Gemeente Amsterdam



Projectnota

Baaibuurt West Zeeburgereiland

februari 2023



Luchtfoto situering Zeeburgereiland in de stad

Voorwoord

Aanleiding

In november 2021 is een bestuursopdracht gegeven om een integraal Ruimtelijk Kader voor Zeeburgereiland op te stellen, waarin alle ruimteclaims worden geordend tot een logisch geheel. Voorliggende projectnota (fase 2 Plaberum) voor Baaibuurt West maakt ook onderdeel uit van deze bestuursopdracht.

De groei en verdichting van de stad leiden al langere tijd tot een grotere behoefte aan woningen met bijbehorende voorzieningen. De afgelopen jaren zijn verschillende ruimteclaims terecht gekomen op het Zeeburgereiland. Om hierin de juiste keuzes te kunnen maken is een integraal afwegingskader opgesteld, het zogeheten Ruimtelijk Kader Zeeburgereiland (zie ook paragraaf 1.5.4). Het doel hiervan is om op basis van een lange termijnvisie Zeeburgereiland als een leefbare, duurzame en inclusieve stedelijke wijk te kunnen ontwikkelen, door middel van uitgangspunten en onderlinge afhankelijkheden van deelprojecten in kaart te brengen en vast te leggen voor verdere uitwerking.

Voorliggende projectnota maakt onderdeel uit van de bestuursopdracht en vormt daarmee een deelproject binnen het Ruimtelijk Kader. De haalbaarheid wordt hierin onderzocht. Daarnaast geeft de gemeente haar ambities aan op belangrijke onderwerpen als duurzaamheid, mobiliteit en de identiteit van de buurt en het daarmee samenhangende programma. Er worden belangrijke uitgangspunten beschreven welke vervolgens in de volgende fase (Stedenbouwkundig Plan) verder worden uitgewerkt. Vanzelfsprekend worden ontwikkelingen binnen de Baaibuurt West getoetst aan het Ruimtelijk Kader.

De Baaibuurten bestaan uit West en Oost. Ze vormen de laatste te ontwikkelen woonwijken op Zeeburgereiland. Baaibuurt West wordt als eerste ontwikkeld en krijgt een eigen identiteit en inrichting. De Omgevingsvisie Amsterdam 2050 duidt de Baaibuurten op Zeeburgereiland aan als een potentiele gemengde stadsbuurt binnen de te ontwikkelen delen van de stad.

Leeswijzer

De projectnota bestaat uit 6 delen:

- Deel 1 schetst de context van Baaibuurt West binnen Zeeburgereiland in het verleden en het heden, en binnen welk planologisch kader de toekomstige ontwikkeling wordt gerealiseerd.
- Deel 2 gaat in op de ambities die we nastreven bij de ontwikkeling van Baaibuurt West tot een hoogwaardige en gemengde stedelijke woon- en werkbuurt.
- Deel 3 bevat het ruimtelijk frame en schetst de potenties van het gebied, ontwerpend onderzoek, randvoorwaarden en reserveringen binnen en rond het gebied en een programmavoorstel.
- Deel 4 schetst de ontwikkelstrategie en fasering voor Baaibuurt West, als ook hoe omgegaan wordt met het verloop van de tijdelijke grondhuurcontracten.
- Deel 5 bestaat uit het technisch kader dat nodig is voor de uitvoering zoals kabels en leidingen, het water en de oergeul, het bouwrijp maken en verhoging van het maaiveld.
- Tot slot gaat deel 6 dieper in op het proces en de organisatie bij de realisatie van Baaibuurt West.

Samenvatting

Algemeen

Baaibuurt West op Zeeburgereiland, Amsterdam, is omringd door water en evolueert van creatieve enclave tot gemengde stadsbuurt. De buurt is historisch gegroeid op organische wijze en huisvest kunstenaars, kermisexploitanten en studenten. Het Ruimtelijk Kader Zeeburgereiland benadrukt ambities, waaronder verbeterde mobiliteit en hoogbouw tot 70 meter. Dit kader integreert de Cruciale Mijl en Verbinding Zeeburg en wil een multifunctioneel, duurzaam stedelijk woon- en werkgebied creëren, met aandacht voor groen, mobiliteit en cultuurhistorie.

Ambities

Baaibuurt West wordt een eigenzinnige buurt met informehuurt voor diverse doelgroepen.

Als gemengde stedelijke buurt vormt Baaibuurt West een schakel op het eiland, afgestemd op de ruimtelijke context en het aanvullende programma. De buurt krijgt een eigen identiteit met stedelijke voorzieningen en een fiets- en wandelgerichte omgeving. De openbare ruimte is hoogwaardige stedelijk én groen, passend bij het stratenpatroon en afgestemd op de Zeeburgerbaai en Amsterdam-Rijnkanaal. De buurt krijgt een robuust groen-blauw netwerk, met investeringen in groen en natuurvriendelijke oevers voor een klimaatbestendige buurt. De gemeente streeft er naar duurzame mobiliteit, met nadruk op fiets- en wandelvriendelijke voorzieningen en alternatieven voor autogebruik. Het wordt een klimaatbestendige buurt, met aandacht voor CO2-reductie, hergebruik van materialen en energie-efficiëntie.



Figuur 1: Visiekaart Ruimtelijk Kader Zeeburgereiland



Figuur 2: Impressie van Zeeburgerplein met rechts Baaibuurt West (bureau Luma)

Stedenbouwkundig kader

Baaibuurt West ligt tussen 'harde' en 'zachte' randen, de Piet Heintunnel en Zuiderzeeweg enerzijds en het Amsterdam Rijnkanaal en de Zeeburgerbaai anderzijds. Aan de noordoostelijke hoek van de buurt verbindt het Zeeburgerplein de vier woonbuurten van het eiland. Het microklimaat, met groene dijken in het westen en parken in het zuiden, wordt benut. Verschillende zones definiëren de identiteit, met een hoogstedelijke kop in het noorden en een rustiger zuidelijk deel. Hoogbouw met kunstzinnige expressie domineert de bebouwing. In vergelijking met Baaibuurt Oost verschilt West qua stedelijkheid en karakter. De openbare ruimte, groenstructuren, en waterkwaliteit zijn cruciale elementen.

In de Baaibuurt West wordt gezocht naar een uitbreiding van het bestemmingsplan, met de ambitie van maximaal 1.800 woningen en 32.400 m2 aan voorzieningen. De ambitie is een gevarieerd woningaanbod met 40% sociale sector, 40% middensegment en 20% vrije sector. Flexibele indeling en aandacht voor verschillende generaties en woonvormen worden benadrukt, met ruimte voor gemeenschappelijke voorzieningen en het stimuleren van ontmoetingen. Karakterbepalende elementen omvatten kunst, cultuur, creativiteit en groen, met aandacht voor behoud van bestaande bomen en de ontwikkeling van het Baaipark als wijkpark voor het hele eiland.

