamerkwartier. We bouwen immers een toekomstbestendige en duurzame wijk.

Duurzaam en circulair bouwen

In Hamerkwartier bouwen we duurzaam. Dat betekent een aardgasvrije wijk met een duurzame energievoorziening die zorgt voor lage temperatuur warmte, warm tapwater en koudelevering. De goed geïsoleerde gebouwen krijgen geïntegreerde duurzame energieopwekking op de kavels. De gebouwen zijn adaptief en bevorderen de gezondheid met hun ontwerp, indeling en materialisering. We zetten hierbij in op materialen met een lage milieubelasting, op hergebruik of op biobased materialen.

Alle duurzame ambities en uitgangspunten worden in vroeg stadium besproken met de ontwikkelaars. De ontwikkelende partij moet voldoen aan alle uitgangspunten en kiest daarnaast minimaal drie aanvullende duurzaamheidsthema's om extra kwaliteit te realiseren. De uitgangspunten en afgesproken ambities worden opgenomen in de overeenkomst met de ontwikkelaars. Bij de uitwerking van de plannen toetsen we het Voorlopig en Definitief Ontwerp op deze afspraken.

De uitgangspunten en ambities duurzaam bouwen staan opgenomen in deel B en de bijlage *Spelregels Duurzaam & Gezond Hamerkwartier* van deze Investeringsnota.



Referentie ecobruggen en groene lopers



Vleermuisverlichting, groene verbinding naar het park

Ook de scholen in Hamerkwartier worden duurzaam gebouwd. Het zijn voorbeeldgebouwen waar de gemeente zelf laat zien hoe we de duurzame uitgangspunten en ambities die gelden voor de wijk in de praktijk brengen.

Energie

De overgang naar duurzame energievoorziening is belangrijk om de CO_2 uitstoot te reduceren en klimaatverandering tegen te gaan. Amsterdam heeft daarom als doel om in 2030 55% en in 2050 95% minder CO_2 uit te stoten dan in 1990. Daarnaast streeft de stad naar 100% duurzame energie in 2050. Deze doelen zijn uitgewerkt in de *Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal* en lokale klimaatakkoorden.

(Bijna) energieneutrale nieuwbouw

Voor de nieuwbouw geldt dat Hamerkwartier een aardgasvrije wijk wordt, met (bijna) energieneutrale of energieleverende nieuwbouw. Er komen goed geïsoleerde gebouwen die op duurzame wijze van warmte en koude worden voorzien. Ook profiteren de gebouwen optimaal van lokale duurzame energiebronnen, zoals de zon, de bodem en het oppervlaktewater van het IJ.

De daken in de wijk zijn beschikbaar voor een combinatie van groen, waterberging en zon-PV. De woningen in Hamerkwartiervoldoen aan BENG 123 waardes van Beng 1 60, BENG2 <10 en BENG3 >85%. Ook utiliteitsbouw, oftewel alle gebouwen waar geen woningen in komen, moet voldoen aan BENG waardes, zie hiervoor deel B.

Warmte- en koudevoorziening

De gemeente wil in Hamerkwartier voor verwarming, warm tapwater en koeling inzetten op een lagetemperatuurwarmtesysteem, in combinatie met duurzame koude en lokale duurzame bronnen. De bodem in Hamerkwartier heeft voldoende vermogen om alle gebouwen van warmte en koude te voorzien. Dat blijkt uit het *Bodemenergieplan Hamerkwartier (2019)*. Daarom kiest de gemeente voor de toepassing van Warmte Koude Opslag (WKO) in combinatie met collectieve warmtepompen.

In een Warmte Koude Opslag (WKO)-installatie wordt bodemenergie gebruikt voor het verwarmen en koelen van gebouwen. Dit is een duurzame oplossing om het verbruik van fossiele brandstoffen voor energieopwekking fors terug te dringen. Bij een WKO-systeem moeten de bronnen voor warmte en koude voldoende in balans zijn. Dat betekent dat er netto evenveel warmte als koude uit de bodembronnen gehaald mag worden.

Over het algemeen is de warmtevraag (inclusief warmtapwatervraag) groter dan de koudevraag. Door warmte uit het oppervlaktewater van het IJ te gebruiken kan een eventuele onbalans in de bodem opgeheven worden. Om de energie uit het oppervlaktewater te kunnen gebruiken, wordt een collectieve regeneratieleiding aangelegd. Ten behoeve van dit collectieve regeneratiesysteem via oppervlaktewater, ook wel TEO-systeem (thermische energie oppervlaktewater) genaamd, zal de gemeente een warmteplan laten vaststellen: het *Warmteplan Hamerkwartier*.

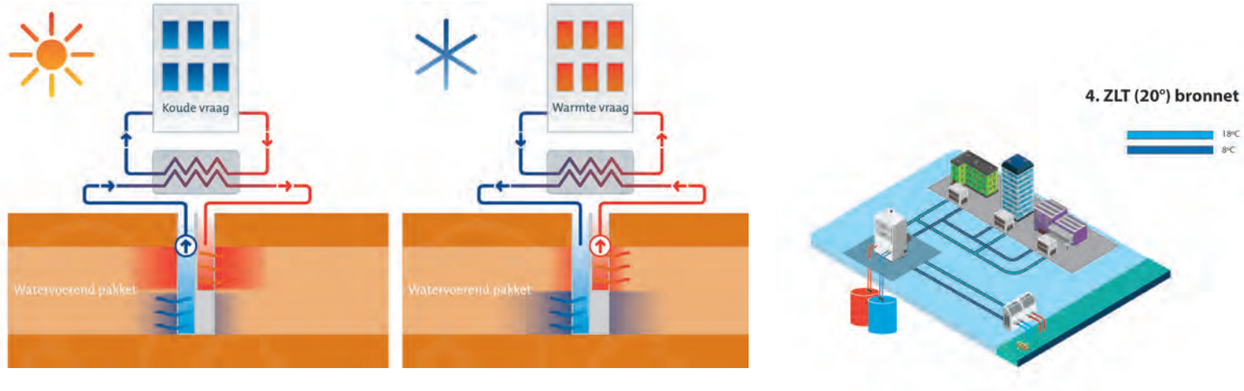
Door de bodembronnen in balans te brengen via dit ccollectieve TEO-systeem worden drycoolers en luchtwaterwarmtepompen op de daken voorkomen. Drycoolers zijn warmtewisselaars die koelen door omgevingslucht. Het nadeel van coolers en luchtwaterwarmtepompen is dat ze kostbare dakruimte innemen en soms voor geluidoverlast zorgen. Door gebruik te maken van het IJ blijven de daken beschikbaar voor duurzame energieopwekking, waterberging en groen. Daarbij wordt hiermee congestie van het elektriciteitsnet zoveel mogelijk voorkomen. Door de collectieve regeneratieleiding kunnen ook de achterste kavels, die niet aan het water liggen, gebruik maken van het oppervlaktewater. Samenwerking en afstemming tussen de verschillende WKO-systemen vindt plaats via het *Bodemenergieplan Hamerkwartier* met spelregels. Daarnaast zal de ingestelde gemeentelijke regisseur de samenwerking tussen kavels stimuleren.

De combinatie van WKO, regeneratie met oppervlaktewater (TEO) en zonnepanelen scoort goed in de BENG-normering (NTA8800).

Duurzame energieopwekking

We maken in Hamerkwartier goed geïsoleerde woningen die een beperkte energievraag hebben. De gebouwgebonden elektriciteitsvraag is ongeveer 50% van de totale elektriciteitsbehoefte van een gebouw. We kunnen in Hamerkwartier op de daken en in de gevels de gebouwgebonden energievraag in zijn geheel duurzaam opwekken met zonnepanelen. Dat blijkt uit berekeningen gebaseerd op de huidige verkaveling. Gezien de hoge dichtheden die we in Hamerkwartier realiseren, is dit een flinke prestatie.

Meer duurzame energieopwekking op de kavels zal niet haalbaar zijn in dit compactstedelijke gebied. Een deel van de toekomstige elektriciteitsvraag voor niet-gebouwgebonden functies zal dus elders opgewekt worden en groen ingekocht worden door de toekomstige gebruikers.



WKO energieopwekking & regeneratieleiding

Circulariteit

In 2030 moet Nederland 50% minder primaire grondstoffen gebruiken. Dit zijn bijvoorbeeld mineralen, metalen en fossiele grondstoffen. Ook Amsterdam wil meer grondstoffen en materialen in de kringloop houden en in 2050 volledig circulair zijn. De bouwketen is daarbij essentieel. Gebouwen en wegen zijn verantwoordelijk voor ongeveer 60% van het totale materiaalgebruik op aarde. Mede daarom wil Amsterdam de circulaire ambities handen en voeten geven in de gebiedsontwikkeling.

De gemeente gaat inventariseren welke materialen nu al in Hamerkwartier aanwezig zijn en legt deze vast in de digitale materialenhub van Amsterdam Noord. Behalve het type materiaal benoemt deze inventarisatie ook de hoeveelheid, de kwaliteit en wanneer het materiaal vrijkomt. Ontwerpers kunnen op basis van deze digitale inventarisatie hun ontwerpproces starten en bekijken welke materialen beschikbaar zijn voor hergebruik. Ook de afdelingen inkoop en beheer worden betrokken bij deze nieuwe manier van werken.

Circulariteit op de kavels

In Hamerkwartier vragen we ontwikkelaars om gebouwen te realiseren met materialen die zorgen voor een lagere milieubelasting dan wettelijk voorgeschreven wordt. De MPG (Milieu Prestatie Gebouw) geeft aan wat de milieubelasting is van materialen. We willen minimaal een Milieu Prestatie Gebouw (MPG) ≤ 0,7 realiseren. De ambitie is om een MPG van 0,5 te behalen. We dagen ontwikkelaars ook uit om met circulair materiaal aan de slag te gaan, zoals houtbouw of hergebruikte materialen. We vragen ontwikkelaars om in een materialenpaspoort vast te leggen welke grondstoffen in de gebouwen opgeslagen liggen. Daarmee zorgen we voor inzicht en maken we hergebruik in de toekomst gemakkelijker.

Hamerkwartier wordt toekomstbestendig. De gebouwen worden adaptief en demontabel gebouwd, wat wil zeggen dat we ze in de toekomst kunnen aanpassen aan nieuwe behoeftes of functies. Door de drager en de inbouw van een gebouw te scheiden, blijft een gebouw flexibel.

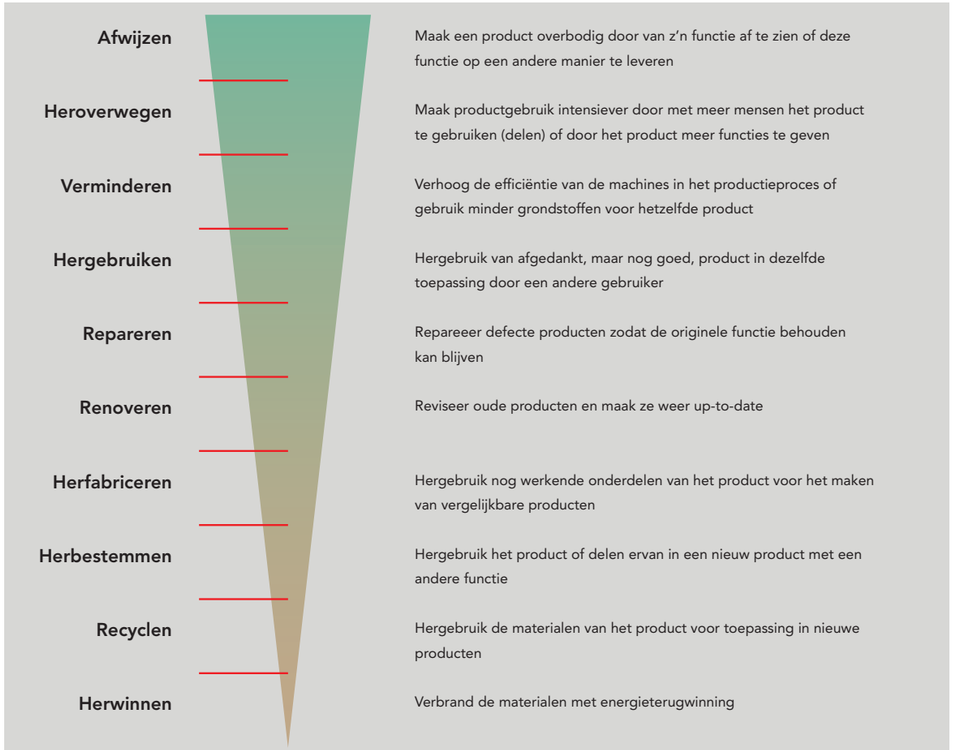
Circulariteit in de openbare ruimte

De ambitie is dat 50% van de materialen die we toepassen bij de inrichting van de openbare ruimte circulair is, zoals bij de aanleg van parken, speeltuinen, schoolpleinen of bruggen. Door te ontwerpen met circulaire principes en daarbij ook te inventariseren welke materialen beschikbaar komen, kan het percentage hoogwaardig hergebruik fors toenemen.

Bij de start van het ontwerp kan bekeken worden in de digitale materialenhub welke materialen beschikbaar komen en een plek kunnen krijgen in het ontwerp. De gemeente zoekt nog een geschikte, tijdelijk plek binnen of buiten het gebied voor de tijdelijke opslag van materialen uit de openbare ruimte die op later moment lokaal hergebruikt kunnen worden. Bij de tijdelijke inrichting wordt gebruik gemaakt van bestaande materialen. Intentie is ook om het materiaalgebruik in de openbare ruimte vast te leggen in een materialenpaspoort, dat idealiter ook gekoppeld wordt aan de digitale materialenhub.


© Gemeente Amsterdam

Circulaire verwerkingsladder



Figuur, Circulaire verwerkingsladder. Voor circulair is er een prioriteitsladder ontwikkeld, de verwerkingsladder die ook plek heeft in de vastgestelde Circulaire Strategie van Amsterdam (2020). In de circulaire economie worden materialen zo hoogwaardig mogelijk hergebruikt. In het ideale geval wordt er geen materiaal gebruikt, of het gehele product hergebruikt. Is dat niet mogelijk, dan onderdelen van het product en tot slot de grondstoffen of materialen die uit een product komen.

Afvalinzameling

Bij duurzaamheid hoort ook het zorgvuldig omgaan met afval. Hamerkwartier krijgt straks door de hoge dichtheid een hogere productie van (huishoudelijk) afval. Dit wordt gescheiden in de volgende fracties, namelijk: glas, papier & karton, textiel, groente, fruit & etensresten (gfe) en restafval.

Om te voorkomen dat de openbare ruimte vol komt te staan met (ondergrondse) containers, kiest Hamerkwartier voor perscontainers voor restafval. Voor glas, papieren textiel komen aparte ondergrondse containers. Gfe wordt in eerste instantie niet apart ingezameld in Hamerkwartier. Zodra de stedelijke aanpak hiervoor gaat lopen, doet ook Hamerkwartier mee. Bedrijven zijn zelf verantwoordelijk voor hun afvalinzameling. Samenwerking tussen bedrijven kan veel duurzaamheidswinst opleveren, bijvoorbeeld door minder rijbewegingen in het gebied.

Het grondstofgebruik in de bouw is aanzienlijk en daarmee ook de afvalproductie. Ontwikkelaars en bouwers wordt gevraagd via het BLVC-kader om hier een gedegen aanpak voor te ontwikkelen, met daarbij ook aandacht voor afvalreductie en -scheiding.

Klimaatadaptatie

Het klimaat in Nederland verandert. We zullen steeds vaker te maken krijgen met piekbuien, gevolgd door periodes van hitte en droogte. Door het extremer wordende klimaat en de verdere verdichtende stad is ook in Amsterdam extra inspanning nodig om de stad leefbaar te houden en wateroverlast, hittestress en droogte tegen te gaan. Zowel op de kavel als in de openbare ruimte krijgt deze opgave een plek. Hiervoor treffen we een aantal maatregelen, zoals:

- Ontwerpen die profiteren van de schaduwwerking van gebouwen.
- Natuurlijke verkoeling door 40% van het perceeloppervlakte groen uit te voeren. Dat kan op het dak, op de gevel, of op het onbebouwde maaiveld.
- Groen toevoegen aan sport- en speelplaatsen.
- Hemelwaterafvoer en -berging via bovengrondse afvoer, groenstroken en wadi's.
- Bodemkoeling voor alle gebouwen.
- Bomen en groen in openbare ruimte, op centrale pleinen en oever.

Water

Water is een cruciaal onderdeel in het ontwikkelen van een duurzame wijk. Hamerkwartier wordt watersensitief ontworpen.

Rainproof en hemelwater

Klimaatverandering zorgt voor meer extreem weer, waarbij piekbuien steeds vaker voorkomen. Deze buien kunnen, zeker in de stad, niet opgevangen worden door de riolering en het bestaande groen alleen. Rainproof gebouwen en een rainproof openbare ruimte dragen bij aan het verminderen van wateroverlast.

De gemeente Amsterdam is wettelijk verantwoordelijk voor de inzameling en verwerking van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente en Waternet of Stadswerken maken afspraken over het beheer en onderhoud van de voorzieningen, zoals riolering en goten, voor de hemelwaterverwerking.

