Adviesaanvraag college aan dagelijks bestuur

Invullen door directie:

Onderwerp adviesaanvraag:	Advies stedenbouwkundig kader Baaibuurt West, Zeeburgereiland 2026
Portefeuille:	Ruimtelijke ordening
Directie:	G&O
Datum behandeling staf WH	18 mei 2026
Datum adviesaanvraag:	26 mei 2026
Deadline ontvangst advies:	2026
Advies mailen naar:	m.lemmens @amsterdam.nl & a.van.bodegraven@amsterdam.nl
Meegestuurde stukken:	1. BIJLAGE - Stedenbouwkundig kader 2. BIJLAGE - Stedenbouwkundig plan
Heeft er consultatie vooraf plaatsgevonden?	Ja

Invullen door stadsdeel:

Stadsdeel:	...
Procesbegeleider:	...
Datum weekstart/staf:	...
Datum stadsdeelcommissie:	...
Datum dagelijks bestuur:	...
Registratienr. (optioneel):	...

Over gevraagde adviezen: Conform de Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022:

- (art. 12, lid 1) betrekt college en BM het DB bij voorbereiding van stedelijke kaders als deze kaders betrekking hebben op taken en bevoegdheden van DB of DB een rol krijgt in uitvoering van die kaders, of
- (art. 12, lid 2) als college of BM voornemens is over stedelijke kaders besluit te nemen of voornemens is ander besluit te nemen waarbij belangen van een of meer stadsdelen zijn betrokken, in ieder geval bij vaststellen van bestemmingsplannen, wint college of BM bij DB advies in.

DB legt deze adviezen voor aan SDC (art. 19).
Bij besluitvorming maakt DB inzichtelijk wat advies van SDC is en hoe eventuele voorstellen of moties als bedoeld in art. 30, lid 3, zijn verwerkt. DB neemt advies van SDC over indien is vastgesteld met meerderheid van stemmen en past binnen stedelijke en budgettaire kaders. DB kan uitsluitend schriftelijk met zeer zwaarwegende redenen afwijken van advies of voorstel van SDC. (art. 19, lid 5) Als standpunten van stadsdeelcommissieleden bij uitbrengen van advies uiteenlopen, worden in advies standaard alle verschillende standpunten binnen commissie kenbaar gemaakt. (art. 30, lid 5)

Adviesvraag college

Formuleer hier de vraag aan het dagelijks bestuur

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

Om daarvoor ruimte te scheppen heeft de gemeenteraad (d.d. 24 april 2024) bij de projectnota besloten: "Gezien de gewenste financiële robuustheid, de risico's in de uitwerking en de ambities ten aanzien van nieuwe woonconcepten en doorstroming wordt in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan uitgegaan van een

woningbouwprogrammering van 1/3 sociale huurwoningen, 1/3 middensegment woningen en 1/3 vrijesectorwoningen."

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

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

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

Ontwikkelplanning
Op dit moment wordt uitgegaan van de realisatie van de eerste woningen in 2031. Hoewel dit nog enige tijd duurt, is het om meerdere redenen nodig om nu advies te vragen aan stadsdeel Oost op het Stedenbouwkundig Kader, zodat naar verwachting in november het investeringsbesluit door de raad kan worden vastgesteld. We werken volgens het principe van just in time. Hetgeen betekent dat besluiten niet eerder worden genomen dan nodig is, maar wel op het moment dat dit noodzakelijk is om de voortgang van het project, vervolgbesluiten en benodigde investeringen tijdig mogelijk te maken.

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

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

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

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

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

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

Aanpak
Voor de verdere ontwikkeling van Baaibuurt West is een stedenbouwkundig kader (hierna SK) gemaakt. Het SK bevat alleen de harde eisen en randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling, en biedt op deze manier ruimte voor flexibiliteit en maatwerk. Zo kan tijdens de planvorming gewerkt worden aan de ambitie om een eigenzinnige wijk te creëren. Bewust is gekozen om in deze fase van de gebiedsontwikkeling de ontwikkeling niet volledig vast te leggen, zodat veel flexibiliteit voor deze ontwikkeling behouden blijft en aan kan sluiten op wat er over enkele jaren nodig en gewenst is. Deze flexibiliteit maakt het mogelijk om samen met ontwikkelende partijen en eindgebruikers te werken aan een ‘complete’ stad, met ruimte voor wonen, werken en leven en met aandacht voor sociale cohesie. In de eerder vastgestelde Projectnota zijn ambities opgenomen om op een andere manier stad te maken; de gekozen, meer eigenzinnige aanpak zoals hierboven beschreven biedt naar ons inzicht juist de ruimte om hier op een goede manier invulling aan te geven.

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

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

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

Ambities
Baaibuurt West als schakel op het eiland
Baaibuurt West vormt de ruimtelijke aansluiting op de omliggende gebieden.

Inclusieve en toekomstbestendige woon-werkbuurt
Baaibuurt West wordt ontwikkeld als een inclusieve, levendige en toekomstbestendige woon-werkbuurt. De buurt richt zich op een mix van bewoners en creatieven met nadrukkelijke aandacht voor betaalbare woningen en experimentele woonconcepten. Het doel is een sociaal en economisch sterke buurt waar bewoners zich langdurig willen vestigen, door

hoge woonkwaliteit en verschillende woninggroottes passend bij de doelgroepen. Hierdoor wordt doorstroming mogelijk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Conceptadvies DB
Het dagelijks bestuur formuleert hier – indien van toepassing – voor de stadsdeelcommissievergadering een conceptadvies

...

Advies stadsdeelcommissie

Advies van de stadsdeelcommissie aan het DB

< Invulinstructie:
Het volledige advies van de stadsdeelcommissie, dat bestaat uit de met meerderheid van stemmen aangenomen (ongevraagde) adviezen, moties en/of voorstellen. Minderheidsstandpunten ook vermelden als de stadsdeelcommissie dat wil, al zijn deze soms al in het advies opgenomen. Geen bijlagen meesturen, alles moet in dit blokje genoteerd worden. >

...

Finaal advies DB

Advies van het dagelijks bestuur aan het college van burgemeester en wethouders

< Invulinstructie:
Het volledige en definitieve advies van het DB, waarin aangenomen adviezen, moties of en/of voorstellen van de stadsdeelcommissie zijn overgenomen (anders of aanvullend adviseren) en die niet strijdig zijn met stedelijke of budgettaire kaders. Als het DB in dit uiteindelijke advies afwijkt van het advies of voorstel van de stadsdeelcommissie, ligt er een zware motiveringsplicht op het DB. Het DB kan uitsluitend met zeer zwaarwegende redenen afwijken van een meerderheidsadvies of -voorstel, zoals strijdigheid met stedelijke of budgettaire kaders. >

...

Reactie college op advies dagelijks bestuur

< Invulinstructie:
Na collegebesluit hier de reactie van het college op het finaal advies van het dagelijks bestuur. Het ingevulde formulier meesturen naar de gemeenteraad en gelijktijdig naar de stadsdelen. >

...