Baaibuurt West volgt het duurzaamheidsprincipe "duurzaam, tenzij" met focus op energie-efficiëntie, klimaatadaptatie, natuurinclusief bouwen en circulariteit. In de volgende fase wordt bij de uitwerking de ambitie 'gewoon goed' betrokken (woningbouwplan 2022-2028, zie lijst met Verwijzingen). Verder wordt het Nieuwe Normaal manifest met negen circulaire bouwprincipes toegepast. Op het gebied van bereikbaarheid stimuleert de gemeente actieve en duurzame verplaatsingen.

Ontwikkelstrategie

De ontwikkeling van Zeeburgereiland, met specifieke aandacht voor Baaibuurt West, vereist een zorgvuldige ontwikkelstrategie en fasering. Belangrijke uitgangspunten omvatten de ondergrond met langere zettingstijd en een integrale ophoogstrategie. De programmering en zonering worden nader uitgewerkt in het Stedenbouwkundig Plan.

Technisch Kader

Het maaiveld van Baaibuurt West moet worden opgehoogd vanwege waterproblemen, met aandacht voor grondwaterstanden, invloed van de oergeul en bouwrijp maken. Uitgegaan wordt van integraal ophogen, rekening te houden met een nieuwe maaiveldhoogte van +2,2 m NAP, en diverse water- en grondaspecten. Op het gebied van kabels en leidingen is afstemming van belang bij ophogingen en zettingen.

Proces en organisatie

Het huidige bestemmingsplan ruimte biedt voor maximaal 900 woningen en 16.200 m2 voorzieningen. De ambitie reikt tot maximaal 1.800 woningen. Een nieuw ruimtelijk besluit is nodig bij overschrijding, mogelijk in de vorm van een nieuw omgevingsplan. De planning beoogt een start van de werkzaamheden in 2025 en ontwikkeling in 2028. Financieel omvat de business case erfpachtopbrengsten behorende bij de ambitie van maximaal 1.800 woningen en bijbehorende voorzieningen. Het gebied wordt naar verwachting medio 2028 functievrij en bouwrijp, met volledige ontwikkeling in 5 à 6 jaar.

Colofon

Opsteller:

Ruimte & Duurzaamheid:	Huib Burger, Zorica Jovanovic-Castelijns, Nina Kopp, Imane Boutanzit, Daiva Stumbraite, Martin van de Maas, Steven de Boer, Jeroen Schurink, Ludo van Muilekom

Met medewerking van:

Projectmanagement:	Monique Lemmens, Paula Beens, Hester Ombre
Planning:	Sander Nijmeijer
Grond en Ontwikkeling:	Tijmen Polman, Yin Lam, Lisanne Kraakman
Ingenieursbureau:	Jaap de Groot, Lieke Doodeman, Joost Schaminee
Verkeer & Openbare Ruimte:	Paul Lakenman, Freek Faber
Maatschappelijke Voorzieningen:	Yte Elbrich Schukking

Versie:	22 februari 2024
Informatie:	https://www.amsterdam.nl/projecten/zeeburgereiland/deelproject/baaibuurten/

Figuur voorblad: Luchtfoto Zeeburgereiland vanuit zuidwesten
Figuur pagina 2: Luchfoto Zeeburgereiland in de Oostflank van det stad

Inhoud

Inhoud

Voorwoord 3
1 Algemeen 9
1.1 Inleiding 9
1.2 Het DNA van Zeeburgereiland 9

2 Ambities 23
2.1 Baaibuurt West - een eigenzinnige buurt 23
2.2 Stadsbrede ambities 25

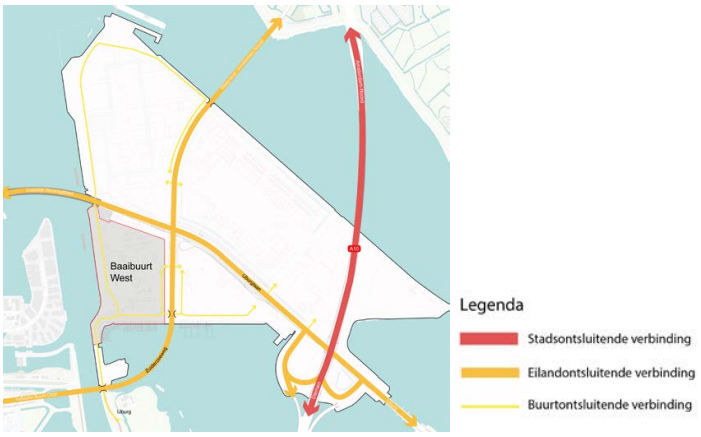
3 Stedenbouwkundig kader 29
3.1 Ruimtelijk frame 29
3.3 Programma 39
3.4 Duurzaamheid 45
3.5 Bereikbaarheid en parkeren 49

4 Ontwikkelingsstrategie 53

5 Technisch kader 55
5.1 Maaiveld 55
5.2 Water en oergeul 55
5.4 Kabels en leidingen 59

6 Proces en organisatie 61
6.1 Juridisch-planologische strategie 61
6.2 Uitvoeringsparagraaf 61
6.3 Planning & proces 63
6.4 Participatie 65
6.5 Ruimtelijke risico's 67
6.6 Samenvatting financiën 67