Ieder nieuw gebouw in Hamerkwartier dient te voldoen aan de meest recente hemelwaterverordening. Dit betekent een hemelwaterberging van 60 liter per m2 bebouwd oppervlak. De ambitie voor Hamerkwartier is een hemelwaterberging van 90 liter per m2 bebouwd oppervlak.
De neerslag kan worden opgeslagen in een waterberging en wordt daarna vertraagd afgevoerd naar het riool, naar de openbare ruimte of naar het oppervlaktewater. De maximale hoeveelheid directe afvoer naar het oppervlaktewater wordt uiteindelijk door de Keur bepaald. Het opgevangen water wordt verplicht gebruikt voor de bewatering van groen op de kavel.
Actief infiltreren van hemelwater is in principe niet mogelijk, tenzij aangetoond kan worden dat dit geen negatieve invloed heeft op de grondwaterhuishouding in de omgeving. Actief infiltreren leidt tot hogere grondwaterstanden, waardoor lokaal de gewenste ontwatering voor bomen in de openbare ruimte mogelijk niet wordt gehaald.

Ook voor de ontwikkeling van de openbare ruimte geldt de 60 mm rainproof norm. De norm is om hevige neerslag tot 60 mm per m² te verwerken zonder dat er schade ontstaat aan gebouwen of vitale infrastructuur. De ambitie is 70 mm per m². Dit wordt gerealiseerd door een slim maaiveldontwerp waarbij overtollig hemelwater richting het oppervlaktewater en groenzones wordt gestuurd. Daar waar dit niet mogelijk is, wordt water op straat geborgen. Ook maken we in Hamerkwartier ruimte voor waterberging in de openbare ruimte. Met opgevangen hemelwater kan het lokale groen bewaterd worden. Dit thema zal bij de verdere uitwerking van de openbare ruimte nader uitgewerkt moeten worden.

Grondwater

Uit geohydrologisch advies blijkt dat op basis van de grondwatermonitoring en grondwatermodellering wordt voldaan aan de grondwaternorm voor kruipruimteloos bouwen (0,5 m-mv), maar niet aan de gewenste ontwatering voor bomen (0,9 m-mv). Om de grondwaterhuishouding in Hamerkwartier te verbeteren treffen we de volgende maatregelen:

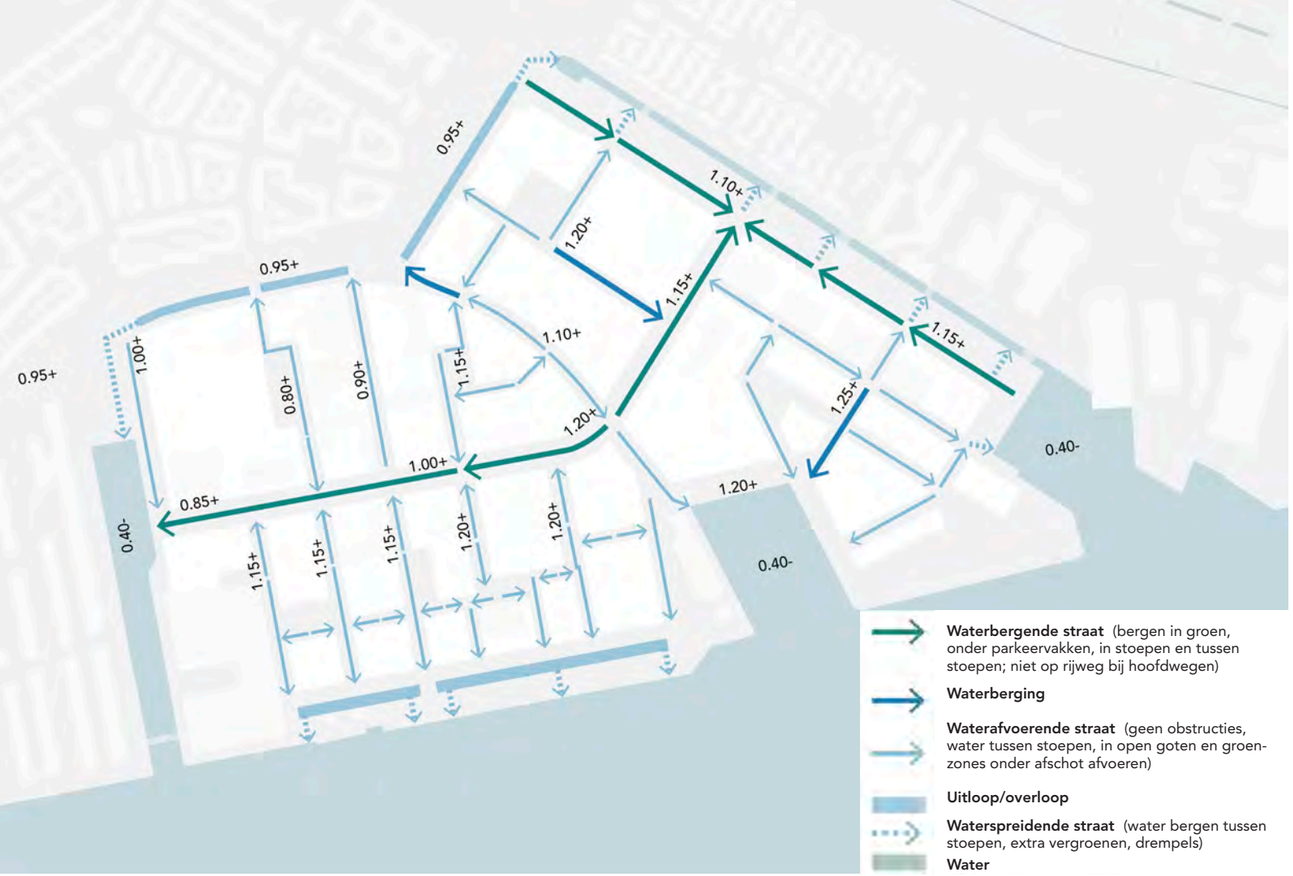
- Maaiveld lokaal ophogen.
- Aanbrengen zandcunetten onder alle openbare wegen.
- Goed doorlatende kadeconstructies.
- Aanleg drainagemiddelen (oppervlaktewater en/of aanleg buisdrainage).
- Bomen planten en keuze bomen aanpassen.
- Kruipruimteloos bouwen.
- Actieve infiltratie beperken om grondwateroverlast te voorkomen.
- Het effect van ondergrondse constructies, zoals parkeergarages, op de waterhuishouding vooraf inzichtelijk maken.

Bij alle maatregelen geldt dat we rekening houden met de (negatieve) effecten op kwetsbare objecten, zoals panden op houten palen of op staal, in Hamerkwartier en in de omgeving.

Oppervlaktewater

Hamerkwartier valt onder het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) waarvan de watertaken worden uitgevoerd door Waternet. Voor al het omliggende oppervlaktewater is de gebiedsbeheerder Rijkswaterstaat (RWS).

Voor het dempen, aanplempen of graven van oppervlaktewater in de insteekhavens of in het IJ



Kaart rainproof

gelden de voorschriften van Rijkswaterstaat (RWS). Bij wijzigingen (dempen of graven) van watergangen binnen het plangebied moet voldaan worden aan de voorschriften uit de Keur Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). In Hamerkwartier is de toename van verhard oppervlak van maximaal 3.500 m² al gecompenseerd door extra waterberging in de NoorderIJplas te maken.

Waterkwaliteit

Het project moet voldoen aan de eisen uit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). De richtlijnen van Waternet/AGV moeten worden gevolgd, waarbij onder andere het gebruik van uitlogende materialen zoals zink en lood, die het water verontreinigen, voorkomen moet worden. De voorkeur gaat uit naar een zachte oever. Dit zal op veel plekken niet mogelijk zijn door de nautische functie van het water en de beperkte ruimte. Vanuit de watervisie Amsterdam 2040 komt de wens om de kades en oevers openbaar toegankelijk te maken.

Waterveiligheid

In het projectgebied zelf bevinden zich geen waterkeringen. Ondanks het feit dat de oevers van het IJ geen status als waterkering hebben, ambieert het AGV voor nieuwe hoogstedelijke ontwikkelingen langs de IJ-oever, voor de functie wonen, een toekomstig maaiveldniveau van minimaal NAP+1,0 m.

Afvalwater

Waternet voert de gemeentelijke rioleringstaak uit namens de gemeente Amsterdam. In het nieuwe rioolontwerp wordt een gescheiden stelsel aangelegd, waardoor het hemelwater afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater en niet naar de rioolwaterzuivering.

Droogte en hitte

De kans op extreme droogte zal de komende jaren verder toenemen. Door de bodem van het openbare groen zo op te bouwen dat deze in de onderbouw goed doorlatend is en in de toplaag juist een hoog waterbergend vermogen heeft, neemt de kwaliteit van het openbare groen toe. De eerder besproken waterberging zorgt ook dat de wijk om kan gaan met periodes van droogte.

Daarnaast nemen we diverse ontwerpmaatregelen in de wijk om hittestress te voorkomen. Er wordt rekening gehouden met schaduwwerking en luchtstroming. Er komt veel groen, kleine parkjes en waterberging.



Rollen van gemeente en marktpartijen voor de realisatie van gezonde, groene en duurzame wijk

Het is belangrijk dat we Hamerkwartier zo plannen dat het toekomstbestendig is en prettig om te leven, nu en in de toekomst. Het is een gezamenlijke opgave om Hamerkwartier gezond, groen en duurzaam te maken. De volgende rolverdeling is hiervoor het uitgangspunt:

Rol Gemeente	Rol Marktpartijen
Is verantwoordelijk voor een afwisselend sportprogramma in de openbare ruimte.	Kunnen worden aangewezen om een sportprogramma op een openbaar toegankelijk dak te realiseren of op de kavel.
Doet een bijdrage aan de realisatie van twee hockeyvelden buiten het plangebied.	40% van het perceel dient uit hoge kwaliteit groen te bestaan. Deze vergroening kan een plek krijgen op het dak, aan de gevel of op het (verhoogd) maaiveld binnen de ontwikkeleenheid. Voor het groen op het dak geldt een minimale substraatdikte van 10cm.
Groenvisie Hamerkwartier is opgenomen in het Handboek Openbare Ruimte, dat als basis dient voor de groen- en biodiversiteitstructuur in de wijk. Realisatie gaat via het beplantingsplan, toepassing natuurinclusieve maatregelen en beheerplan.	Biodiversiteit: minimale toepassing van drie aan-vullende maatregelen natuurinclusief bouwen en ontwerpen per gebouw.
Neemt meer bomen in het gebied op. Deze bomen worden voornamelijk geplant langs hoofdwegen.	Ontwikkelaars onderschrijven de bouwregels en duurzame ambities van Hamerkwartier en nemen deze mee bij de opzet en uitvoering van de ontwikkeling op de kavel.
Neemt de duurzame ambities van Hamerkwartier mee en legt deze op aan marktpartijen, maar verwerkt deze ook in haar eigen werkzaamheden.	Realiseren (bijna) energieneutrale of energieleverende nieuwbouw.
Stimuleert bestaande bedrijven om van het gas af te gaan.	Duurzame energie opwekken: zoveel mogelijk op de eigen locatie.

Rollen van gemeente en marktpartijen voor de realisatie van gezonde, groene en duurzame wijk	
Vaststellen ordening warmte-koudebronnen via Bodemenergieplan Hamerkwartier.	Zonnepanelen dienen architectonisch geïntegreerd te worden in het ontwerp van het gebouw.
Ruimte bieden voor (systeem) innovaties en warmte-koudelevering.	Realiseren gezonde gebouwen met bouwmaterialen die dat ondersteunen.
Faciliteert de ontwikkeling van collectieve regeneratieleidingen, aangesloten op het oppervlaktewater.	Geen toxische bouwmaterialen toepassen.
Toepassing dimbare led-verlichting op termijn in de gehele wijk.	Al het hout dat wordt toegepast in het gebouw moet aantoonbaar voldoen aan de beginselen van duurzaam bosbeheer.
Zorgt zo mogelijk voor een koppeling van bestaande bebouwing en omliggende wijken met de warmte-koudevoorziening van Hamerkwartier.	Faciliteren op de eigen kavel dat bewoners hun afval kunnen scheiden in verschillende fracties zodat deze apart ingezameld kunnen worden via het (ondergrondse) huishoudelijk afvalcontainer systeem in de openbare ruimte.
50% circulair materiaal toepassen bij inrichting openbare ruimte. Dat wil zeggen dat 50% van de ingezette materialen in de openbare ruimte gerecycled zijn, hernieuwbaar of een lage milieubelasting kennen.	Onderzoeken de mogelijkheid om circulaire materialen (denk aan biobased of hergebruikte materialen) toe te passen in hun ontwikkeling.
Opzetten materialenbank Hamerkwartier/Noord voor tijdelijke opslag van grond en (bouw)-materialen voor hergebruik.	Moeten voldoen aan de grondwaterzorgplicht. Dit betekent dat marktpartijen geen verslechtering van de grondwatersituatie mogen veroorzaken, ook niet voor naastgelegen gebieden.
Inventariseren materialen in Hamerkwartier, onderzoek hergebruik en gegevens vastleggen in een materialenpaspoort voor openbare ruimte.	Zijn verantwoordelijk voor opvang en vertraagd afvoeren van hemelwater op de eigen kavel. Dit betekent dat de ontwikkelaar moet zorgen dat de kavel 'hemelwaterneutraal' is volgens de definitie die hieronder staat uitgelegd.
Afvalsysteem huishoudens en bedrijven koppelen.	Zijn verantwoordelijk voor het op hoogte brengen van de kavel op de door de gemeente uitgegeven maaiveldhoogte om te kunnen voldoen aan de grondwaternorm van 0,9 m-mv. In principe is actieve infiltratie op de kavels niet mogelijk, vanwege de hoge grondwaterstanden. Als de ontwikkelaar aantoont dat de effecten op de grondwaterstand beperkt zijn, kan de gemeente vaststellen of actieve infiltratie is toegestaan.
Is verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater in de openbare ruimte, waarbij 60 mm in 1 uur kan worden verwerkt zonder schade aan huizen en vitale infrastructuur. De ambitie is het verwerken van een extreme bui van 70 mm in 1 uur in de openbare ruimte zonder dat schade optreedt.	Zijn verantwoordelijk voor het realiseren van een waterneutrale kavel, waarin ten minste 60 liter per vierkante meter bebouwd oppervlak tijdelijk kan worden geborgen. Hierbij gelden de regels van de hemelwaterverordening. De ambitie is 90 liter per m² kaveloppervlak.

Rollen van gemeente en marktpartijen voor de realisatie van gezonde, groene en duurzame wijk	
Moet voldoen aan de grondwaterzorgplicht. De gemeente controleert of de marktpartij voldoet aan de grondwaternorm.	Voorkomt wateroverlast door: ■ De binnentuinen verdiept aan te leggen ten opzichte van het vloerpeil van de woning zodat water niet vanuit de tuin de woning kan binnenstromen. ■ De toegang van onder het maaiveld gelegen bouwlagen zodanig te ontwerpen dat het regenwater niet (vanuit de openbare ruimte) naar binnen kan stromen. ■ Technische/elektrische installaties en vitale infrastructuur zodanig te plaatsen (hoog, waterdichte kelder) dat er een beperkte kans is op waterschade.
Controleert of de plannen van de marktpartijen voldoen aan de meest recente hemelwaterverordening.	Treffen voorzieningen in binnentuinen om de waterberging te vergroten.
Stelt een plan op voor de inrichting van de openbare ruimte met bijbehorend beheerplan om (grond)wateroverlast in de toekomst te voorkomen.	Treffen voorzieningen voor de opvang en gebruik van hemelwater als watervoorziening voor planten.
Voldoet aan de hemelwaterzorgplicht volgens het vigerend beleid, Gemeentelijk Rioleringsplan (GRPA) of Omgevingsprogramma Riolering (OPR). Hierin staat dat de gemeente wettelijk verantwoordelijk is voor de inzameling en verwerking van hemelwater in de openbare ruimte (niet de private ruimte). Waternet voert de gemeentelijke rioleringstaak uit namens de Gemeente Amsterdam.	Laten tijdens het ontwerpproces het ontwerp van de groenzones regelmatig door de gemeente toetsen op beschikbare waterberging en infiltratiecapaciteit.
Controleert of de ontwikkelaar voldoet aan de uitgegeven maaiveldhoogte.	Is verantwoordelijk voor het op hoogte brengen van de gehele kavel om aan te sluiten op de door de gemeente uitgegeven maaiveldhoogte, om zo te kunnen voldoen aan de grondwaternorm (0,9 m-mv). Het toegepaste zand heeft een goede doorlatendheid.
Controleert of de ontwikkelaar volgens de gewenste methode een zandcunet aanbrengt.	Brengt een goed doorlatend zandcunet aan bij de aanleg van een openbare weg.
Controleert of de plannen van de ontwikkelaar grondwaterneutraal zijn.	De ontwikkelaar dient een drainagestrook onder- en langszij de kelder aan te brengen.
Controleert of in de plannen van de ontwikkelaar de groenzones en binnentuinen voldoende waterberging en infiltratiecapaciteit hebben.	
Faciliteert en informeert marktpartijen zoveel mogelijk over de mogelijkheden om water vast te houden en te bergen op de eigen kavel.	