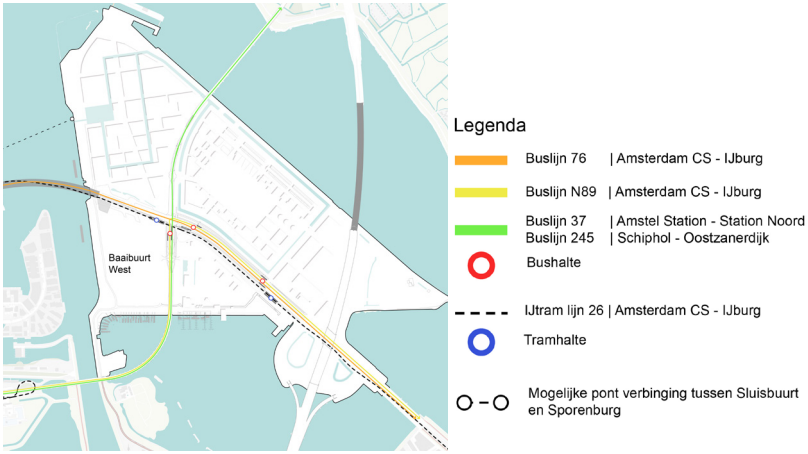
Bijlagen 69
Verwijzingen 69



Hoofdinfrastructuur Zeeburgereiland



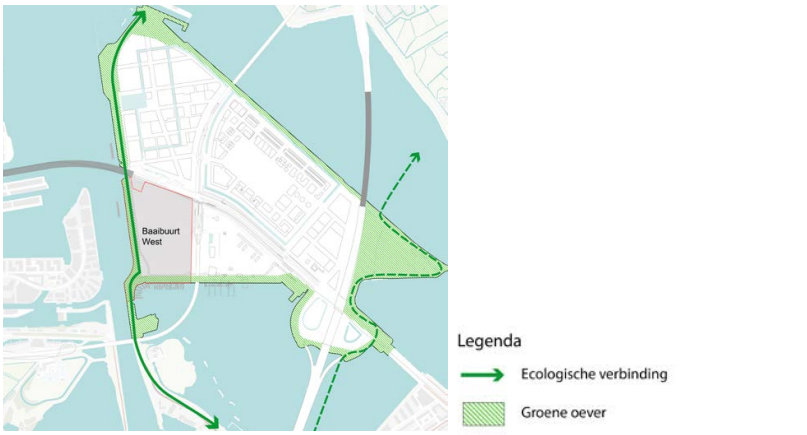
Water rondom Zeeburgereiland



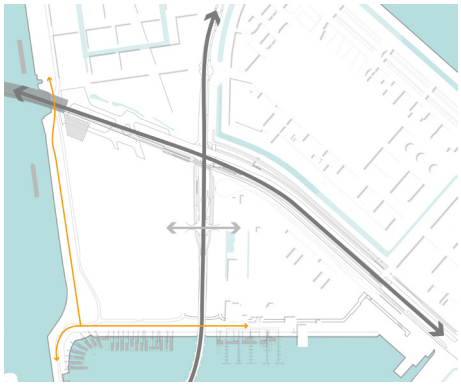
Aanwezig openbaar vervoer



Bestaande routes langzaamverkeer routes



Ecologische verbindingen



Ontsluiting Baaibuurt West

Figuur 3: Analyse ligging Zeeburgereiland met daarin Baaibuurt West

1 Algemeen

1.1 Inleiding

Situering

Baaibuurt West ligt in het zuidwestelijke deel van Zeeburgereiland. Zeeburgereiland ligt in Amsterdam Oost, aan de Oranjesluizen en het water van het IJ. Het eiland heeft een unieke ligging in de stad, met zowel de binnenstad als het open landschap in de nabijheid en binnen de ring A10. Het is omgeven door verschillende wateren, zowel luw recreatief water als weids vaarwater.

1.2 Het DNA van Zeeburgereiland

Tussen 1870 en 1890 wordt de basis van het Zeeburgereiland gevormd. Het begint met de bouw van de Oranjesluizen en de aanleg van de westelijke dijk (Zuider-IJdijk) langs de voorhaven van het Merwedekanaal (het huidige Amsterdam-Rijnkanaal). Vervolgens wordt een strekdam van circa 4.300 meter lengte aangelegd ter versmalling van het IJ, verbonden met de oude Diemerzeedijk. Met de aanleg van de zuidelijke dijk is de kenmerkende driehoekige vorm van het eiland gerealiseerd en ontstaat hier een baggerbergplaats, een depot voor het storten van opgebaggerd slib. De bouw van de Amsterdamsebrug en de Schellingwouderbrug (het Zuiderzeewegtracé) eind jaren '50 maakt Zeeburgereiland bereikbaar, vooral voor bedrijvigheid en initiatieven die elders in de stad niet gewenst zijn.

In 1990 wordt ook de ringweg A10 voltooid met de Zeeburgertunnel als sluitstuk en is de naamgeving van 'Eiland Zeeburg' veranderd in: 'Zeeburgereiland'. Met de ontwikkeling van IJburg in het begin van dit millennium wordt ook de IJburglaan aangelegd. Deze ontsluitingsweg loopt dwars over het Zeeburgereiland en rijgt de eilanden van de IJburg-archipel aaneen en verbindt ze met de binnenstad. Na het beëindigen van de rioolwaterzuivering op het Zeeburgereiland in 2005 is gestart met de ontwikkeling tot woonlocatie. De drie silo's die nog steeds op het eiland staan herinneren aan de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De recente dijkversterking van de zuidelijke oever maakt het eiland nu ook binnendijks gebied, met het waterpeil gelijk aan die van het binnen-IJ. Zeeburgereiland, gelegen binnen de ring A10 doch met weids landschap in de nabijheid, hoort nu echt bij de stad.

De buurten van Zeeburgereiland

Zeeburgereiland bestaat uit verschillende buurten met elk een eigen karakter. De Sportheldenbuurt werd als eerst ontwikkeld (toendertijd RI-Oost genaamd). Dit was de eerste nieuwe woonbuurt, omgeven door een watergang en met in het hart een grote openbare ruimte. Door de belemmeringen rondom de buurt (geluidsbelasting en externe veiligheid vanaf drie wegen) is de Sportheldenbuurt een gesloten, in zichzelf gekeerde buurt geworden die reeds voltooid is.

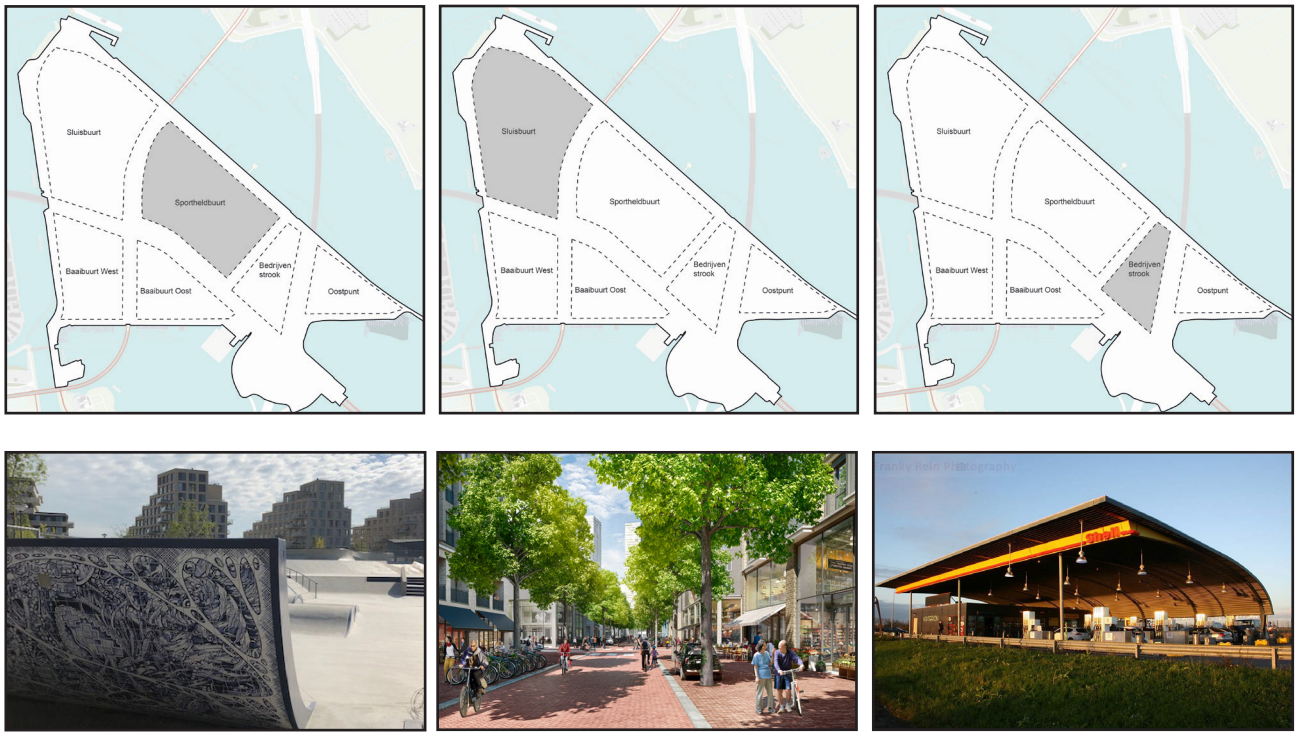
De westelijk gelegen Sluisbuurt, nabij de Oranjesluizen, zoekt veel meer de verbinding met de omliggende buurten op het eiland, het Oostelijk Havengebied (via de pontverbinding) en de stad. Na jaren van crisis is de ontwikkeling van het Zeeburgereiland in versnelling geraakt. Vanaf vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan in 2017 verloopt de ontwikkeling van de Sluisbuurt gestaag. Ook de Bedrijvenstrook is volop in ontwikkeling en spoedig volgen Baaibuurt Oost en de Oostpunt in de ontwikkeling van het eiland.

Tussen stad en landschap

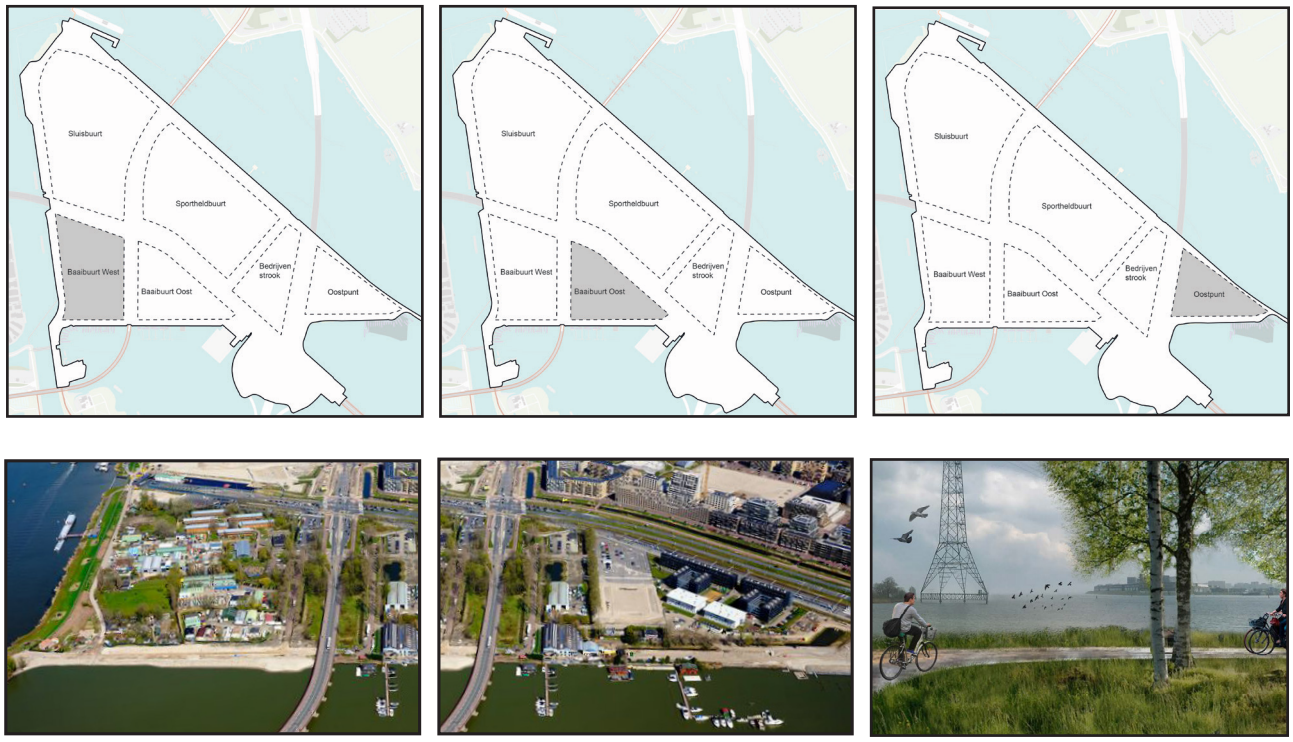
Zeeburgereiland heeft een unieke ligging met zowel stad als land in de nabijheid. De westelijke dijk fungeert als ecologische verbinding tussen Diemerscheg-Waterland en de Oostpunt is met de drijvende natuureilanden een stapsteen voor ecologie, maar biedt ook ruimte voor recreatief groen. Beide zijn onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Rondom de Oostpunt leven onder andere ringslangen, vleermuizen (doelsoorten). In het regionale fietsnetwerk fungeert het eiland als schakel tussen stad en land. De verschillende fietspaden over bruggen en dijken vormen een recreatieve verbinding tussen stadsdeel Oost en het landschap van Waterland naar het noorden en de Diemerscheg in het zuidoosten.