7

5 thema's

1	Intensieve en gemengde wijk
2	Woon-werk wijk
3	Sociale en ongedeelde wijk
4	Gezonde, duurzame en groene wijk
5	Bereikbare wijk

© Fotobank Amsterdam Edwin van Eis

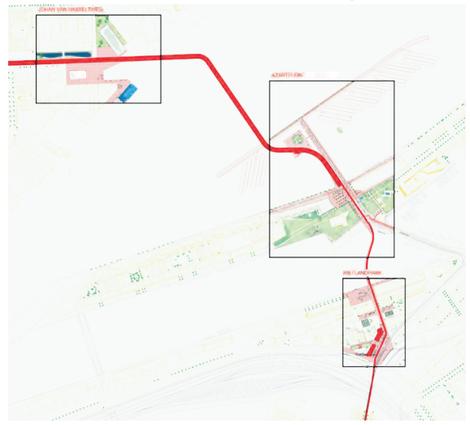
Bereikbare wijk

Hamerkwartier ligt aan de zonnige kant van het IJ, op steenworp afstand van het Centraal Station en de binnenstad van Amsterdam. Het Oostveer, het IJ-pleinveer, de IJ-tunnel en de metro verbinden het gebied met de andere kant van het IJ. Het nieuwe metrostation Noorderpark is dichtbij. In het advies van de Commissie d'Hooghe (juni 2020) wordt een vaste oeververbinding ('Oostbrug') voorgesteld tussen de Johan van Hasseltweg en het Azartplein. Dit versterkt de verbinding met de rest van de stad. In dit kader wordt er nog onderzoek gedaan naar de haalbaarheid en wenselijkheid van een veerverbinding tussen Hamerkwartier en kop Java.

Via de Johan van Hasseltweg en de Nieuwe Leeuwarderweg is de A10 snel te bereiken. De wijk ligt op loopafstand van het mooie groene Vliegenbos en van het Noorderpark en op 10 minuten fietsen van het Waterland.

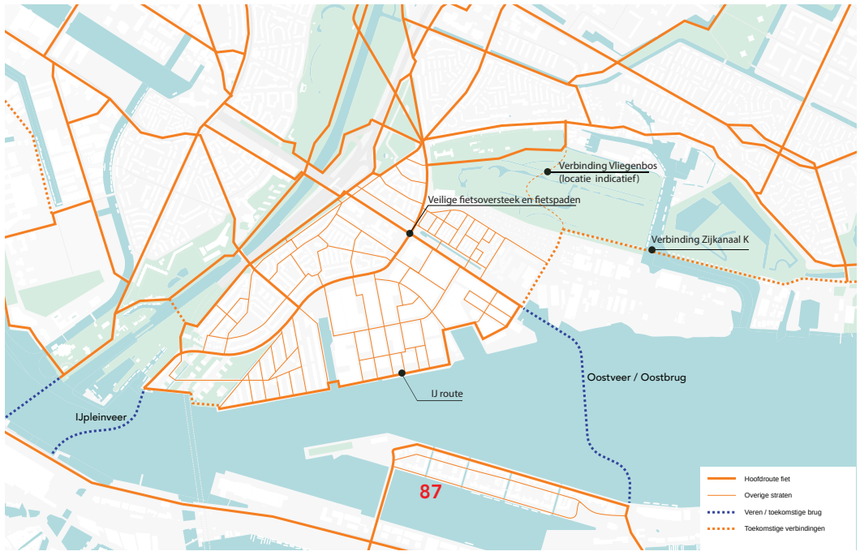
Bereikbaarheid is belangrijk, zowel voor bewoners als ondernemers in een wijk. Ook willen omringende buurten niet opeens in de file staan door de komst van nieuwe bewoners en gebruikers. De transformatie van Hamerkwartier naar gemengd woon-werkgebied zorgt voor een groei in mobiliteit. Om deze mobiliteitsgroei goed op te kunnen vangen verbeteren we bestaande verbindingen.

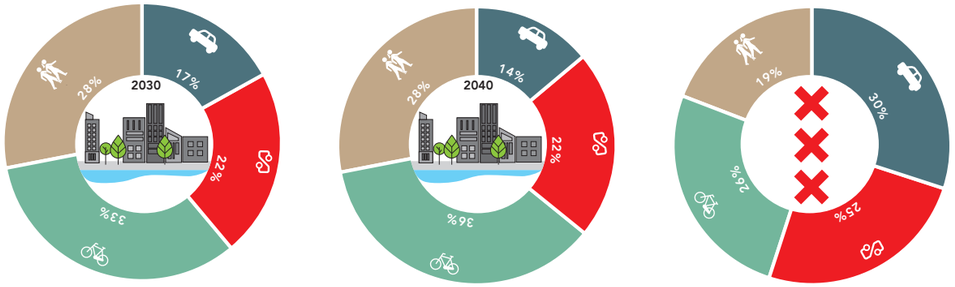
Ook zet de gemeente Amsterdam in op lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit als hoofdvervoerwijzen. Dit zijn schone en ruimte-efficiënte vormen van mobiliteit. We verbeteren de langzaamverkeersverbindingen rondom Hamerkwartier om deze vormen van vervoer extra te stimuleren. Uit



Voorstel 'Oostbrug', commissie d'Hooghe © Genereus verbonden, een conceptinrichtingsplan voor het IJ in Amsterdam als robuust en toekomstvast waterkruispunt. Eindavies adviescommissie Oeverbindingen Rijkswateren Amsterdam

het verkeersmodel Amsterdam 3.0 blijkt dat in 2040 circa 28% van alle verplaatsingen te voet zijn, zo'n 36% met de fiets en 22% met het OV. Slechts





Figuur: Modal split. Links: Hamerkwartier met mobiliteitsstrategie in 2030, midden: eindbeeld Hamerkwartier met mobiliteitsstrategie in 2040, rechts: Amsterdams gemiddelde © Goudapple Coffeng

14% van alle verplaatsingen zijn met de auto. Dit is aanzienlijk lager dan het Amsterdamse gemiddelde. Het autoverkeer van en naar Hamerkwartier zorgt voor rond de 13.000 autoritten per dag.

Uit het verkeersmodel Amsterdam 3.0 blijkt dat het niet nodig is om nieuwe wegen voor autoverkeer te bouwen. De toekomstige verkeersstromen passen in de bestaande infrastructuur. Wel is het nodig om de rotonde Meeuwenlaan-Johan van Hasseltweg aan te passen tot een geregeld kruispunt. Het Mobiliteitsplan Hamerkwartier Amsterdam (juli 2017) en de Actualisatie (november 2021) beschrijven de mobiliteitsstrategie en de maatregelen die nodig zijn om de ruimtelijke ambities te realiseren.

Verbindingen

Hoewel Hamerkwartier gunstig ligt ten opzichte van het centrum, de Nieuwe Leeuwarderweg en het openbaar vervoer, is het nu nog maar matig aangesloten op doorgaande routes. We hebben de volgende verbeteringen voor ogen:

Rotonde Meeuwenlaan

De kruising van de Meeuwenlaan met de Johan van Hasseltweg is een belangrijk knooppunt voor de infrastructuur. Het huidige kruispunt is ingericht met een rotonde, maar deze heeft onvoldoende capaciteit om het huidige verkeersaanbod goed en veilig af te wikkelen. Met de groei van het aantal gebruikers zal dit probleem alleen maar toenemen. Het is daarom van belang om het kruispunt nog voor de start van de transformatie van Hamerkwartier aan te passen om verkeersknelpunten te voorkomen en de ontwikkeling van Hamerkwartier kan profiteren. Uitgangspunt voor de Meeuwenlaan en de Johan van Hasselt Oost is een 30 km/u regime volgens *Amsterdam Autoluw*.

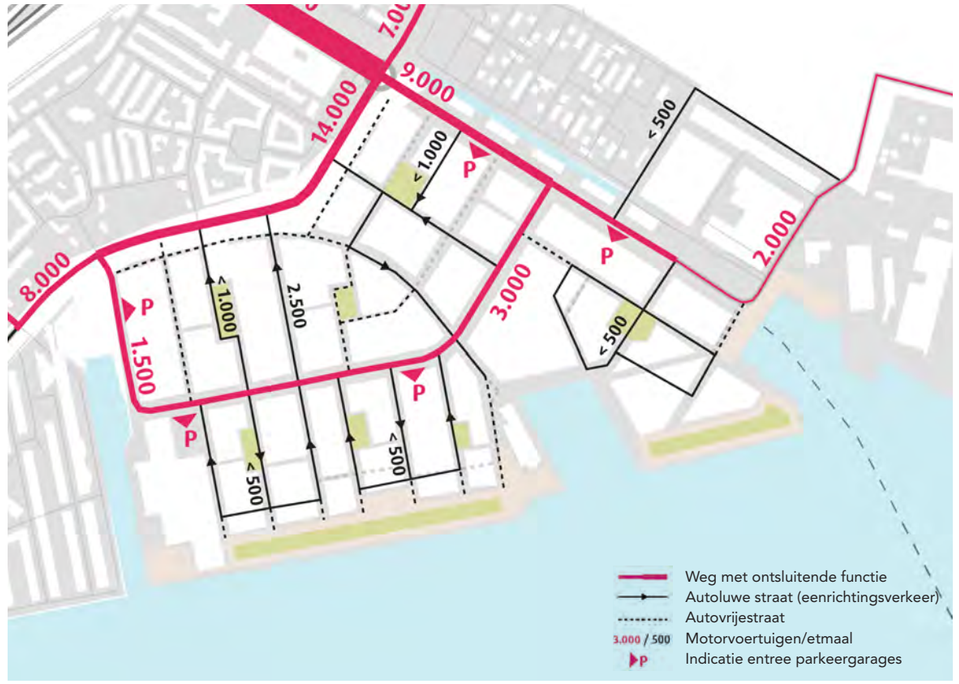
De gemeenteraad heeft vooruitlopend op de investeringsnota al een kredietbesluit genomen om de kruising aan te passen en toekomstbestendig te maken. De planuitwerking voor de aanpassing is in 2019 begonnen. In overleg met gebruikers, omwonenden, ondernemers en de wegbeheerder is een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Hierin is omschreven welke randvoorwaarden, eisen en wensen aanwezig zijn voor de nieuwe inrichting van het kruispunt. Op basis van deze Nota van Uitgangspunten werken we het ontwerp uit. Hierna zoeken we een uitvoerende partij en kan de fysieke uitvoering van de aanpassing van het kruispunt starten. De start zal op zijn vroegst eind 2022 plaatsvinden.

Johan van Hasseltweg

Het huidige profiel van de Johan van Hasseltweg én van de bebouwing aan de noordzijde wordt aangepast. De huidige bebouwing is het resultaat van de keuze voor kwantiteit in de jaren tachtig, met een exclusieve focus op werkgelegenheid. Dit is een totaal andere insteek dan waarvoor nu gekozen is, namelijk kwaliteit met waardering voor de omgeving.

In opdracht van het bestuur is onderzoek gedaan naar twee varianten voor de toekomstige Johan van Hasseltweg. De keuze voor de variant met de meest ingrijpende wijziging, blijkt onontkoombaar. In deze variant wordt de bebouwing van bedrijfsunits aan de noord-oostzijde van de weg verworven en gesloopt. Daarmee ontstaat ruimte voor een breed en grootstedelijk groen singelprofiel. Hier komt ruimte voor autoverkeer, voor een vrij liggende HOV-lijn richting Zeeburg en IJburg, en voor aangename vrij liggende fietspaden. Deze sluiten aan op een mogelijke brug naar het Azartplein, zoals beschreven in het advies van de Commissie d'Hooghe (juni 2020). Daarnaast is extra ruimte voor groen en om kwaliteit toe te voegen aan de entree van Hamerkwartier. Een kwalitatief hoogwaardig groenstrook zal ook zorgen voor een betere verbinding tussen Hamerkwartier en de omliggende wijken.

Deze voorgestelde ingreep is niet direct noodzakelijk. Pas wanneer de vrij liggende HOV-lijn of de oeververbinding er daadwerkelijk komt, ontstaat de noodzaak voor deze oplossing. We zetten dan ook eerst in op het toevoegen van groen en kwaliteit op andere plekken in Hamerkwartier. Als te zijner tijd meer duidelijk is over deze HOV-lijn, de oeververbinding en het verloop van de ontwikkeling van het Hamerkwartier, zal ook een besluit worden genomen over deze ingreep.



Verwachte intensiteiten motorvoertuigen in en rondom Hamerkwartier in 2040. Bron: VMA 3.0 inclusief maatregelen conform Mobiliteitsplan Noord (met o.a. Oostbrug, fietsroutes en (H)OV verbinding naar Hamerkwartier), bewerking Goudappel. © Goudapple Coffeng



Figuur: Verkeersstructuur Hamerkwartier © Directie Ruimte en Duurzaamheid Amsterdam

De te verwerven bebouwing biedt een krappe 1.500 m² huisvesting aan, naar schatting, ruim 100 bedrijven. Deze bedrijven zijn voor een groot gedeelte ook in de toekomst zeer gewenst in Hamerkwartier. Als daadwerkelijk wordt besloten tot het verwerven van deze bebouwing en de vergroening van de zone, zal het helpen bij het organiseren van vervangende huisvesting voor deze bedrijven is dan ook een logische voorwaarde bij de keuze voor deze variant. De gemeente heeft hier geen formele en bindende rol in, maar zal zich wel inspannen voor de ondernemers. Een gefaseerde verwerving maakt dit mogelijk.

Mobiliteit

We maken hoogwaardige loop- en fietsverbindingen van, naar en in Hamerkwartier. De Noord/Zuidlijn blijft de belangrijkste OV-verbinding, met metrohalte Noorderpark op 5 fietsminuten afstand. Ook rijden er buslijnen direct langs Hamerkwartier. De realisatie van een nieuwe vaste oeververbinding over het IJ is niet randvoorwaardelijk voor Hamerkwartier, maar biedt wel een betere verbinding met de fiets en het openbaar vervoer met vooral het oostelijke deel van Amsterdam. Dit geeft extra kwaliteit aan Hamerkwartier en Amsterdam Noord.

Door wonen, werken en voorzieningen in het gebied te mengen zijn veel functies dichtbij en is de auto minder vaak nodig. Autoverkeer wordt in de mobiliteithub opgevangen bij de entree van Hamerkwartier, of in de parkeergarages onder de nieuwe ontwikkelingen.Hierdoor rijdt er geen onnodig verkeer door de kleinere straten, waaraan ook de pocket parkjes liggen en wordt voorkomen dat zoekverkeer ontstaat door omliggende buurten. Straten zijn wel toegankelijk voor autoverkeer waar dit nodig is, bijvoorbeeld voor mensen met een beperking, bevoorrading of halen en brengen. Er rijden straks 500 tot 1.000 motorvoertuigen per etmaal door de kleine straten. Het Gedempt Hamerkanaal wordt de ontsluitingsweg van Hamerkwartier. Deze weg krijgt een gemengd profiel voor auto- en fietsverkeer. Hier is de verwachting dat er circa 3.000 motorvoertuigen per etmaal zullen rijden. Dit is te vergelijken met de bijvoorbeeld de Maasstraat of de Javastraat. Het ruime aanbod aan deelmobiliteit zorgt voor een flinke afname van de behoefte aan een eigen auto.

Mobiliteitshubs

Het *Mobiliteitsplan Hamerkwartier* en *de Actualisatie november 2021*, stellen dat één of meerdere mobiliteitshubs noodzakelijk zijn om een autoluw karakter in Hamerkwartier te creëren. Deze hubs zijn bedoeld voor het grootste deel van de deelmobiliteit en deels ook voor het reguliere en bezoekersparkeren in Hamerkwartier. Voor de toegankelijkheid van de deelmobiliteit wordt ongeveer 70% van de deelauto's in de mobiliteitshubs ondergebracht. De overige 30% komt in kleinere clusters verspreid over het gebied, bij de ontwikkelingen die als eerste van start gaan (o.a. Draka en Exclusiva). De deelmobiliteit is met een abonnement toegankelijk voor alle bewoners en ondernemers in Hamerkwartier en voor de omringende buurten. Vraag en aanbod wordt constant gemonitord, zodat gebruikers niet misgrijpen en de vloot altijd aansluit bij de actuele behoeften. Dit is een belangrijke voorwaarde voor het laten slagen van deelmobiliteit.