Sluitsteen van het binnen-IJ

Zeeburgereiland ligt aan de Oranjesluizen en is daarmee gesitueerd tussen het binnen- en het buiten-IJ. Het eiland is omgeven door diverse wateren: de luwe Diemerlagune en de Zeeburgerbaai aan de zuidkant, het druk bevaren Amsterdam-Rijnkanaal en het binnen-IJ aan de westkant, en het water van het buiten-IJ/ IJmeer en de IJburgerbaai aan de noord- en oostkant. Elke buurt op het eiland oriënteert zich op een ander type water: de Sluisbuurt vormt de sluitsteen van het binnen-IJ, de Baaibuurten richten zich op het



Figuur 4: Buurten van Zeeburgereiland; v.l.n.r. Sportheldenbuurt, Sluisbuurt en Bedrijvenstrook



Figuur 5: Buurten van Zeeburgereiland; v.l.n.r. Baaibuurt West en Oost, Oostpunt

meer luwe water van het kanaal en de lagune en de Sportheldenbuurt grenst aan het buitenwater.

Dynamische ringzone en Kop van de Oostflank

Het eiland wordt doorsneden door infrastructuur, met de IJburglaan, de Zuiderzeeweg en ringweg A10. Het eiland ligt grotendeels binnen de ringweg A10 en is daardoor goed bereikbaar vanuit zowel de regio als de binnenstad.

De eerste woningen op Centrumeiland zijn reeds opgeleverd en in 2025 staat de oplevering van de eerste woningen op Strandeiland gepland. Daarnaast is er in 2023 ook nieuw land gemaakt ten behoeve van het Buiteneiland. De ontwikkeling van deze tweede fase van IJburg betekent een verdubbeling van het huidige aantal woningen op IJburg, tot ruim 20.000 woningen. De ontwikkelingen op zowel Zeeburgereiland als IJburg gaan in een razend tempo en hoe verder IJburg groeit, des te meer Zeeburgereiland onderdeel wordt van de groeiende stad Amsterdam.









Figuur 6: Huidige situatie Baaibuurt West: met de klok mee: Bedrijfjes, broedplaats Fort Knox, One Peaceful World en tijdelijke studentenhuisvesting van Duwo

1.3 Huidige stand van zaken buurt

De Baaibuurten zijn een van de laatste overgebleven 'rafelranden' van de stad. Baaibuurt West grenst in het noorden aan Sluisbuurt en de Piet Heintunnel. In het oosten landt de Amsterdamse brug op de Zuiderzeeweg. In het zuiden en het westen wordt Baaibuurt West begrensd door water: Het Amsterdam-Rijnkanaal (westen) en de Zeeburgerbaai (zuiden).

Baaibuurt West is met de stad verbonden door de noordelijk gelegen Piet Heintunnel, de IJ-tramhalte, een bushalte aan de oostzijde van het gebied en de zuidelijke Amsterdamse brug. De tijdelijke P+R Zeeburg grenst in het noorden van Baaibuurt West aan de IJtram (lijn 26) en biedt bewoners en bezoekers een rechtstreekse verbinding met het centraal station. Ten noorden van Baaibuurt West vaart sinds begin 2023 een tijdelijke pont naar het Oostelijk Havengebied, vanaf de Zuider IJdijk naar de Ertskade te Sporenburg. Langs de Zuiderzeeweg is een bushalte voor bus 37 en aan de IJburglaan bevindt zich de tramhalte voor tram 26. Ten zuiden van de tunnelmond van de Piet Heintunnel bevindt zich een nieuwe afvalterminal. Hier wordt het afval van de Sluisbuurt via het ondergronds afvaltransport (OAT) gescheiden verzameld waar het vervolgens door een vrachtwagen wordt opgehaald en afgevoerd. Een haalbaarheidsonderzoek wordt verricht om te zien of Baaibuurt West ook kan aansluiten op dit systeem.

Binnen de Grexgrens is de grond van Baaibuurt West geheel in eigendom van de gemeente Amsterdam. De woning op Zuider IJdijk nummer 24 ligt buiten de Grex-grens en is in vol eigendom, net als het perceel er direct noordelijk van.

In de afgelopen decennia is Baaibuurt West langzaam en spontaan gegroeid in een vorm die we tegenwoordig "organisch" zouden noemen. Momenteel is er een bijzonder lage bebouwing- en bevolkingsdichtheid voor een buurt binnen de ring van Amsterdam. Hier wordt voornamelijk door specifieke doelgroepen met een tijdelijk karakter gewoond en gewerkt. Er zijn verschillende groepen creatievelingen aanwezig in de buurt: een loodsengroep, een groep kermisexploitanten, studentenwoningen, enzovoort. Elke functie heeft een eigen plek en vorm gekregen, zonder duidelijke samenhangende structuur en infrastructuur. Het is een artistieke enclave van kunstenaars, schrootsculpturen, creatieve werk- en ontspanningsruimtes, kleinschalige bedrijfjes en verschillende maatschappelijke en sociale voorzieningen. Ook wonen er kermisexploitanten. Op het water langs de dijkzone in de Zeeburgerbaai zijn verschillende woonboten gelegen. Ooit was op het eiland Asielzoekerscentrum 'Zeeburg' gevestigd waarvoor prefab blokhutwoningen zijn gebouwd (in drie bouwblokken). Twee bouwblokken hiervan worden nu tijdelijk bewoond door studenten. Het derde bouwblok is betrokken door een aantal sociaal- maatschappelijke functies en een discotheek/ galerie. Deze creatieve enclave geeft een bepaalde charme aan Baaibuurt West, maar de meeste functies
zijn naar binnen gekeerd en hebben geen interactie met de omgeving.

De openbare ruimte in Baaibuurt West is momenteel slechts beperkt toegankelijk en niet doorwaadbaar. Verschillende wegen zijn doodlopend en geven slechts geven toegang tot de huidige functies, maar deze zijn niet verbonden met elkaar. Het groen is verspreid aanwezig tussen de functies in de buurt. Parallel aan de Zuiderzeeweg zijn juist ook meerdere rijen met grote, meer dan een halve eeuw oude, bomen aanwezig. Verder zijn er enkele ondiepe slootjes aanwezig in Baaibuurt West die via duikers verbonden zijn met de Sluisbuurt en Baaibuurt Oost, maar de kwaliteit en kwantiteit van deze waterlopen is niet voldoende vanuit waterhuishouding-perspectief: bij hevige regenval is op meerdere plekken in de buurt sprake van wateroverlast.