De gebouwde hubs fungeren ook als 'community-hub'. Hier komen verschillende functies samen, zoals horeca, een pakketwand, een servicedesk en sport- en leisurevoorzieningen. In de *Actualisatie Mobiliteitsplan Hamerkwartier en Uitwerking Parkeren en Mobiliteitshubs Hamerkwartier* is gekeken welke locaties het meest geschikt zijn voor het realiseren van de mobiliteitshubs. Hieruit komt naar voren dat een of twee mobiliteitshubs aan de Johan van Hasseltweg het meeste bijdragen aan de parkeerstrategie voor Hamerkwartier. De eerste hub moet in 2030 voorzien in 135 parkeerplaatsen, waarvan circa 70 voor deelmobiliteit. Bij het eindbeeld in 2040 zijn er 280 parkeerplaatsen, waarvan 90 plaatsen voor deelauto's. Het realiseren van twee hubs aan de Johan van Hasseltweg biedt daarnaast de mogelijkheid om de parkeervraag gefaseerd op te vangen en eventueel de parkeervraag van de omliggende kavels zonder eigen parkeergelegenheid onder te brengen in een hub. Hiermee worden de hubs adaptiever en kan er makkelijker worden bijgestuurd bij een veranderende vraag. Naast deelauto's zal de hub ook voorzien in andere vormen van deelmobiliteit. De mobiliteitshub is in eerste instantie bedoeld voor bewoners en bezoekers van Hamerkwartier.

Parkeren

Er komt een lage parkeernorm voor wonen, werken en voor overige functies in Hamerkwartier. Voor de woningen wordt ingezet op een gemiddelde parkeernorm van 0,3 plaatsen per woning, inclusief 0,1 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers. Dit pas binnen de *Nota Parkeernormen.* Ook de bedrijven, kantoren en overige functies in Hamerkwartier doen mee met de relatief lage parkeernormen. Er wordt maximaal ingezet op dubbelgebruik van de parkeervoorzieningen, om de parkeercapaciteit zo efficiënt mogelijk te gebruiken en onnodige leegstand te voorkomen. Dubbelgebruik is goed mogelijk omdat werkers en bezoekers op andere tijdstippen willen parkeren dan bewoners. Daarnaast wordt er vanuit gegaan dat 30% van de parkeervraag van bewoners wordt ingevuld met deelmobiliteit, waarbij één deelauto telkens vier reguliere parkeerplaatsen vervangt. Zo heeft elke bewoner van Hamerkwartier toegang tot autogebruik. Uiteindelijk leidt dit ertoe dat in Hamerkwartier in totaal circa 3.300 autoparkeerplaatsen nodig zijn, waarvan 130 exclusieve deelparkeerplaatsen voor deelauto's. Naast autoparkeerplaatsen wordt gezorgd voor ruime parkeergelegenheid voor (elektrische) fietsen, bakfietsen, scooters, scootmobielen enzovoort. Hierbij wordt aangesloten op de meest actuele fietsparkeernormen van Amsterdam.



Impressie Gedempt Hamerkanaal © Directie Ruimte en Duurzaamheid Amsterdam



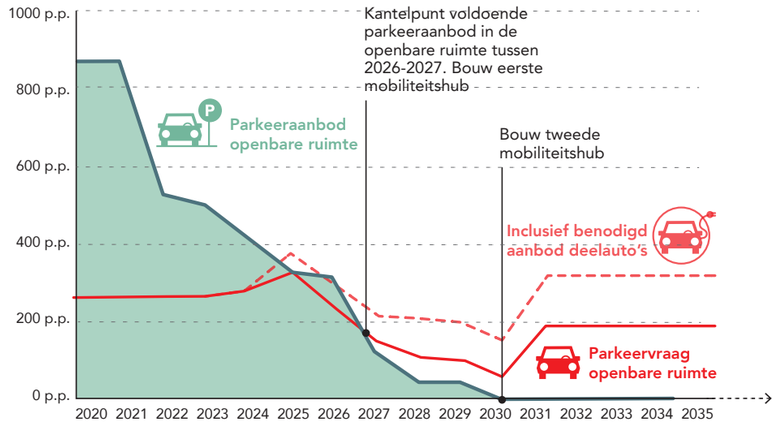


Referentie Javastraat (boven) en Maasstraat (onder)



Visualisatie mobiliteitshub hoek J. v. Hasseltweg - Gedempt Hamerkanaal

PARKEERAANBOD IN DE OPENBARE RUIMTE



Figuur: fasering parkeervraag en -aanbod in de openbare ruimte. © Goudappel Coffeng

Op termijn behoort een verdere aanscherping van de parkeernormen tot de mogelijkheid (naar ongeveer 0,24 parkeerplaatsen per woning inclusief bezoekersparkeren), maar hiervoor zijn meer alternatieve reismogelijkheden nodig. Deze kunnen geboden worden door fietsroutes en OV over de Oostbrug en HOV ZaanIJ. Deze ingrepen zullen naar verwachting na 2030 plaatsvinden.

De verwachting is dat parkeren voor Hamerkwartier niet leidt tot extra parkeeroverlast in de omliggende buurten. In Hamerkwartier komen voldoende parkeerplaatsen voor bewoners, werknemers en hun bezoek en worden er goede alternatieven geboden voor de auto in de vorm van fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit. Daarnaast zal een bezoeker van Hamerkwartier altijd eerst langs de mobiliteitshub rijden, voordat hij of zij bij een ontsluitende straat komt van een van de omliggende buurten. De omliggende buurten hebben daarnaast een vergelijkbaar parkeertarief en de loopafstanden zijn relatief lang om je auto elders te parkeren.

Fasering van parkeren in de openbare ruimte

In de In de *Actualisatie van het mobiliteitsplan (november 2021)*' is onderzocht wat het effect is van de fasering van de openbare ruimte op de openbare parkeervraag in Hamerkwartier.

Uit de analyse blijkt dat vanaf 2025 een behoefte aan deelmobiliteit ontstaat, van ongeveer 40 auto's. Deze behoefte wordt ondergebracht in de parkeergarages van de afzonderlijke nieuwe vastgoedontwikkelingen en zorgt daarmee niet voor een tekort aan parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Vanaf 2027 is er niet voldoende openbaar parkeeraanbod beschikbaar om de openbare parkeervraag op te vangen. De bouw van de (eerste) mobiliteitshub zal dan ook moeten starten rond 2026, zodat de hub in 2027 operationeel is. Deze (eerste) hub voorziet in 135 parkeerplaatsen. In 2030 dient de volledig parkeervraag van 280 auto's opgevangen te worden. Of er extra capaciteit nodig is in de hubs is afhankelijk van het eventueel opvangen van de parkeervraag van naastgelegen kavels.

Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat het benodigde parkeeraanbod zich ontwikkelt volgens het hierboven weergegeven figuur. Monitoring zal duidelijk moeten maken of dit voldoende is of dat er bijgestuurd moet worden. Hiervoor wordt een dynamische parkeerbalans bijgehouden tijdens de ontwikkeling van Hamerkwartier. In de monitoring worden ook de effecten op de bestaande buurten meegenomen.

Randvoorwaarden voor mobiliteit in Hamerkwartier:
Omdat Hamerkwartier autoluw wordt, hebben we de mogelijkheid om de parkeerruimte op straat anders vorm te geven. Dit wordt een multifunctionele strook voor laden en lossen, groen, fietsparkeren, indien nodig mindervalide parkeren, afvalcontainers, terrassen en verblijven. We stellen een aantal randvoorwaarden voor mobiliteit.

Randvoorwaarden parkeren:
- Realiseren parkeerplaatsen op basis van het te ontwikkelen programma en de geldende parkeernorm op basis van het Mobiliteitsplan Hamerkwartier.
- Voornamelijk ondergronds. Ondergronds omdat ruimte bovengronds hard nodig is om overige ambities te kunnen realiseren: bedrijven en voorzieningen. En dat het denkbaar is om bij hoge uitzondering tijdelijk bovengrondse plekken te realiseren, demontabel of transformeerbaar, maar dat deze m² afgaan van ontwikkelmogelijkheden op betreffende kavel.
- Realiseren bezoekersparkeren bewoners (0,1 pp./woning).
- Ontsluiting aan de Johan van Hasseltweg, Motorkade of Gedempt Hamerkanaal.
- Parkeervoorzieningen moeten minimaal toegankelijk zijn voor iedereen die een bestemming heeft op de kavel. Als het kan, worden ze openbaar.
- Voor niet openbare parkeervoorzieningen op kavels geldt dat minimaal 50% van de parkeerplaatsen wordt ingericht voor elektrisch vervoer, waarvan 25% direct een elektrische oplaadpunt krijgt en de overige 25% wordt voorzien van mantelbuizen en kabelgoten. Zo zijn ze voorbereid op de toekomstige installatie van laadvoorzieningen.

Als ontwikkelaars niet aan deze voorwaarden kunnen voldoen, kunnen zij parkeercapaciteit afnemen in de mobiliteitshub. Met de opbrengsten hiervan kan een fonds worden gestart waaruit de hub bekostigd wordt.

Randvoorwaarden deelmobiliteit:
- De deelmobiliteit wordt geclusterd, zodat het niet versnipperd raakt. Deelauto's moeten minimaal in clusters van vijf auto's worden aangeboden.
- De deelmobiliteit is openbaar toegankelijk voor alle bewoners van Hamerkwartier;
- In heel Hamerkwartier wordt hetzelfde systeem van deelmobiliteit aangeboden, het gaat hierbij om een abonnementsvorm.
- Ontwikkelaars die een eigen parkeergarage realiseren worden gestimuleerd om deelconcepten een plek te geven.

Rollen van gemeente en marktpartijen voor de realisatie van de bereikbare wijk

Het intensievere gebruik van het Hamerkwartier zorgt voor uitdagingen qua bereikbaarheid. Het is een gezamenlijke verantwoordelijkheid om de wijk bereikbaar te houden. De volgende rolverdeling is het uitgangspunt om de wijk bereikbaar te houden zowel tijdens de bouw als in de toekomst:

Rol Gemeente	Rol Marktpartij(en)
Zorgt dat er voldoende (openbare) parkeergelegenheid is in het gebied, waarbij het uitgangspunt is dat dit deels in een hub wordt gerealiseerd	Marktpartijen realiseren het benodigde parkeerprogramma inclusief bezoekersparkeren op de eigen kavel.
Zorgt voor een passende ontsluiting van het gebied. Hiervoor wordt onder andere de rotonde bij de Meeuwenlaan/Johan van Hasseltweg omgebouwd tot kruispunt, waarbij een betere verkeersafwikkeling plaats zal vinden.	Er komt aantoonbaar voldoende ruimte voor parkeren van (bak)fietsen.
Zorgt ervoor dat 25 % van parkeerplaatsen in de openbare ruimte wordt voorzien van een e-laadpaal.	Parkeren gebeurt ondergronds of in de parkeergebouwen.
Stimuleert transport over water.	50 % van de parkeerplaatsen wordt ingericht voor elektrisch vervoer, waarvan 25 % direct een elektrisch oplaadpunt krijgt en de overige 25 % wordt voorzien van mantelbuizen en kabelgoten.
Daar waar mogelijk worden straten ingericht voor langzaam verkeer, waarbij auto's te gast zijn of verboden.	Slimme en duurzame bouwlogistiek wordt verwerkt in het BLVC plan dat de bouwer dient te maken en voor te leggen aan de gemeente.
Ruimte in de openbare ruimte wordt gereserveerd voor stalling (elektrische) deelfietsen.	Waar mogelijk gebeurt aan- en afvoer van bouwmaterialen over het water.
Faciliteert duurzame mobiliteitsconcepten per kavel en voor de wijk, gekoppeld aan de te ontwikkelen hub of hubs.	
Stelt dynamische parkeerbalans op.	



© Gemeente Amsterdam



© Fotobank Amsterdam Edwin van Eis

Civiele techniek

Om de transformatie succesvol te laten verlopen en de bouwvelden geschikt te maken voor de nieuwe functies zijn civieltechnische maatregelen nodig. Bijvoorbeeld op het vlak van bodem, kadeconstructies, kabels en leidingen.

Bodem

Binnen de kavelgrenzen kan de bodem verontreinigd zijn. Met name op de kavels ten zuiden van het Gedempt Hamerkanaal, het Zamenhofgebied en aan de noordzijde van het Gedempt Hamerkanaal is in meer of mindere mate bodemverontreiniging aanwezig. Aanvullend onderzoek zal moeten uitwijzen of alle aandachtstoffen in beeld zijn.

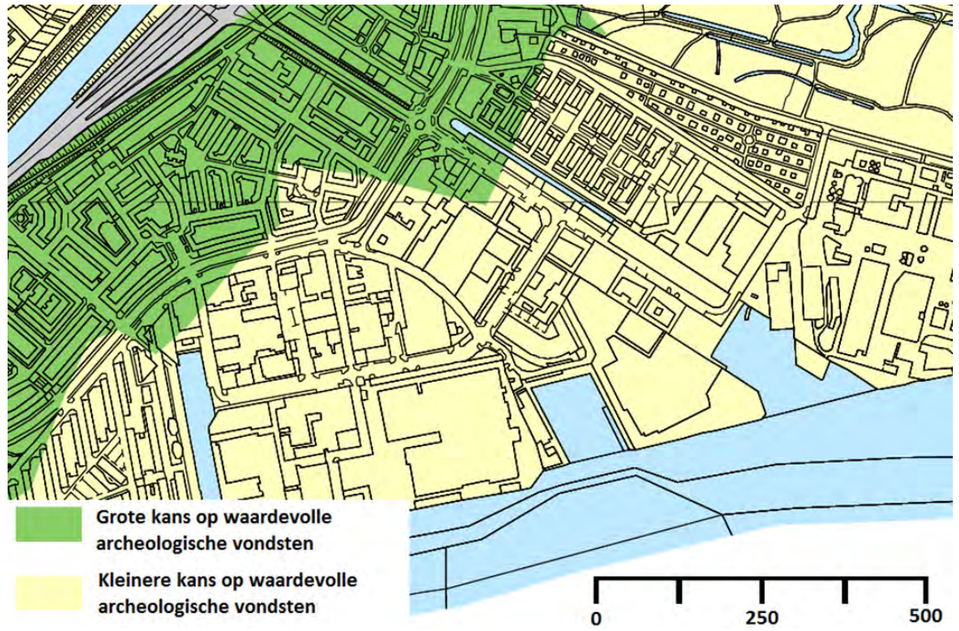
Wanneer het gaat om immobiele verontreiniging (verontreiniging die zich niet via het grondwater verspreidt) kan worden volstaan met een standaard saneringsaanpak. Bijvoorbeeld door de verontreiniging te ontgraven of af te dekken door een leeflaag. Voor mobiele verontreinigingen geldt dat ze worden gesaneerd, zodat ze geen risico vormen voor het toekomstige gebruik of voor de huidige en nieuwe openbare ruimte. De gemeente heeft in de afgelopen decennia de huidige infrastructuur voorzien van schone cunetten voor kabels en leidingen. Voor mobiele verontreinigingen met een mogelijke impact op de (schone) openbare ruimte geldt daarom dat gesaneerd moet worden tot het niveau van de natuurlijke achtergrondwaarde.

Archeologie

Op de plek van Hamerkwartier lag tot ver in de 19e eeuw het (Afgesloten) IJ. De voormalige waterbodem ligt op NAP-4 meter. Op de Archeologische Signaleringskaart Amsterdam 2011 is aangegeven dat er een kleine kans is op archeologische vondsten. Alleen voor het groene gebied op de kaart is archeologisch bureauonderzoek nodig voordat bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 10.000 m² en dieper dan NAP-4 meter mogelijk zijn.

Niet gesprongen explosieven

In oktober 1940 zijn brisantbommen afgeworpen ten zuiden van de locatie. Bij baggerwerkzaamheden in de toenmalige Beitelhaven ontplofte in



1946 een voorwerp. Voor de conventionele explosievenkaart is in 2016 een gebied in het Afgesloten IJ afgebakend, dat grenst aan het huidige Hamerkwartier. Ook is de voormalige Beitelhaven afgebakend als 'verdacht' van klein kaliber munitie en granaten. Naar aanleiding van de herontwikkeling van Hamerkwartier is medio 2019 overleg gevoerd met de maker van de explosievenkaart. Aangezien in de Tweede Wereldoorlog geen glasschade is gerapporteerd bij de toenmalige bedrijven, heeft Bombs Away daarop de afbakening aangepast. Het verdachte gebied ligt nu 25 meter ten zuiden van de toenmalige oever. De aanpassing wordt in de loop van 2020 verwerkt in de nieuwe CE bodembelastingkaart op data.amsterdam.nl. Voor de Beitelkade is er in 2019 een risicoanalyse conventionele explosieven uitgevoerd. Het verdachte gebied is daardoor in verticale zin ingeperkt. Zie voor meer informatie de bijlage Rapport Risicoanalyse conventionele explosieven Beitelkade.

Ondergrondse kadeconstructies

Op de locatie van Hamerkwartier bevond zich ooit het IJ. Om de stroom in het IJ te reguleren is in 1778 een geleidedam aangelegd, gevolgd door een tweede dam. Na de afsluiting van het IJ is rond 1900 baggerspecie op de locatie geborgd. Vervolgens zijn diverse kanalen aangelegd. De houten beschoeiingen met verankering zijn in de loop der jaren grotendeels vervangen door betonnen constructies.

Na de Tweede Wereldoorlog zijn langs de kanalen nieuwe kademuren gebouwd. De bedrijven aan de oever van het Afgesloten IJ hebben zelf kadeconstructies laten bouwen. Daar is de oeverlijn maximaal acht meter opgeschoven. In de jaren tachtig zijn de meeste kanalen en havens gedempt. Daarbij zijn stalen damwanden aangebracht. Volgens mondelinge informatie zijn die damwanden vervolgens tot twee meter onder het maaiveld afgebrand.

Onder de relatief dunne laag ophoogzand bevindt zich ongerijpte baggerspecie. In de ondergrond zijn onder andere restanten van twee geleidedammen, drainagebuizen, houten ankerconstructies en stalen damwandprofielen te verwachten. Zie voor meer informatie de bijlage *Rapport vooronderzoek ondergrondse obstakels.* Om voldoende ruimte te bieden aan de nieuwe recreatieve IJ route, wordt de Oeverlijn verlegd. Tussen de Storkhal en de huidige kade is er momenteel te weinig ruimte. De nieuwe kade zal in het verlengde liggen met de bestaande kade bij het IJ Plein. Dit zorgt voor 3 meter extra ruimte voor voetgangers en fietsers. In de vervolgfase wordt ook de mogelijke kade uitbreiding tussen de Storkhal en het Motorkanaal onderzocht.

Geotechnisch onderzoek en bouwrijpmaakadvies

Om een duidelijk beeld te krijgen van de bodemopbouw en de draagkracht van de bodem binnen Hamerkwartier, heeft de gemeente Fugro opdracht gegeven voor het uitvoeren van een geotechnisch- en laboratoriumonderzoek. Aan de hand van deze onderzoeken is een bouwrijpadvies uitgebracht. Het geotechnisch veldonderzoek bestaat uit sonderingen, onderzoeken naar de bodemopbouw en mechanische boringen. Daarnaast is er een laboratoriumonderzoek uitgevoerd op vooraf geselecteerde monsters.

Op basis van de uitgevoerde en aangeleverde sonderingen is het projectgebied ingedeeld in drie representatieve subgebieden met min of meer vergelijkbare bodemopbouw. In gebied A is er sprake van de gebruikelijke Amsterdamse bodemopbouw. In gebied B bevinden zich het gedempte Hamerkanaal en de overige kanalen. In gebied C is er sprake van een dikkere laag opgebracht zand vlak onder het maaiveld. In de onderzoeken is de samendrukbaarheid van elk subgebied bepaald en op basis hiervan is de restzetting, de verzakking van de grond over een bepaalde periode, van elk gebied berekend.

Op basis van het geotechnisch onderzoek is er sprake van een verhoogde voorbelasting in het projectgebied. Dit betekent dat het gebied door het huidige gebruik zo is voorbelast dat de restzetting binnen het gebied minimaal zal zijn. De verwachte voorbelasting voldoet aan de gemeentelijke restzettingseis van <0,15 m over een periode van 20 jaar.

Kabels en leidingen

De ondergrond van veel van de wegen in Hamerkwartier wordt heringericht. Niet meer functionerende kabels en leidingen worden verwijderd en nieuwe kabels en leidingen worden aangebracht. Daarbij wordt ook de waterdoorlatendheid van de ondergrond verbeterd. Dit verbetert de grondwaterstromingen. Zo wordt voldaan aan de ontwateringsnormen. Dit herinrichten gebeurt ook onder toekomstige openbare wegen op de nog te saneren kavels. De ondergrond van het noordelijke gedeelte van de Hamerstraat wordt niet geoptimaliseerd, omdat deze weg vrij recent is gereconstrueerd. Vanwege de relatief smalle straten binnen Hamerkwartier wordt er voor de eerste ontwikkelingen een 'Backbone' van kabels en leidingen aangelegd. Deze Backbone loopt over het Gedempt Hamerkanaal, de Schaafstraat, een gedeelte van de Meeuwenlaan en een klein gedeelte van de Johan van Hasseltweg. Als deze Backbone is aangelegd, zullen de grootste (ondergrondse) werkzaamheden gedaan zijn. Dit verbetert de toegankelijkheid gedurende het project en biedt de ontwikkelaars meer bouwruimte.

Rioolgemaal

Waternet is een van de partijen die werkzaamheden heeft in de Backbone fase. Het rioolgemaal ligt nu aan het Gedempt Hamerkanaal. Deze moet gedurende de ontwikkelingen in het Hamerkwartier op de huidige locatie uitgebreid worden. Uitgangspunt is dat het gemaal, na een eventuele uitbreiding, voldoende capaciteit heeft voor de eerste fase.

Elektra

Een andere belangrijke partij voor de Backbone is Liander elektra. Liander zal een volledig nieuw midden- en laagspanningstracé aanleggen vanaf het onderstation op de Zesde Vogelstraat, over het Gedempt Hamerkanaal en de Meeuwenlaan. Dit nieuwe tracé is nodig om alle ontwikkelingen, met alle bijbehorende duurzaamheidsaspecten, te voorzien van stroom.

Telecom

Alle data- en telecombedrijven zullen hun reguliere werkzaamheden verrichten. Het enige uitzonderlijke binnen Hamerkwartier is dat waar mogelijk de kabels verder van de perceelgrens worden aangelegd. Hierdoor hebben ontwikkelaars de mogelijkheid om parkeerbakken eenvoudiger te bouwen en blijven de nieuwe kabels beter beschermd tijdens de werkzaamheden.

Warmtenet en WKO-bronnen

Binnen Hamerkwartier wordt geen stadswarmte aangelegd. Het huidige stadswarmtenet is niet aanwezig in de buurt van Hamerkwartier. Om alle gebouwen van warmte en koude te voorzien, is gekozen om gebruik te maken van een WKO-bronnenstelsel. Hiermee gebruiken we duurzame lokale bronnen om de gebouwen van warmte en koude te voorzien. Deze WKO-bronnen zullen de ontwikkelaars zelf plaatsen en beheren. Om het stelsel optimaal te laten werken, zal er een collectieve regeneratieleiding worden aangelegd, gekoppeld aan het oppervlaktewater van het IJ. De aanleg en het beheer van deze leiding is in voorbereiding.

Gasnet

Nieuwe gasaansluitingen worden niet meer gemaakt, maar het bestaande gasnet vergt voorlopig nog onderhoud en wordt zo nodig vernieuwd. Gasunie en Liander gas is gevraagd om onderhouds- en vernieuwingsplannen te overleggen, zodat kan worden bepaald wat er nog aan onderhoud en nieuwe infrastructuur nodig is.



Leidseplein, werk in uitvoering



Figuur 4: Classificatie kadeconstructies Hamerkwartier

Kadeconstructies

Voor de ontwikkeling van Hamerkwartier is inzicht nodig in de huidige opbouw, technische staat en kwaliteit van circa 2160 meter bestaande kadeconstructies langs de IJ-oever. De kadeconstructies zijn eigendom van verschillende partijen en bestaan uit allerlei type constructies. Een gedeelte van de kade ligt in het invloedgebied van de oer IJ-geul, de voorloper van het huidige IJ-meer. In de oergeul is de 1e en 2e zandlaag versleten of verdwenen en opgevuld met slappe klei en sliblagen tot een diepte van maximaal NAP -30 m. Met het oog op toekomstige klimaatveranderingen wordt aan de IJ-oever voor wonen een NAP+1m geadviseerd. De veelal ondoorlatende kadeconstructies kunnen een blokkade voor de afstroming van het grondwater vormen. De huidige kadeconstructies moeten dan ook waterdoorlatend worden gemaakt, nu of bij vervanging. Hierbij heeft een zachte oever de voorkeur, hoewel dat gezien de beschikbare ruimte en de nautische functie van het IJ en de havenkommen veelal niet mogelijk zal zijn..

Voor het eindoordeel is gebruik gemaakt van de beoordelingswijze voor bestaande funderingen, waarbij de volgende classificatie van toepassing is:

- **Voldoende tot ruim voldoende:** binnen 25 jaar is niet of nauwelijks schade door (extra) scheurvorming en/of scheefstand te verwachten, uitgaande van ongewijzigde omstandigheden zoals functiegebruik en (boven)belastingen
- **Matig tot redelijk:** binnen 15 jaar is (enige) schade door (extra) scheurvorming en/of scheefstand te verwachten, zeker indien sprake is van gewijzigde omstandigheden zoals functiegebruik en (boven)belastingen
- **Slecht tot onvoldoende:** binnen 5 jaar is (enige) schade door (extra) scheurvorming en/of scheefstand te verwachten, zeker indien sprake is van gewijzigde omstandigheden zoals functiegebruik en (boven)belastingen. Maatregelen op korte termijn zijn aan te bevelen

Zie voor meer informatie de bijlage *Rapport inspectie en beoordeling kadeconstructie Hamerkwartier.*

Rollen van gemeente en marktpartijen op het gebied van Civiele Techniek

Om de transformatie succesvol te laten verlopen en de bouwvelden geschikt te maken voor de nieuwe functies zijn civieltechnische maatregelen nodig. Bijvoorbeeld op het vlak van bodem, kadeconstructies, kabels en leidingen. Hierin hebben zowel de gemeente als marktpartijen verantwoordelijkheden. De rollen voor beide staan hieronder weergegeven:

Rol Gemeente	Rol Marktpartij(en)
Zorgt ervoor dat er voorafgaand aan de herprofilering van de bodem onderzoek is uitgevoerd en dat er in de openbare ruimte grondverbetering wordt toegepast om de waterhuishouding binnen het gebied te verbeteren.	Zorgt ervoor dat voorafgaand aan de herontwikkeling de aard en omvang van de verontreinigingen in kaart zijn gebracht.
Toetst bij de planvorming van de individuele ontwikkelaars of de saneringen voldoende rekening houden met het voorkomen van verspreiding van verontreinigingen naar de schone wegcunetten.	Is zelf verantwoordelijk voor de sanering van haar eigen kavel voor het beoogde gebruik, wanneer dit noodzakelijk blijkt te zijn.
Doet aanvullend onderzoek, afhankelijk van de ondergrondse werkzaamheden in de openbare ruimte.	Zorgt ervoor dat, voorafgaand aan het indienen van meldingen bodem, deze zijn voorgelegd ter toetsing aan de gemeente.
Controleert of de ontwikkelaar voldoet aan de gemeentelijke restzettingseisen.	Doet aanvullend bodemonderzoek bij bodemingrepen wanneer locatie en diepte dit noodzakelijk maken.
Coördinerende taak zodat alle K&L-bedrijven (kabel- en leidingbedrijven) in staat worden gesteld om de ondergrondse infra te verwijderen, verleggen of vernieuwen op basis van een Definitief Tracé Akkoord (DTA).	Als een ontwikkelaar concludeert dat de damwanden op hun kavel een obstakel zijn voor werkzaamheden, moeten zij deze zelf verwijderen en onderzoek doen naar de geotechnische gevolgen hiervan.
Neemt het initiatief om de aanleg van een regeneratiestelsel mogelijk te maken. De definitieve besluitvorming omtrent de organisatie wordt nog nader onderzocht.	Wanneer de ontwikkelaar grond overdraagt aan de gemeente dient deze grond te voldoen aan de gemeentelijke restzettingseisen.
Toetsende rol inpandige voorzieningen en huisaansluitingen.	Is verantwoordelijk voor het onderhoud en het op termijn vervangen en waterdoorlatend maken van de kades bij de percelen die tot hun (erfpacht) perceel behoren.
Is verantwoordelijk voor het onderhoud en het op termijn vervangen en waterdoorlatend maken van de kades bij de percelen die niet zijn uitgeven.	Tijdens de ontwerpfase dient het project aangemeld te worden op www.mijnaansluiting.nl/project-aanmelden
	Indienen van een aanvraag via www.huisaansluitingen.nl voor het aansluiten van de toekomstige ontwikkelingen op de ondergrondse infrastructuur.
	WKO-bronnen in combinatie met centrale water-water warmtepompen dienen op kavel te worden gerealiseerd, en op het centrale regeneratienet te worden aangesloten. Drycoolers en luchtwaterwarmtepompen worden niet toegestaan.
	Dienen rekening te houden met inpandige voorzieningen (trafo's, datakasten etc.).
	Dienen zelf bij de K&L-bedrijven de laatste eisen op te vragen met betrekking tot inpandige voorzieningen. Hierbij o.a. rekening houdend met bouwkundige eisen & afstand van middenspanningsruimtes en gevoelige bestemmingen zoals slaapkamers (aan zijkanten en boven- en onderkanten van de ruimtes) i.v.m. elektromagnetische stralingen.
	Dienen in het voortraject met het Ingenieursbureau van de Gemeente Amsterdam en de K&L bedrijven afspraken te maken over de positionering van de inpandige voorzieningen en overige K&L aspecten. Waarbij de ontwikkelaar ook de aard en het benodigde vermogen van de totale energievraag dient aan te leveren.
	De netaansluitingen worden in 3 fases gerealiseerd. I.v.m. de netcapaciteit dienen alle PV-systemen op geleverde 3 fases te worden aangesloten.

Regie op de openbare ruimte, door BLVC-kader en Impact-analyse

Om regie te houden op de uitvoering en het gebied ook tijdens de verbouwing leefbaar en functioneel te houden, is een aanpak voorzien met het stellen van kaders, het sturen en regisseren hierop en het monitoren en bijsturen van de uitvoering.

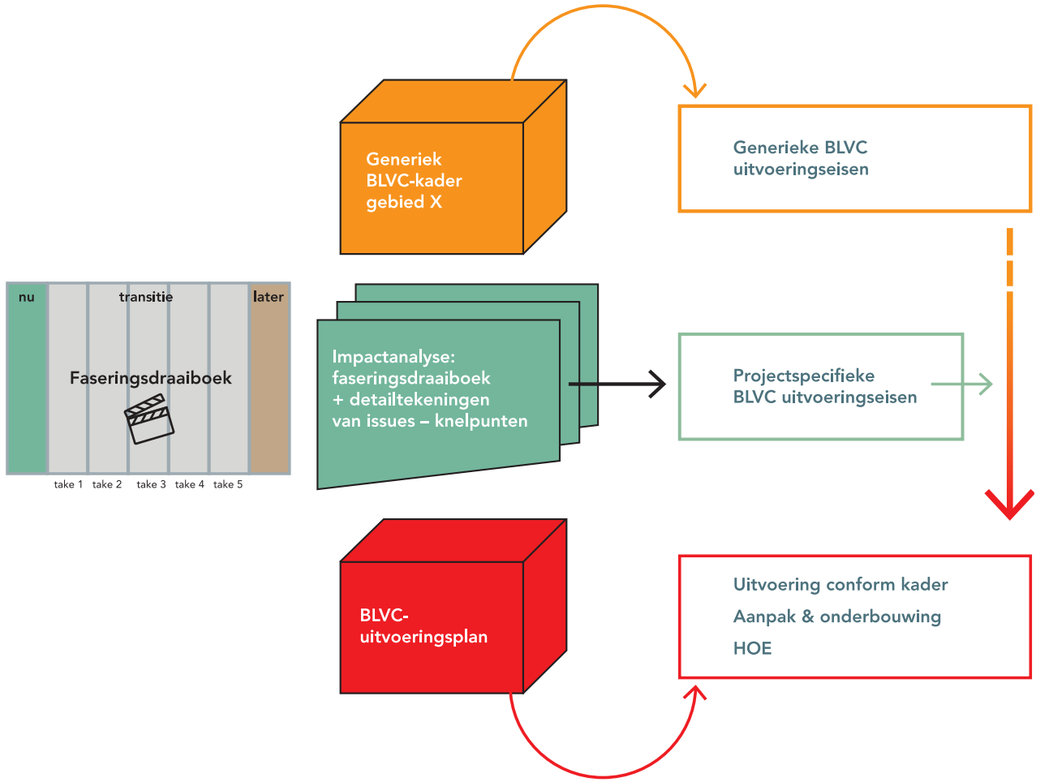
BLVC-kader, faseringsdraaiboek en impactanalyse

Om regie te voeren op de openbare ruimte en om alle uitvoeringswerkzaamheden in Hamerkwartier op elkaar af te stemmen, maken we gebruik van een aantal producten :

Allereerst het Generiek BLVC-kader. Hierin zijn de generieke uitvoeringseisen opgenomen die de gemeente stelt aan werkzaamheden in, of met invloed op, de openbare ruimte. Daarnaast maken we een faseringsdraaiboek voor het gehele gebied waarin de gevolgen van de fasering van de uitvoeringswerkzaamheden inzichtelijk worden gemaakt. Aanvullend op de generieke uitvoeringseisen worden er projectspecifieke eisen geformuleerd, die voortkomen uit de impactanalyse van Hamerkwartier.

In de impactanalyse wordt door de BLVC-specialist (samen met het Technisch team Hamerkwartier) proactief verkend hoeveel (bouw)ruimte er per project tijdelijk onttrokken kan worden aan de openbare ruimte. Potentiële knelpunten tussen geplande werkzaamheden en de activiteiten van de huidige gebruikers worden opgespoord en worden zo mogelijk preventief aangepakt. Naast organisatorische en communicatieve maatregelen kunnen dat tijdelijke maatregelen in de openbare ruimte of aan de infrastructuur zijn. Indien de impactanalyse hiertoe aanleiding geeft, worden ook eventuele ‘nadere uitvoeringseisen’ vastgesteld.