De Zuider IJdijk is ter hoogte van de Zeeburgerbaai en de Amsterdamsebrug verhoogd met een nieuwe oever, project dijkversterking genaamd. Er is een nieuw dijkpad voor fietsers en voetgangers aangelegd en aanlegsteigers voor de woonboten die tijdelijk verhuisden naar de Oostpunt tijdens de werkzaamheden. Over het nieuwe fietspad op de dijk heeft Baaibuurt West een goede fietsverbinding met Baaibuurt Oost, en verder naar IJburg richting het oosten en naar het zuiden richting de Diemerscheg.

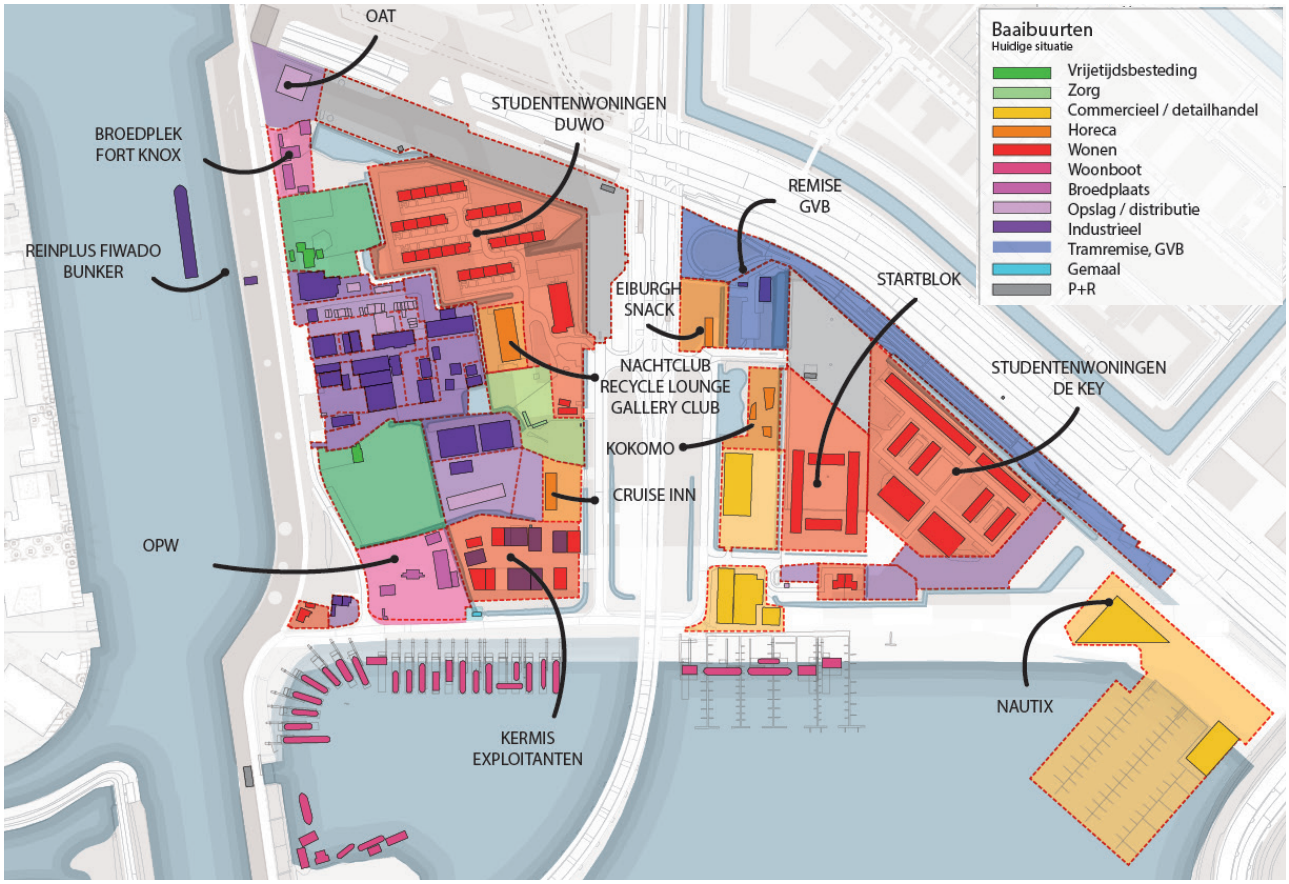
Auto's kunnen de buurt bereiken via de aansluiting op de Zuiderzeeweg en tevens via de verbinding met Baaibuurt Oost en noordelijk vanuit de Sluisbuurt via de Zuider IJdijk. De zuidelijker gelegen jachthavens langs de Diemerzeedijk en camping Zeeburg zijn bereikbaar via Baaibuurt West.

Fauna in het gebied

De buurt kent niet alleen veel groen in de vorm van beplanting en bomen, maar er leven ook allerlei diersoorten. Daarom zijn in 2018 t/m 2020 zijn in opdracht van de gemeente Amsterdam fauna-onderzoeken door Sweco en Endimica verricht. Uit de onderzoeken komt naar voren dat het projectgebied een leefgebied vormt voor huismussen en van de dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Er zijn geen marterachtigen aangetroffen. Zie verder uitvoeringsparagraaf 6.2.