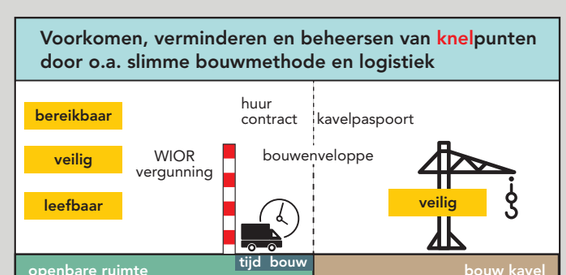




Proces

Elk project krijgt altijd het vastgestelde BLVC-kader Hamerkwartier mee. Op basis hiervan stelt de ontwikkelaar of de aannemer van een project een BLVC-uitvoeringsplan op. Voor infra of openbare ruimte projecten kan de gemeente er ook voor kiezen om zelf het BLVC-uitvoeringsplan op te stellen en deze mee te geven aan de aannemer die volgens dit plan de werkzaamheden dient uit te voeren.

Het Generiek BLVC-kader + de impactanalyse bevatten bij elkaar de generieke en projectspecifieke uitvoeringseisen, gebaseerd op de WAT, WAAR en WIE. Een BLVC-uitvoeringsplan bevat de toelichting op HOE in woord en beeld: maatregelen die nodig zijn om een goede balans te creëren tussen veilig en efficiënt werken en het handhaven van de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid van de directe omgeving.





© Studio Z-as

9

Gemeentelijke ontwikkelstrategie

De gemeente heeft in Hamerkwartier nauwelijks grondpositie. Vrijwel alle grond is in eigendom van of in erfpacht uitgegeven aan particulieren en marktpartijen. De gemeente bezit de openbare ruimte, het water en één uitgeefbare kavel in het plangebied. Ondanks de beperkte grondpositie neemt de gemeente de rol van aanjager van de herontwikkeling van Hamerkwartier op zich. Ze wil hierbij gevestigde partijen in Hamerkwartier verleiden om over te gaan tot herontwikkeling. De gemeente is bereid om de plannen van deze marktpartijen te faciliteren, zo lang deze voldoen aan de uitgangspunten van deze Investeringsnota. Ook jaagt de gemeente de vastgoedontwikkelingen aan door fysieke investeringen te doen in het gebied. Voorbeelden hiervan zijn investeringen in de openbare ruimte, de ontsluiting van het gebied en het voorzien van een mobiliteitshub. Maar ook minder zichtbare investeringen worden gedaan, bijvoorbeeld door te zorgen dat de nieuwe woningen en gebouwen zonder problemen aangesloten kunnen worden op de nutsvoorzieningen. De gemeente zal de regie op de transformatie voeren via een combinatie van publiek- en privaatrechtelijke middelen.

Faciliteren en regisseren

De gemeente respecteert in beginsel de bestaande rechten en eigendomsverhoudingen in het gebied. Ze hanteert als uitgangspunt dat grondeigenaren en erfpachters het toekomstige bouwprogramma zelf vrijwillig realiseren. De gemeente koopt dus in principe geen gronden aan voor de productie van bouwgrond. De gemeente zal wel grond aankopen om de noodzakelijke uitbreidingen van de openbare ruimte en enkele maatschappelijke voorzieningen te kunnen doen, denk hierbij aan de scholen of het oeverpark. Er is dus sprake van een afwisselend actieve en faciliterende rol van de gemeente.

De bestaande erfpachters en eigenaren bepalen voor een groot deel het tempo van de herontwikkeling. Met deze partijen worden (proces)afspraken gemaakt over herontwikkeling, wat er wanneer wordt gebouwd, en financiële afspraken over het kostenverhaal of herziening van de erfpachtcanon.

Door deze Investeringsnota op te stellen, hoopt de gemeente alle partijen in het gebied duidelijkheid te bieden over de ontwikkelmogelijkheden.

In deze nota worden alle algemene uitgangspunten en ambities beschreven, maar ook de specifieke uitgangspunten voor de individuele ontwikkelvelden in de blok- of kavelpaspoorten (zie hiervoor deel B). Op basis hiervan worden partijen uitgenodigd om plannen te maken en in gesprek te treden met de gemeente. Wanneer er binnen een ontwikkelveld meerdere eigenaren zijn, zullen deze eigenaren eerst samen tot een integraal plan moeten komen. Voor ontwikkelvelden met één eigenaar kunnen de gesprekken direct starten.

Ontwikkelaars zullen een passende invulling moeten geven aan het door de gemeente gewenste bouwprogramma. Ondernemers zullen zich moeten verenigen om hun vertegenwoordiging te versterken. De gemeente formuleert de procesmatige, (juridisch)planologische en fysieke randvoorwaarden en stelt deze vast. Deze randvoorwaarden zijn zorgvuldig en in samenhang bepaald en geven houvast aan de afzonderlijke initiatieven. Om de ontwikkeling van Hamerkwartier mogelijk te maken is de ontwikkelkracht van de markt een randvoorwaarde. Tegelijkertijd dient deze gestuurd te worden om

kwetsbare functies – zoals bedrijfsruimte, maatschappelijke voorzieningen en sociale woningen – niet te laten verdwijnen of juist gerealiseerd te krijgen.

Alle regels samen vormen een kaartenhuis. Een kaartenhuis is kwetsbaar en alle onderdelen moeten elkaar steunen en in balans houden. Zo werkt het ook met de regels in Hamerkwartier. De regels staan vast, maar kunnen meebewegen met kwalitatieve ideeën of experimenten die we tegenkomen. Het benoemen van randvoorwaarden betekent nadrukkelijk niet dat er geen ruimte is voor maatwerk. Mits de interpretatie van de uitgangspunten goed wordt onderbouwd door de ontwikkelaar. Deze onderbouwing moet tenminste ingaan op de toegevoegde waarde van de voorgestelde oplossing en eventuele aanvullende elementen die gevraagd worden door het Projectteam.

Snel in ontwikkeling

De transformatie van Hamerkwartier vindt naar verwachting in eerste instantie voor het grootste gedeelte plaats op de grotere kavels aan het IJ, de zuidelijke kavels, en op enkele bouwvelden net ten noorden van het Gedempt Hamerkanaal. Dit zijn relatief grote kavels die in handen zijn van een paar marktpartijen die al hebben aangegeven dat ze graag snel willen starten met herontwikkelen. Zij hebben hun lopende huurovereenkomsten hier vaak al op aangepast. De gemeente is intensief met hen in gesprek over het bouwvolume en de programmering en heeft in een aantal gevallen (onder voorbehoud) al overeenstemming bereikt over de hoofdlijnen.

Geleidelijke ontwikkeling

Aan de noordzijde, die meer versplinterd is qua eigendom, stelt de gemeente zich in eerste instantie terughoudend op. De verwachting is dat de transformatie aan deze zijde geleidelijk zal gaan. Daarom wordt het noordoostelijke deel van Hamerkwartier (grotendeels) na 2030 in ontwikkeling genomen. Indien eigenaren met een gezamenlijk plan komen, dat ook voor de gemeente leidt tot een financieel haalbare ontwikkeling, kan worden besloten delen eerder in ontwikkeling te nemen.
Ook hier wordt actief gesproken met verschillende marktpartijen die posities hebben in het gebied. Met hen worden samenwerkingsafspraken gemaakt en afspraken over de verdeling van het toegestane programma binnen een ontwikkelveld. Omdat de gemeente het gehele plan voor een veld moet kunnen beoordelen en de plannen onderling veel afhankelijkheden kunnen hebben, bestaat het risico dat erfpachters of eigenaren bij het uitvoeren van hun bouwplannen moeten wachten op hun buren. Dit wordt per veld bekeken en beoordeeld.

Maatschappelijke voorzieningen

De gemeente heeft een belangrijke rol en voor sommige voorzieningen ook een directe verantwoordelijkheid voor de totstandkoming van de maatschappelijke voorzieningen. Op de kaart met maatschappelijke voorzieningen (zie hoofdstuk 5, pagina 52) is te zien waar in Hamerkwartier ruimte is gereserveerd. De voorzieningen zijn bedacht op dat specifieke ontwikkelvlak, met een indicatie voor een kavel. Van de kavelpositie kan nog afgeweken worden, de ontwikkelvlakken staan vast.

Omdat de gemeente nauwelijks grondposities heeft in Hamerkwartier, maken we afspraken met ontwikkelaars en erfpachters om maatschappelijke voorzieningen te realiseren. Het opnemen hiervan is een voorwaarde voor de gemeente om mee te werken aan de gewenste transformatie van de ontwikkelende partij. In de meeste gevallen zal de gemeente eigenaar moeten worden van de grond, bijvoorbeeld bij de scholen. In die gevallen maakt het (terug)leveren van de grond of het (deels) beëindigen van de erfpacht onderdeel uit van de afspraken met de erfpachters en eigenaren.
Privaatrechtelijk borgt de gemeente de maatschappelijke bestemming in de erfpachtovereenkomsten. Zo dwingt ze duurzaam maatschappelijk gebruik af. De eigendomsverhouding verschilt per voorziening.

Juridisch-planologisch kader

Naast het maken van privaatrechtelijke afspraken, kan de gemeente via de juridisch-planologische instrumenten sturen op de gewenste ontwikkeling.

Bestemmingsplan

Voor het gebied Hamerstraat geldt een zogenaamd conserverend bestemmingsplan uit 2013 dat de bestaande (bedrijfs)functies bestemt. Vanaf 2013 zijn in het gebied ook afwijkingsprocedures doorlopen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), bijvoorbeeld voor een hotel en een moskee. Deze onherroepelijke ruimtelijke besluiten vormen samen met het bestemmingsplan nu het geldende publiekrechtelijke kader.

Om de transformatie mogelijk te maken gaat de gemeente géén nieuw bestemmingsplan opstellen. Naast de reguliere indieningsvereisten worden plannen beoordeeld aan de hand van de kaders uit deel A en spelregels uit deel B. De spelregels moeten hierbij worden gezien als een geheel; selectie van alleen de meest aantrekkelijke regels is niet mogelijk. Daarbij wordt ook getoetst of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast worden in een (anterieure of erfpacht) overeenkomst privaatrechtelijke afspraken geborgd, bijvoorbeeld over erfpachtherziening of het kostenverhaal. Als een plan voldoet aan de spelregels, afspraken zijn vastgelegd en er is vastgesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, verleent de gemeente medewerking via afzonderlijke Wabo-procedures of via het opstellen van een postzegelbestemmingsplan/omgevingsplan.

Bij inwerkingtreding van de *Omgevingswet (1 januari 2022)* wordt het bestemmingsplan van rechtswege een omgevingsplan. Op een later moment wordt afgewogen of voor Hamerkwartier één geheel nieuw omgevingsplan wordt opgesteld.

Mengen wonen en werken

De basis van de strategie rust op het conserverende bestemmingsplan dat nu over Hamerkwartier ligt. In het vigerende bestemmingsplan is zeer beperkt ruimte voor nieuwe woonbestemmingen (slechts onder strenge voorwaarden, onder andere op kavels met wijzigingsbevoegdheid) en andere nieuwe functies (het maximaal toegestane aantal vierkante meters is voor alle andere functies al bereikt). Dit geldt niet voor bedrijfsfuncties; deze zijn in de huidige regeling op gebiedsniveau niet aan een maximaal aantal vierkante meters gebonden, wel aan een maximale dichtheid. Met de transformatie van Hamerkwartier zal de gemeente, na vaststelling van het Investeringsbesluit, eerst via afwijkingsprocedures (buitenplanse omgevingsvergunningen) of een postzegelbestemmingsplan, en later met een nieuw omgevingsplan de ontwikkelruimte onder voorwaarden uitbreiden met meer rendabele functies zoals woningen en kantoren.

Omgevingsplan

Naar verwachting treedt op 1 januari 2022 de Omgevingswet in werking. In de jaren daarna zal stadsbreed een nieuw *Omgevingsplan Amsterdam* worden opgesteld. Ook Hamerkwartier wordt in dat Omgevingsplan opgenomen. Om regie te kunnen voeren op de transformatie zal gebruik worden gemaakt van de (nieuwe) toepassingsmogelijkheden die de Omgevingswet biedt. De spelregels uit de Investeringsnota zijn daarvoor de basis.

Milieueffectrapportage

Parallel aan het Investeringsbesluit is een MER opgesteld. In het MER worden de effecten van de transformatie op de leefomgeving beoordeeld. De uitkomsten en aanbevelingen uit het MER zijn gebruikt voor de uitwerkingen en keuzes in de Investeringsnota. Ook zullen de resultaten worden gebruikt bij de ruimtelijke onderbouwing van opvolgende juridisch planologische procedures. De MER-procedure is gekoppeld aan besluitvorming over de eerste planologische procedure in het gebied (Exclusiva).

In het MER is het stedenbouwkundig voorkeursmodel van het Projectbesluit beoordeeld op milieueffecten en getoetst aan de gemeentelijke ambities. De conclusie luidt dat met de gekozen uitgangspunten, beleid en maatregelen veel van de ambities kunnen worden waargemaakt. De gemaakte keuzes in het Projectbesluit, zoals het strokengrid, het Hamerblok, de verhouding wonen-werken en de diversiteit in openbare ruimten, komen in het Investeringsbesluit terug. Ook de optimalisaties hebben een plek gekregen, bijvoorbeeld op het gebied van mobiliteit en groen.

Voor industrielawaai wordt niet gekozen voor afschermende gebouwen aan de oostzijde van het gebied, zoals het MER voorstelt, maar voor het volgende gebiedsgericht beleid;
In het gebied waar de geluidsbelasting op de gevel van industrielawaai hoger is dan 60 dB, geldt onder andere dat aanvullende compenserende maatregelen uitgevoerd moeten te worden, zoals extra isolatie tegen burengeluid of andersoortige maatregelen zoals omgevingskwaliteit.

Ook wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met scheepvaartgeluid. De stille zijde van een woning wordt getoetst. We streven hier naar een geluidbelasting van maximaal 50 dB en hebben aandacht voor de binnenwaarden van de woningen (33/35 dB) met het oog op een gezond leefklimaat.

In het MER is ruim aandacht besteed aan hoogbouw in het plangebied. Dit heeft geleid tot een aantal belangrijke spelregels met betrekking tot zichtbaarheid en inpassing, het in beeld brengen van mogelijke schaduwwerking van gebouwen, het voorkomen van windhinder en de bezonning van de openbare ruimten.

Met het oog op de beheersing van de effecten bij een calamiteit wordt voorgeschreven dat woningen voorzien moeten zijn van mechanische ventilatie die handmatig kan worden uitgeschakeld.

Partiële herziening bestemmingsplan

Een aantal zogenaamde ‘maatbestemde’ bedrijven

hebben in de afgelopen jaren hun bedrijfsactiviteiten beëindigd in het gebied. Vanuit de historie kenden deze bedrijven een hogere bedrijfscategorie dan volgens het huidige bestemmingsplan zou zijn toegestaan. Voor die percelen is een bestemmingsplanherziening in procedure gebracht om deze maatbestemmingen te verwijderen, zodat ook hier ruimte voor functiemenging en transformatie ontstaat.

Exclusiva

De eerste ontwikkeling van Hamerkwartier is waarschijnlijk de Exclusiva-kavel. Tussen de Beitelkade, Schaafstraat en het Gedempt Hamerkanaal was vroeger schoonmaakbedrijf Exclusiva gevestigd. Straks komen hier circa 400 woningen, twee bedrijfshallen, de eerste school voor primair onderwijs en een parkeergarage. Tijdens het opstellen van het Investeringsbesluit is door de gemeente nauw samengewerkt met de eigenaar en ontwikkelaar van dit kavel. Hun plan voldoet aan de ambities en kaders uit deze Investeringsnota en het bijbehorende ontwikkelkader. Vanwege de procedurele samenhang met het vaststellen van het MER is ervoor gekozen om voor het Exclusiva-terrein een bestemmingsplan op te stellen.

Samenwerking tussen ontwikkelaars en gemeente

Hamerkwartier toont de nieuwe Amsterdamse manier van stadmaken. Waarbij de gemeente mogelijkheden creëert en kaders stelt, en marktpartijen ontwikkelen. Met deze werkwijze heeft Amsterdam nu twee decennia ervaring. Van projecten zoals Buiksloterham, NDSM en Cruquius hebben we veel geleerd over samenwerking tussen marktpartijen en de gemeente. Uitgangspunt voor een geslaagde samenwerking is dat elke partij doet waar hij het beste in is, op een manier die aansluit bij zijn verantwoordelijkheid.

Het proces van planvorming heeft een lange doorlooptijd en bestaat uit meerdere fases. Elke fase binnen dit proces is een verfijning van de fases ervoor. Om sturing te houden op het proces, worden er steeds afspraken gemaakt, en vastgelegd, met eigenaren en erfpachters. In elke fase houdt de gemeente grip op de programmatische en ruimtelijke kwaliteit van de plannen en op de realisatie van de verschillende ambities. De gemeente zal de ontwikkelende partijen begeleiden, maar ook tussentijds toetsen en monitoren of de doelstellingen van de gemeente tot stand komen.