Figuur 7: Archieffoto's Zeeburgereiland



Figuur 8: Huidige functies in de Baaibuurten

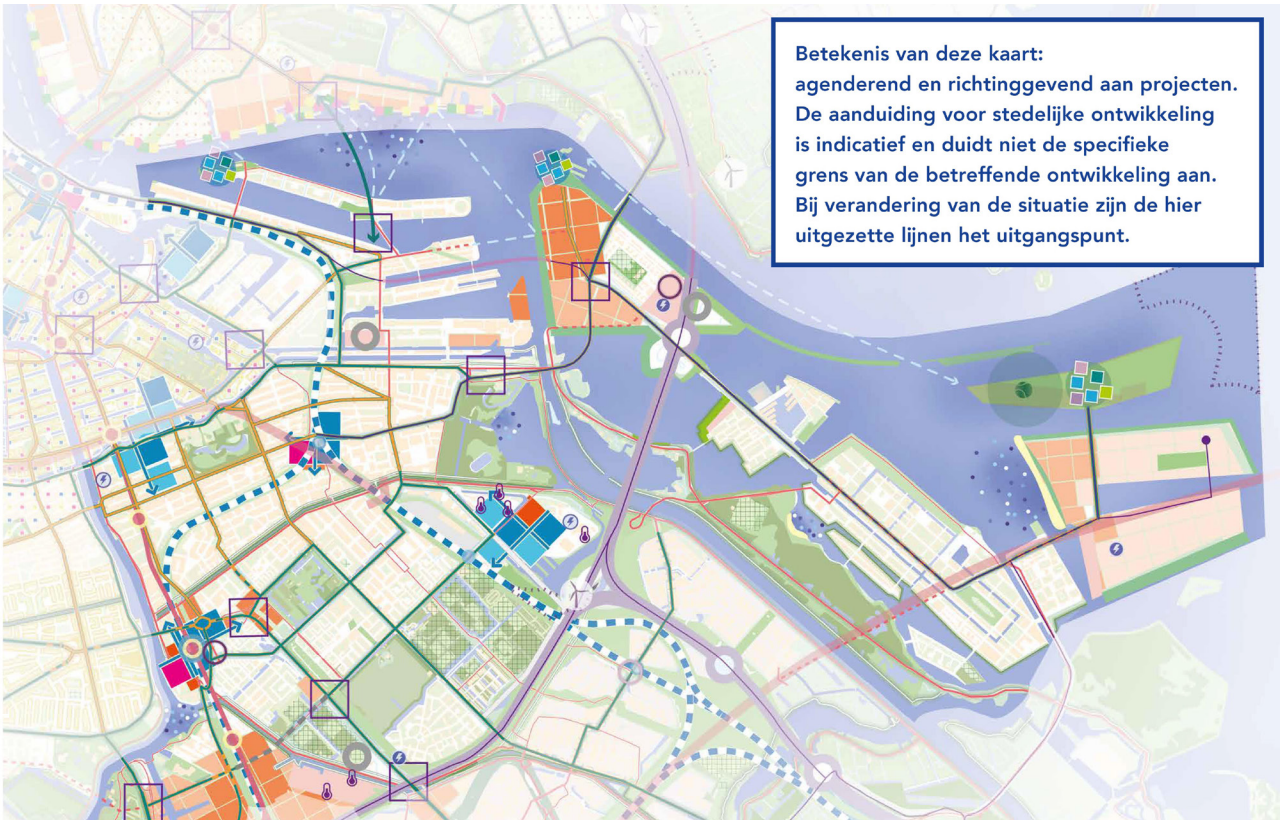
1.4 Cultuurhistorie en Archeologie

Afdeling Monumenten & Archeologie (gemeente Amsterdam) heeft in 2016 een cultuurhistorische verkenning naar Zeeburgereiland verricht (C16-062 Amsterdam). De in de verkenning genoemde waardevolle elementen zijn vooral van stedenbouwkundige en cultuurhistorische betekenis. Zij getuigen van de ontstaans- en gebruiksgeschiedenis van het Zeeburgereiland (omdijking, enkele woonhuizen en bunkers, het schuifhuis, silo's en slibvijzelgemalen) of zijn deels 'gewoon' onderdeel van de omvangrijke wegenstructuur die op het eiland bij elkaar komt (brugaanlandingen als onderdeel Zuiderzeeweg, tunnelmond A10). Afdeling Monumenten & Archeologie adviseert deze elementen te behouden en in de verdere transformatie van het Zeeburgereiland als cultuurhistorisch waardevolle ankerpunten op te nemen. Nadere aandacht is ook nodig voor het groen en dan met name voor de bomenrijen langs de Zuiderzeeweg die indertijd als onderdeel van dit tracé zijn mee ontworpen.

Uitgangspunt is om de adviezen die gelden voor Baaibuurt West zoveel mogelijk mee te nemen in de volgende fase (stedenbouwkundig plan). De gehele cultuurhistorische verkenning is te vinden in bijlage 2.



Figuur 9: Cultuurhistorische verkenning Zeeburgereiland, uitsnede Baaibuurten



Figuur 10: Omgevingsvisie Amsterdam 2050, visiekaart Oost

1.5 Planologisch kader

1.5.1 Omgevingsvisie 2050

In de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 (2021) wordtBaaibuurt West grotendeels aangeduid als 'gemengde stadsbuurt', met een stedelijke dichtheid en een aandeel niet-wonen, voornamelijk in de plinten. Wonen en kleinschalig tot middelgrootschalig werken is in deze stadsbuurten fijnmazig gemengd. Hier bevindt bedrijvigheid zich in gebouwplinten, atelierwoningen, bedrijfsverzamelgebouwen en losstaande bedrijfsgebouwen. Het gaat om verschillende typen werk, zoals kleinschalig kantoorachtig werk, detailhandel en horeca, maar ook maatschappelijke voorzieningen en productieve bedrijvigheid (qua milieucategorie geschikt voor functiemenging in verband met. de combinatie met woningen). Deze ruimtes zijn opgenomen in de stedelijke bouwblokken. Nieuw groen krijgt een plek in de straten, plantsoenen en langs watergangen

In de noordflank van Baaibuurt West, grenzend aan Sluisbuurt en de IJburglaan, is een zone als 'hoogstedelijke buurt' aangeduid. Dit is een overgangszone waar iets hoger gebouwd kan worden zodat er architecturale aansluiting is met de hoogstedelijke dichtheid van Sluisbuurt. Vanwege de gunstige ligging aan het toekomstige Zeeburgerplein kan Baaibuurt West de stedelijke schakel vormen tussen het hoogstedelijke gebied in de Sluisbuurt en een nieuwe gemengde stadsbuurt in Baaibuurt Oost. Voor de Omgevingsvisie zie de Lijst met verwijzingen achterin dit document

1.5.2 Hoogbouwvisie

Als uitwerking van de Omgevingsvisie is medio 2023 een nieuw Hoogbouwbeleid voor Amsterdam ter inzage gelegd. Voor Baaibuurt West geeft dit beleid aan dat hoogbouw tot 70 meter mogelijk is. Verder stelt het beleid voorwaarden aan de positionering, maatvoering en vormgeving van torens.

1.5.3 Mobiliteitsplan

Voor de gebiedsontwikkeling van Zeeburgereiland en IJburg is een mobiliteitsplan opgesteld door het Programma Bereikbaarheid Zeeburgereiland en IJburg. Door de groei van het gebied neemt ook de mobiliteit toe. De huidige vervoersystemen kunnen die groei niet opvangen, daarom is er in 2018 een mobiliteitsplan opgesteld. Het mobiliteitsplan bevat een samenhangend pakket van maatregelen om te komen tot de realisatie van een goed werkend, robuust vervoerssysteem. Duurzame mobiliteit heeft prioriteit in deze bereikbaarheidsopgave. De bereikbaarheidsmaatregelen komen in samenhang met de gebiedsontwikkeling tot stand. De bereikbaarheid op het schaalniveau van Zeeburgereiland wordt voor de Baaibuurt West georganiseerd door het Programma Bereikbaarheid Zeeburgereiland en IJburg en het mobiliteitsplan.