Fase 1: Uitwerking programma's en volumes en samenwerking

Met deze Investeringsnota zijn de kaders, randvoorwaarden en ambities waaronder de gemeente de herontwikkeling faciliteert duidelijk voor alle partijen. De erfpachters en eigenaren in het gebied worden uitgenodigd om plannen te maken die hieraan voldoen. Het gemeentelijke projectteam staat open om plannen in een vroeg stadium te beoordelen. Een belangrijk uitgangspunt is dat er een samenhangende ontwikkeling plaatsvindt per ontwikkelveld. Dit betekent dat de gemeente verwacht dat de samenwerking wordt opgezocht wanneer er sprake is van versnipperde eigendomsposities binnen één ontwikkelveld en dat de plannen in lijn zijn met de kaders en ambities.

Fase 2: Contractvorming

Wanneer er overeenstemming is bereikt tussen de marktpartij(en) en de gemeente over het programma en de volumes op een veld, is het tijd om dit formeel vast te leggen. Bij 'vol' eigendom van de marktpartij(en) gebeurt dit in de vorm van een vrijwillig afgesloten overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar (Anterieure Overeenkomst).
In de Anterieure Overeenkomst wordt, naast het programma en de voorwaarden waaraan het plan moet voldoen, ook het verplichte kostenverhaal zeker gesteld door de gemeente. Hamerkwartier is grotendeels in erfpacht uitgegeven met meestal bedrijfsmatig gebruik als enkele bestemmingsmogelijkheid. Bij de transformatie wijzigt de bestemming en het volume en moet het erfpachtcontract worden aangepast. Dit kan alleen met medewerking van de gemeente. De eerste stap hierbij is het opstellen van een Afsprakenbrief Erfpacht. Beide overeenkomsten worden getoetst aan het Investeringsbesluit.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat de kosten die de gemeente maakt om de gewenste gebiedsontwikkeling mogelijk te maken, verhaald moeten worden op de ontwikkelende partij(en).
Het borgen van het kostenverhaal doet de gemeente Amsterdam, afhankelijk van de eigendomspositie van de ontwikkelende partij op twee verschillende manieren:

- In een Anterieure Overeenkomst (vol eigendom)
  Wanneer een ontwikkelende partij een vol eigendom over de te ontwikkelen locatie heeft, zal er gebruik worden gemaakt van een Anterieure Overeenkomst om het verplichte kostenverhaal zeker te stellen.
- In een nieuwe erfpachtovereenkomst (erfpacht)
  Bij een ontwikkeling op erfpachtgrond zullen de kosten worden verhaald door herziening of wijziging van het erfpachtrecht in een nieuwe erfpachtovereenkomst.

Fase 3: Ontwerpen

In deze fase zullen de marktpartij(en) het vastgelegde bouwprogramma en andere afspraken verwerken tot een Voorlopig Ontwerp (VO) en later tot een Definitief Ontwerp (DO). Dit gebeurt in nauwe afstemming met het gemeentelijke projectteam en binnen de kaders van het Investeringsbesluit. De fases 2 en 3 zullen deels gelijktijdig plaatsvinden.
In deze fases is er ook een actieve communicatie- en participatieplicht van de ontwikkelaar naar de omgeving.

Fase 4: Vergunningsaanvraag

Na goedkeuring door het gemeentelijke projectteam kan op basis van het DO een Omgevingsvergunning worden aangevraagd. Dit is het publiekrechtelijke traject.

Fase 5: Erfpachtherziening (indien sprake van erfpacht)

Als er sprake is van een erfpachtsituatie dient het erfpachtcontract te worden aangepast. Het volume, de afgesproken bestemmingen en de meerwaarde van de grond met bijhorende canonherziening zal worden vastgelegd. De gemeente stelt vervolgens een erfpachtaanbieding op, waarvan de inhoud na acceptatie door de erfpachter juridisch zal worden vastgelegd in een Erfpachtakte.

Fase 6: Realisatie

Wanneer de Omgevingsvergunning is verleend, eventueel de erfpachtherziening heeft plaatsgevonden en het gebied bouwrijp is gemaakt, kan de realisatie van het bouwplan starten. Dit kan afhankelijk van de omvang van het project in één of in meerdere fases plaatsvinden.

Het is belangrijk om de realisatie ook te handhaven op de afgesproken bestemmingen. Dit geldt met name voor de economisch minder interessante functies. Nadat productieve bedrijven hun plek hebben gevonden, blijft het risico op verkantorisering (zie de *Bedrijvenstrategie*) erg groot. Het borgen van de ambitie op lange termijn kan niet zonder handhaving. Bij vol eigendom kan dit enkel op de publiekrechtelijke manier, door te handhaven op het gebruik volgens het bestemmingsplan (omgevingsplan). Bij een nieuwe erfpachtovereenkomst kan handhaving zowel via het publiek- als via het privaatrecht. Dit is met name belangrijk voor de bedrijfsruimten.

Het is voor de buurt, maar ook voor ondernemers met een ruimtevraag van belang om leegstand onaantrekkelijk te maken voor de eigenaar van het vastgoed. Het belang van een eigenaar of belegger om een aantrekkelijke huurder te vinden op lange termijn kan in sommige gevallen groter zijn dan het belang om leegstand op korte termijn tegen te gaan. Leegstand met bijbehorende verloedering heeft een negatieve impact op de levendigheid van de straat en kan een strategie zijn om verruiming van het bestemmingsplan af te dwingen.
De wet leegstand verplicht eigenaren van woningen en kantoorruimte om melding te maken van leegstand langer dan 6 maanden. Bij nalatigheid van deze melding is de eigenaar in overtreding en kan een boete worden opgelegd. Indien het pand geschikt is voor gebruik en langer leeg staat dan 12 maanden kan de gemeente aan de eigenaar een gebruiker voordragen. De eigenaar is dan verplicht om binnen drie maanden na de voordracht deze gebruiker een gebruiksovereenkomst aan te bieden –- wat de gebruiker in een goede onderhandelingspositie plaatst over de huurprijs. De eigenaar heeft na de voordracht nog wel de mogelijkheid om zelf een andere gebruiker aan te trekken, mits deze binnen een redelijke termijn ook daadwerkelijk het pand in gebruik neemt.

Op lange termijn is het interessant om te onderzoeken of een leegstandsverordening met betrekking tot bedrijfsruimte ook mogelijk te maken is in Amsterdam. Deze verordening biedt een stevige stok achter de deur om eigenaren te verplichten hun bedrijfsplint in te vullen. Het draagvlak hiervoor moet groter zijn dan Hamerkwartier alleen. Allereerst zou onderzocht moeten worden of leegstand van bedrijfsruimte stadsbreed een probleem is.

Wat als gemeente en erfpachters/eigenaren geen overeenstemming bereiken?

Het kan zijn dat een eigenaar of erfpachter in één van de fases niet tot afspraken kan of wil komen. Bijvoorbeeld omdat er een verschil van inzicht bestaat over programma, de uitvoering van de ambities of de financiële condities. Zolang partijen geen overeenstemming bereiken, zal de gemeente geen erfpachtaanbieding doen of een Anterieure Overeenkomst sluiten. De economische uitvoerbaarheid voor de gehele transformatie is in dat geval niet gewaarborgd en de gemeente kan dan ook geen medewerking verlenen aan het planologisch proces.

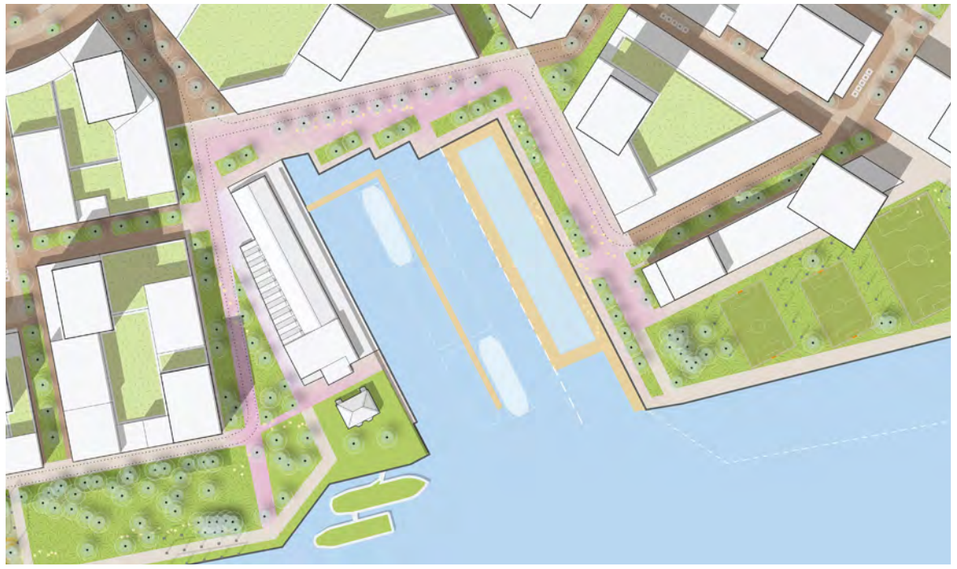
10

Bijzondere plekken in Hamerkwartier

Middenin Hamerkwartier ligt de havenkom van de GVB pontveren. Alle ponten van de GVB die in Amsterdam en in het Noordzeekanaalveer varen, hebben hier hun stal- en onderhoudsplaats. Door de groei van het aantal ponten en de bedrijfsvoering, is de volledige pontvloot in de nabije toekomst niet meer te huisvesten op (alleen) de locatie aan de Aambeeldstraat. Ook wordt vanuit de transformatie van Hamerkwartier de eis gesteld om de kades van deze havenkom publiek toegankelijk maken. De havenkom vormt namelijk een belangrijke schakel in het bereikbaar maken van de oevers van het IJ en biedt veel kwaliteit voor toekomstige bewoners en gebruikers. Deze opgave moet kunnen rijmen met de veiligheidseisen van GVB.

Doordat de vloot groeit en de ruimte beperkter wordt, moet voor de ponthaven (deels) een nieuwe locatie worden gevonden. De Cornelis Douweshavenkom in Amsterdam Noord biedt de ruimte om als nieuwe uitvalsbasis voor de pontvloot te gaan dienen. Gezien de bedrijfsvoering van het GVB en de afstand van de pontlijnen tot de ponthaven is huisvesting op twee locaties het meest efficiënt. Daarom wordt door de gemeente ingezet op uitplaatsing naar een nieuwe locatie in de Cornelis Douweskom, in combinatie met gedeeltelijk behoud van enkele functies van de ponthaven aan de Aambeeldstraat.

In Hamerkwartier zal de oever van de havenkom zoveel mogelijk publiek toegankelijk worden; in ieder geval het oostelijke deel en een groot deel van de noordelijke kade. Er vinden geen activiteiten



Ponthaven

meer plaats die onacceptabele hinder opleveren voor de (toekomstige) omgeving of woningbouw. Omdat de pontvloot naar verwachting in 2024 geheel geëlektrificeerd zal zijn, is de geluidshinder van de resterende arriverende en vertrekkende ponten zeer beperkt en is woningbouw in de nabije omgeving goed mogelijk. De voormalige directeurswoningen krijgen een bijzondere, publieksgerichte bestemming.

Zamenhofterrein

Het Zamenhofterrein ligt als een bijzondere enclave in de uiterste noordoosthoek van Hamerkwartier, omgeven door Vogeldorp, een volkstuincomplex en Albemarle. Sinds het vaststellen van de Projectnota is het projectteam Hamerkwartier met andere ogen naar het Zamenhofterrein gaan kijken. Dit heeft ertoe geleid dat we dit deel van Hamerkwartier vooralsnog niet transformeren, maar het alleen beperkte uitbreiding voor bedrijven toelaten.

De volgende waarnemingen en overwegingen liggen hieraan ten grondslag:

- Het Zamenhofterrein functioneert nog uitstekend als verzamelplek van maakindustrie, creatieve bedrijvigheid en kunstenaars. Introductie van ontwikkeldynamiek zal dit evenwicht verstoren, ook al bleef ook in het originele plan een aantal belangrijke gebouwen gehandhaafd.
- Deze locatie staat dichtbij één van de twee geluidhinder veroorzakende productielijnen van Albemarle, met wie de gemeente Amsterdam in gesprek is om tot een optimale oplossing te komen voor het bedrijf en de transformatie. Pas op de plaats voor het Zamenhofterrein lijkt hierin een passende bouwsteen.
- Hoofdaanleiding voor planvorming voor de versnellingslocatie Hamerkwartier was snelheid en volume in woningbouw. Deze doelstelling wordt ook zonder transformatie van het Zamenhofterrein gehaald. Sterker nog: het voorlopig in stand houden van de huidige gebouwen en functies levert een onderscheidende bijdrage aan het totaal van de ambities.

Daarom wordt het Zamenhofterrein binnen Hamerkwartier behouden als bedrijventerrein en niet als te ontwikkelen hoogstedelijk gemengd woonwerkgebied zoals de rest van Hamerkwartier.





11

Participatie en communicatie

De gemeente heeft de afgelopen jaren via gesprekken en bijeenkomsten met ondernemers, buurtbewoners, grondeigenaren, ontwikkelaars en andere geïnteresseerden inbreng voor deze Investeringsnota verzameld. Tijdens het opstellen van de Projectnota in 2017 hebben we ook al uitgebreide participatiebijeenkomsten georganiseerd. In 2019 hebben we wederom meerdere werksessies en gesprekken georganiseerd, in het bijzonder over het realiseren van de productieve, creatieve wijk. De laatste fase van de participatie voor de Investeringsnota vond plaats tijdens de coronacrisis. We hadden in april 2020 een grote bijeenkomst gepland om reacties te verzamelen op de plannen. Deze bijeenkomst hebben we omgevormd tot online webinar.

Webinar

In het participatieproces voor de Projectnota is gebleken dat bewoners, ondernemers, ontwikkelaars en andere geïnteresseerden de thema's wonen, werken, openbare ruimte, stedenbouw en verkeer en vervoer belangrijk vinden. Daarom hebben we over deze onderwerpen presentatiefilmpjes gemaakt voor het webinar. Mensen konden na het bekijken van een presentatie een aantal vragen over dat onderwerp beantwoorden. Daarnaast hebben we artikelen op de projectwebsite geplaatst en gedeeld via de nieuwsbrief. Deze gingen over maatschappelijke voorzieningen, de oeververbinding, de Johan van Hasseltweg, de rotonde Meeuwenlaan / Johan van Hasseltweg en de planning. Het webinar op dinsdag 9 juni 2020 is door zo'n 500 belangstellenden bijgewoond. In de weken na het webinar hebben nog zo'n 250 mensen de uitzending bekeken. Uiteindelijk hebben 222 mensen de vragenlijsten ingevuld. Belanghebbenden die niet beschikten over internet werden telefonisch te woord gestaan door het Projectteam Hamerkwartier. Al deze inbreng hebben we, waar mogelijk, gebruikt om de Investeringsnota nog completer te maken.

Inspraak

In het voorjaar van 2021 heeft de concept-investeringsnota ter inspraak gelegen, gelijktijdig met de ter visie legging van het MER en het ontwerp-bestemmingsplan Exclusiva. Ook daarvoor hebben diverse bijeenkomsten plaatsgevonden, zowel fysiek als via het web. In totaal zijn er circa 80 inspraakreacties ontvangen. Waar daartoe aanleiding was, is de investeringsnota aangepast op de inspraakreacties. De inspraakreacties zijn in de *Nota van Beantwoording* voorzien van een gemeentelijke reactie en worden met het vaststellen van de investeringsnota aan de gemeenteraad voorgelegd.

Ondernemers

Om een beeld te krijgen van de wensen, ideeën en zorgen van de huidige ondernemers in het gebied, heeft de gemeente begin 2019 een onderzoek uitgevoerd. Van februari tot en met mei 2019 konden ondernemers meedoen aan een online enquête. We wilden daarmee inzicht krijgen waarom ze zich hebben gevestigd in Hamerkwartier en aan welke voorwaarden het nieuwe Hamerkwartier moet voldoen om interessant te blijven voor deze bedrijven. Daarnaast hebben we tussen maart en juni 2019 28 interviews afgenomen met verschillende soorten ondernemers uit het gebied. De respondenten van zowel de interviews als de enquêtes zijn ingedeeld in de vier categorieën die we in het 'Hamerkwartier Werkt' stuk aanhouden, namelijk: Ambachtelijke productie en reparatie, Creatieven , Onderscheidende horeca, cultuur en ontspanning en Kleinschalige stadsverzorgende bedrijven.

Factoren die alle ondernemers in meer of mindere mate noemen als aandachtspunten voor de gemeente zijn:

- Betaalbaarheid.
- Behoud van de identiteit van het gebied.
- Bereikbaarheid.
- Vergelijkbare bedrijfsruimte als waar de onderneming nu gevestigd is.

Expert meeting

Op basis van deze uitkomsten hebben we een expertmeeting georganiseerd met als hoofdvragen: hoe combineren we in één gebied wonen en bedrijvigheid op een succesvolle manier? Hoe houden we het betaalbaar voor bedrijven en hoe richten we de openbare ruimte in?

De aanwezigen op deze bijeenkomst spraken uit dat ze vrezen voor verdringing bij marktwerking. Zij vinden dat minder kapitaalkrachtige functies moeten worden beschermd. Er zijn ontwikkelaars die de ambities van Hamerkwartier delen. Maar ambities kunnen ook verschillen en daar moet je het gesprek over aan kunnen gaan. We merkten dat aan de ene kant ondernemers vinden dat bedrijven zouden floreren als de overheid zich nergens mee bemoeit. Anderzijds kijken ze naar de overheid wanneer de minder kapitaalkrachtige functies beschermd moeten worden. Aan ons om daar de juiste balans in te vinden.

Daarnaast hebben we de eerste ontwerpvoorstellen voor de openbare ruimte van Hamerkwartier getoetst, vanuit het oogpunt van menging en bereikbaarheid. Naar voren kwam dat de openbare ruimte maximaal flexibel moet zijn voor laden, lossen en interne logistiek. Daarbij speelt veiligheid een belangrijke rol. Grotere bedrijven met zwaar verkeer kunnen beter bij elkaar zitten. En autobedrijven kunnen beter aan de randen van Hamerkwartier komen. De aanwezigen vroegen zich ook af of extra groen en bomen de flexibiliteit beperken. Het is belangrijk dat de wijk een duidelijk imago krijgt.

Blijvend in gesprek

Naast deze momenten heeft de projectorganisatie met tal van eigenaren, ondernemers, bewoners en omwonenden gesprekken gevoerd over de ambities voor Hamerkwartier en hoe deze waar te maken. Deze gesprekken zullen gecontinueerd worden ook na het investeringsbesluit. Voor de openbare ruimte zullen participatiemomenten worden gecreeerd zodat in samenspraak met belanghebbenden het meest gepaste ontwerp voor de openbare ruimte wordt opgesteld. Dit zal in lijn zijn met het recentelijk vastgestelde Beleidskader Participatie (oktober 2021).


© Gemeente Amsterdam



© Fotobank Amsterdam Edwin van Eis

Financiën

De totale ontwikkeling van Hamerkwartier zal twintig jaar in beslag nemen. Om het financiële beslag op de gemeentelijke financiën te beperken en om te voldoen aan de landelijke richtlijnen voor grondexploitaties, wordt met het Investeringsbesluit een grondexploitatiebegroting vastgesteld voor de eerste fase met een looptijd van tien jaar. Op Hamerkwartier rust een transformatieopgave die voorziet in de omvorming van een goed functionerend monofunctioneel bedrijventerrein naar een gemengd binnenstedelijk gebied. Toevoeging van extra programma en van nieuwe functies zoals wonen en recreatie zorgt voor meer levendigheid en voor ruimte voor woningzoekenden.

Het transformatieproces verloopt langs twee sporen. In de eerste plaats probeert de gemeente de percelen die in vol eigendom zijn van particulieren volgens faciliterend grondbeleid te ontwikkelen. Dit betekent dat de rol van de gemeente zich zal beperken tot het juridisch-planologisch mogelijk maken van particuliere bouwplannen en tot het verhalen van de door haar gemaakte kosten voor openbare voorzieningen. Verder zijn de eigenaren zelf verantwoordelijk voor de realisatie. Langs deze weg kan een derde deel van het programma worden gerealiseerd.

In de tweede plaats houdt het plan rekening met transformatie door wijziging van bestaande erfpachtrechten. Hierbij zal ook de canon worden aangepast, wat voor opbrengsten zorgt in de grondexploitatie.

Investeringen

Werkzaamheden die worden uitgevoerd bestaan uit onder andere grondwerk, verbetering van de inpassing van nieuwe functies, infrastructurele werken en de inrichting van de openbare ruimte, waaronder een oeverpark langs het IJ.

Opbrengsten

Het programma dat in hoofdstuk 4 is beschreven, is vertaald naar grondopbrengsten in de grondexploitatie. De opbrengsten vallen uiteen in drie categorieën. Voor de kavels die in particulier eigendom zijn, moet de gemeente bij het opstellen van de bestemmingsplannen aantonen dat het kostenverhaal verzekerd is. De Wet op de ruimtelijke ordening verplicht de gemeente om de kosten die ze maakt te verhalen op alle grondeigenaren. De gemeente streeft ernaar om deze kosten door middel van een Anterieure Overeenkomst met de particulieren op een vrijwillige manier te regelen. Lukt dit niet, is de gemeente verplicht om een exploitatieplan te laten vaststellen en op deze wijze het kostenverhaal te verzekeren. Bij de herziening van erfpachtrechten zullen de investeringen in de openbare ruimte worden gedekt uit de meeropbrengsten uit transformatie. Dit is mogelijk zodra de nieuwe bestemming een economisch hogere waarde heeft dan de oude functie, waarbij het verschil ten goede komt aan de grondexploitatie.

Resultaat

De financiële uitvoerbaarheid van fase 1 van project Hamerkwartier is aangetoond in de grondexploitatie waardoor het mogelijk is om de doelen voor die fase te behalen. Zodra uit de gebiedstransformatie blijkt dat kavels die nu bedacht zijn voor de tweede fase toch eerder tot een getekende afsprakenbrief (erfpachtkavels) of Anterieure Overeenkomst (particuliere kavels) leiden, kan de grondexploitatie van het Investeringsbesluit hierop worden herzien. Dit vereist wel gemeentelijke besluitvorming.

Risico's

De kosten die dit Investeringsbesluit met zich meebrengt voor beheer, afvalinzameling en maatschappelijke voorzieningen zijn benoemd en zullen door de betreffende gemeentelijke directies separaat ter besluitvorming worden voorgelegd. Voor bovenplanse ingrepen die samenhangen met de ontwikkeling van Hamerkwartier zal cofinanciering worden gezocht binnen de gemeente en de stadsregio. Eventuele bijdragen en subsidies zijn nog niet volledig ingecalculeerd, maar bieden kans op een beter financieel resultaat.





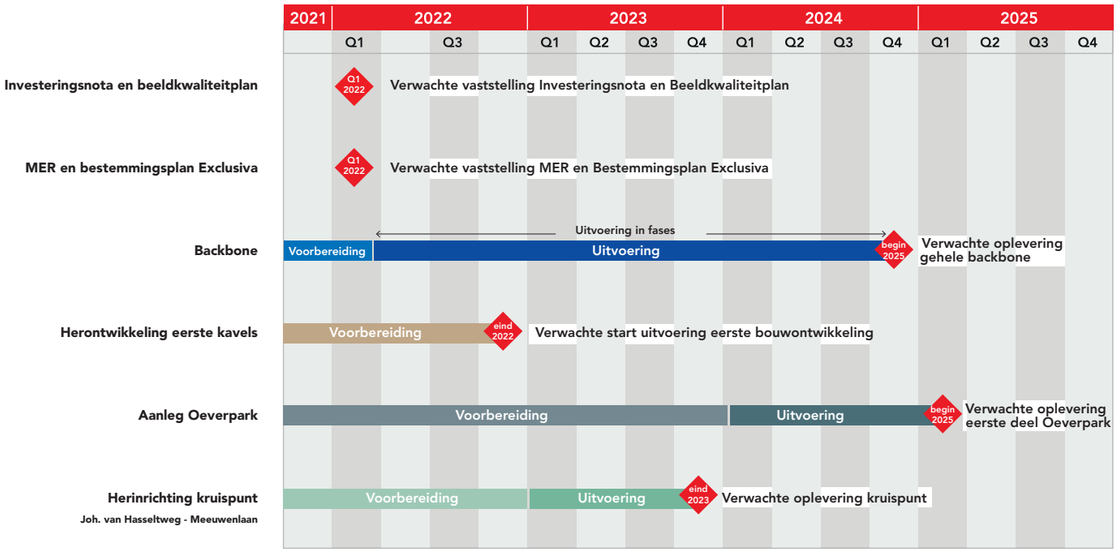
© Gemeente Amsterdam

Proces en planning

Veel partijen werken samen aan de transformatie van Hamerkwartier. Vanuit de gemeente is er een projectorganisatie ingesteld.

Projectorganisatie

Het projectteam Hamerkwartier heeft zorg gedragen voor het tot stand komen van de Investeringsnota, het Ontwikkelkader en de grondexploitatie. Ook heeft het team de afgelopen periode contact gehad met eigenaren en bewoners en gebruikers uit het gebied en de omgeving. Ook na de vaststelling van de Investeringsnota draagt het projectteam Hamerkwartier zorg voor de herontwikkeling van het gebied. In dit team zitten vertegenwoordigers vanuit de betrokken diensten van de gemeente Amsterdam. Het projectteam begeleidt initiatiefnemers bij het uitwerken van hun plannen. De ontwikkeling van Hamerkwartier gebeurt gefaseerd om te voorkomen dat er een te grote bouwdruk op het gebied en de omgeving komt. Om inzet vanuit de gemeente mogelijk te maken is het een belangrijke voorwaarde dat eigenaren uit het betreffende ontwikkelveld een gedragen volumestudie produceren dat in lijn is met de investeringsnota. Projecten waarover de gemeente al contractuele afspraken heeft met de eigenaar of erfpachter krijgen prioriteit. Evenals projecten met noodzakelijke functies met bijvoorbeeld een school. Daarnaast bereidt de groep de juridisch-planologische procedures voor en heeft zij als taak om de gemeentelijke werkzaamheden voor te bereiden en uit te voeren. Daarbij wordt intensief samengewerkt met stadsdeel Noord en andere gemeentelijke organisaties. Bijvoorbeeld waar het gaat om het uitvoeren van de eerder genoemde gemeentelijke acties en maatregelen, zoals participatie over en aanpassingen in de openbare ruimte of de omliggende wijken, maar ook als het gaat om het communiceren met omwonenden. Aangezien de gemeentelijke capaciteit niet oneindig is zullen bij meerdere initiatieven tegelijk keuzes moeten worden gemaakt over de volgorde waarin deze worden begeleid.



Ambtelijk opdrachtgever

De directeur Grond en Ontwikkeling is aangewezen als ambtelijk opdrachtgever voor de transformatie van Hamerkwartier. Voor de maatregelen vanuit Ongedeelde Wijk is de stadsdeelsecretaris Noord mede de ambtelijk opdrachtgever.

Bestuurlijk opdrachtgever

Net als in voorgaande fasen is de wethouder Ruimtelijke Ordening bestuurlijk opdrachtgever van het project. Er is een directe lijn met het Dagelijks Bestuur van de bestuurscommissie Stadsdeel Noord.

Planning

De transformatie van Hamerkwartier zal vele jaren in beslag nemen. Mogelijk meer dan 20 jaar. Nadat het Investeringsbesluit is genomen, bepalen eigenaren in principe het tempo. Maar daar zitten wel een aantal voorwaarden aan.

Voorwaarde voor start transformatie:	Toelichting:
Ontwikkelkader	Ontwikkeling is pas mogelijk als eigenaar en gemeente overeenstemming hebben bereikt over de ontwikkeling.
Juridisch planologische procedure	De gemeente verleent medewerking aan het juridisch planologische traject. De reguliere publiekrechtelijke procedures zijn van toepassing.
Civieltechnische werkzaamheden	Vooruitlopend op de start van de werkzaamheden kan het noodzakelijk zijn dat de gemeente civiel technische werkzaamheden moet uitvoeren. Dat kan zowel in de nabijheid van de kavel zijn (bijvoorbeeld voor het herstel van kademuren) of verderop in het gebied (bijvoorbeeld het vervangen van kabels en leidingen). Deze civieltechnische maatregelen kunnen bepalend zijn voor het moment waarop de initiatiefnemers hun werkzaamheden kunnen uitvoeren.
Eisen vanuit bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en bouwlogistiek	Er moet een balans worden gevonden tussen ruimtebeslag en overlast vanuit de bouw, en de leefbaarheid en het functioneren van Hamerkwartier. In het BLVC-kader is beschreven hoe de fasering wordt bepaald en welke condities daarbij gelden. De fasering wordt continu geactualiseerd en gemonitord. In het geval van knelpunten kan de gemeente besluiten aanvullende voorwaarden te stellen of een faseringsvolgorde voorschrijven..
Mobiliteit	Als ontwikkelingen niet zelf kunnen voorzien in hun eigen parkeerbehoefte, moeten ze afspreken om plaatsen af te nemen in de mobiliteitshub of elders in het gebied. Het moment waarop deze parkeerplaatsen beschikbaar zijn is een voorwaarde voor de start van de herontwikkeling.
Overig	Ook andere condities kunnen bepalend zijn voor de fasering. Vanwege de mogelijke komst van de ‘Oostbrug’ is de ontwikkeling van verschillende bouwvelden bevroren totdat de consequenties en inpassing van deze brug helder zijn. Anders dan de ruimte die het bestemmingsplan nu biedt, wordt herontwikkeling van het Zamenhofterrein vooralsnog niet mogelijk gemaakt. Wellicht dat in de toekomst ontwikkelruimte wordt gecreëerd via een nieuw Investeringsbesluit.



Project Hamerkwartier
Meer informatie:
www.amsterdam.nl/hamerkwartier
Vragen kunt u mailen naar:
ontwikkeling.hamerkwartier@amsterdam.nl

Colofon

Investeringsnota, Team Hamerkwartier
december 2021

Opdrachtgever
Grond en Ontwikkeling, Gemeente Amsterdam

Auteur
Projectteam Hamerkwartier, Gemeente Amsterdam

Projectteam
Aleva, Anita – Gebiedsontwikkelaar Sociaal, a.aleva@amsterdam.nl
Allen, Blake – Openbare Ruimte Ontwerper, b.allen@amsterdam.nl
Amajjoud, Bilal – Projectmanager, b.amajjoud@amsterdam.nl
Bakker, Alfred – Specialist bodem en explosieven, alfred.bakker@amsterdam.nl
Beuckens, Johannes – Senior Beleidsadviseur, j.beuckens@amsterdam.nl
Bevaart, Marieke – Planningsadviseur, m.bevaart@amsterdam.nl
Blok, Esther – Projectmanager, esther.blok@amsterdam.nl
Boer, Steven de – Juridisch Adviseur, s.de.boer@amsterdam.nl
Boots, Fleur – Projectondersteuner, f.boots@amsterdam.nl
Bollemeijer, Cor – Projectleider, c.bollemeijer@amsterdam.nl
Dijkstra, Baukje – Geohydroloog, b.dijkstra@amsterdam.nl
Dolmans, Gaston – Adviseur Bodem, g.dolmans@amsterdam.nl
Dekker, Alan – Planoloog, alan.dekker@amsterdam.nl
Fledderus, Katinka – BLVC Specialist, katinka.fledderus@amsterdam.nl
Galen, René van – Technisch projectmanager, r.van.galen@amsterdam.nl
Gelder, Bram van – Planeconoom, bramvangelder@optimasomma.nl
Giliams, Maurice – Stedenbouwkundige, m.giliams@amsterdam.nl
Grimbergen, Koen – Projectleider, k.grimbergen@amsterdam.nl
Groenewold, Julia – Senior Communicatieadviseur, j.groenewold@amsterdam.nl
Groot, Cees – Adviseur Duurzaamheid, cees.groot@amsterdam.nl
Heppener, Renate – Adviseur Duurzaamheid, renate.heppener@amsterdam.nl
Heusden, Ron van – Stedenbouwkundige, r.van.heusden@amsterdam.nl
Horlings, Aline – Gebiedsmakelaar, a.horlings@amsterdam.nl
Jusaite, Milda – Ontwerper Openbare Ruimte, m.jusaite@amsterdam.nl
Kartomihardjo, Jess – Assistent Projectmanager, j.kartomihardjo@amsterdam.nl
Klaver, Jan Pieter – Verkeersontwerper, j.klaver@amsterdam.nl
Krombeen, Jerryt – Stedenbouwkundige, j.krombeen@amsterdam.nl
Lustgraaf, Frank van de – Ruimtelijk Economisch Adviseur, f.van.de.lustgraaf@amsterdam.nl
Masjedi, Said – Tekenaar, said.masjedi@amsterdam.nl
Mellema, Jurjen – Senior Planningsadviseur, jurjen.mellema@amsterdam.nl
Mulder, Ellen – Kwartiermaker Werk, ellen.mulder@amsterdam.nl
Overmulder, Martijn – Senior Projectmanager, m.overmulder@amsterdam.nl
Remijnse, Corien – Projectleider, c.remijnse@amsterdam.nl
Rodriguez Hernandez, Iruma – Senior Stedenbouwkundige, i.rodriguez@amsterdam.nl
Theeuwes, Adriaan – Planeconoom, a.theeuwes@amsterdam.nl
Tjallema, Jurjen – Tekenaar, j.tjallema@amsterdam.nl
Velde, Pascal van der – Projectmanager, p.van.der.velde@amsterdam.nl
Vermeer, André – Senior Projectleider, a.vermeer@amsterdam.nl
Winkel, Stanzi – Omgevingsmanager, stanzi-winkel@amsterdam.nl
Wolff, Erika – Juridisch Adviseur, erika.wolff@amsterdam.nl
Zeelenberg, Diederick – Planeconoom. d.zeelenberg@amsterdam.nl

Gemeente
Amsterdam