De maatregelen/projecten uit het mobiliteitsplan die een relatie hebben met de Baaibuurt West zijn:

- De Verbinding Zeeburg (inclusief opwaarderen Amsterdamsebrug)
- Optimaliseren fietsroutes Zeeburgereiland
- Cruciale Mijl IJburglaan
- Parkeernorm 0,3 in Sluisbuurt en Baaibuurten

Met deze maatregelen moet ruimtelijk rekening gehouden worden bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan voor de Baaibuurt West (zie mobiliteitsplan in bijlage 3).

1.5.4 Ruimtelijk kader Zeeburgereiland

In paragraaf 1.2 is reeds beschreven dat Zeeburgereiland verstedelijkt. Amsterdam groeit, binnen de grenzen, in een hoog tempo. Stadsbreed worden er studies gedaan naar de verbetering van de infrastructuur, logistiek en ruimte voor stedelijke voorzieningen. Er komen verschillende ruimteclaims af op het Zeeburgereiland, zoals een ongelijkvloerse kruising IJburglaan-Zuiderzeeweg, uitbreiding en vreplaatsing van de tramstalling in Baaibuurt Oost, maar ook meer woningen, sportvelden en andere stedelijke voorzieningen. Het Ruimtelijk Kader is de opvolger van het in 2005 door de Raad vastgestelde Ontwikkelingsplan Zeeburgereiland. Het biedt handvatten voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het eiland als geheel.

Waar Zeeburgereiland voorheen gepositioneerd was aan de stadsrand, vormt het nu een cruciale schakel in de stad. Zeeburgereiland wordt een compleet stuk stad, met hoog- en gemengde stedelijkheid, veel voorzieningen, verschillende functies, groen, bedrijven en infrastructuur voor vele modaliteiten. Het wordt dus geen woonbuurt die 'parasiteert' op de stad, maar een zelfstandige buurt die een nieuwe stuk stad toevoegt. De Baaibuurten vormen de laatste puzzelstukken voor het wonen, werken en verblijven op Zeeburgereiland. De gemeente Amsterdam wil Zeeburgereiland ontwikkelen tot een multifunctioneel stedelijk woon- en werkgebied, met hoge ambities ten aanzien van mobiliteit, duurzaamheid en gezondheid. Een stadswijk, intern goed verbonden maar ook met de stad en het ommeland. Een wijk met winkels en voorzieningen van en voor de stad dichtbij en met wijk- en buurtgroen. Zeeburgereiland wordt omgeven door het weidse water en met het open landschap om de hoek. Men kan hier stedelijk wonen in Amsterdamse



Figuur 11: Randvoorwaardenkaart Ruimtelijk Kader

straten, omringd door vergezichten, intieme plantsoenen en fietsroutes naar alle windstreken. Een eiland met hoge dichtheden, menging van functies en gericht op fietser en voetganger. Spoedig zullen ook Baaibuurt Oost en de Oostpunt volgen in de ontwikkeling van het eiland. In totaal zullen op Zeeburgereiland circa 10.000 woningen worden toegevoegd aan de stad, met bijna 300.000 m2 aan bijbehorende voorzieningen.

Reserveringen

Vanuit het Ruimtelijk Kader Zeeburgereiland is een Randvoorwaardenkaart opgemaakt (zie vorige pagina). Deze geeft ruimtelijke randvoorwaarden voor initiatieven die zich nu en in de komende jaren voordoen op Zeeburgereiland. Het geeft rooilijnen mee en minimale eisen die vanuit leefbaarheidsoverwegingen aan toekomstige ontwikkelingen worden gesteld.

Er bevinden zich in en om de Baaibuurten diverse ruimtereserveringen, waaronder mogelijke uitbreiding van de Amsterdamse brug langs de Zuiderzeeweg voor tram en/of fietsers, de varianten voor project IJburglaan (z.g. Cruciale Mijl), uitbreiding/verplaatsen van de tijdelijke tramstalling in Baaibuurt Oost en mogelijke verbreding van het Amsterdam-Rijnkanaal ter hoogte van de Amsterdamse brug. De verschillende geplande reserveringen gaan ook gepaard met de aanleg van de benodigde kabels en leidingen. Ook dit zal een ruimtelijke impact hebben op de inrichting van de openbare ruimte in Baaibuurt West. Zie verder ook paragraaf 5.4 Kabels en leidingen. In het Ruimtelijk Kader Zeeburgereiland staat ook informatie over de kortetermijnmaatregelen op het eiland (zie bijlage 5)

1.5.5 Cruciale Mijl

Project Cruciale Mijl IJburglaan richt zich op oplossingen voor alle modaliteiten (voetganger, fiets, OV, auto) op het traject IJburglaan vanaf de tunnelmond van de Piet Heintunnel, de kruising IJburglaan-Zuiderzeeweg, Bob Haarmslaan, Marie Baronlaan, aansluiting op de A10, Enneüs Heermabrug tot en met Steigereiland (zie figuur 13). Het project heeft twee doelen:

1. De bereikbaarheid van Zeeburgereiland en IJburg verbeteren door te zorgen voor een goede doorstroming van voetganger, fiets, OV en auto op de IJburglaan tussen Piet Heintunnel t/m Steigereiland (bereikbaarheidsopgave).
2. De infrastructuur van de IJburglaan tussen Piet Heintunnel t/m Steigereiland ontwerpen in samenhang met de gebiedsontwikkeling en andere infrastructuurprojecten, zodat één stedelijke wijk ontstaat als stadseiland met een fijne woon-, werk en verblijfskwaliteit (ruimtelijke kwaliteitsopgave).

Voor Zeeburgereiland wordt het Ruimtelijk Kader Zeeburgereiland ontwikkeld. Project Cruciale Mijl IJburglaan is een van de grote infrastructurele projecten, die met elkaar samenhangen binnen dit ruimtelijk kader. De andere projecten gaan over verkennen en realiseren van een nieuwe, definitieve tramstalling en verbeterde fiets- en OV-verbinding via de Amsterdamsebrug. De locatie van de definitieve tramstalling is – voor een goed functionerend, robuust en verkeersveilig vervoerssysteem – onlosmakelijk verbonden met de ligging van de trambaan op de IJburglaan.

Voorkeursscenario

In het voorkeursscenario korte onderdoorgang (scenario 1-min, zie figuur 12) gaat de auto ondergronds bij de kruising IJburglaan-Zuiderzeeweg, de tram blijft bovengronds. De tram steekt over naar de noordkant van de IJburglaan en sluit aan op een nieuwe tramstalling. De locatiekeuze van de tramstalling wordt gemaakt in een afzonderlijk project met een eigen Nota van Uitgangspunten.

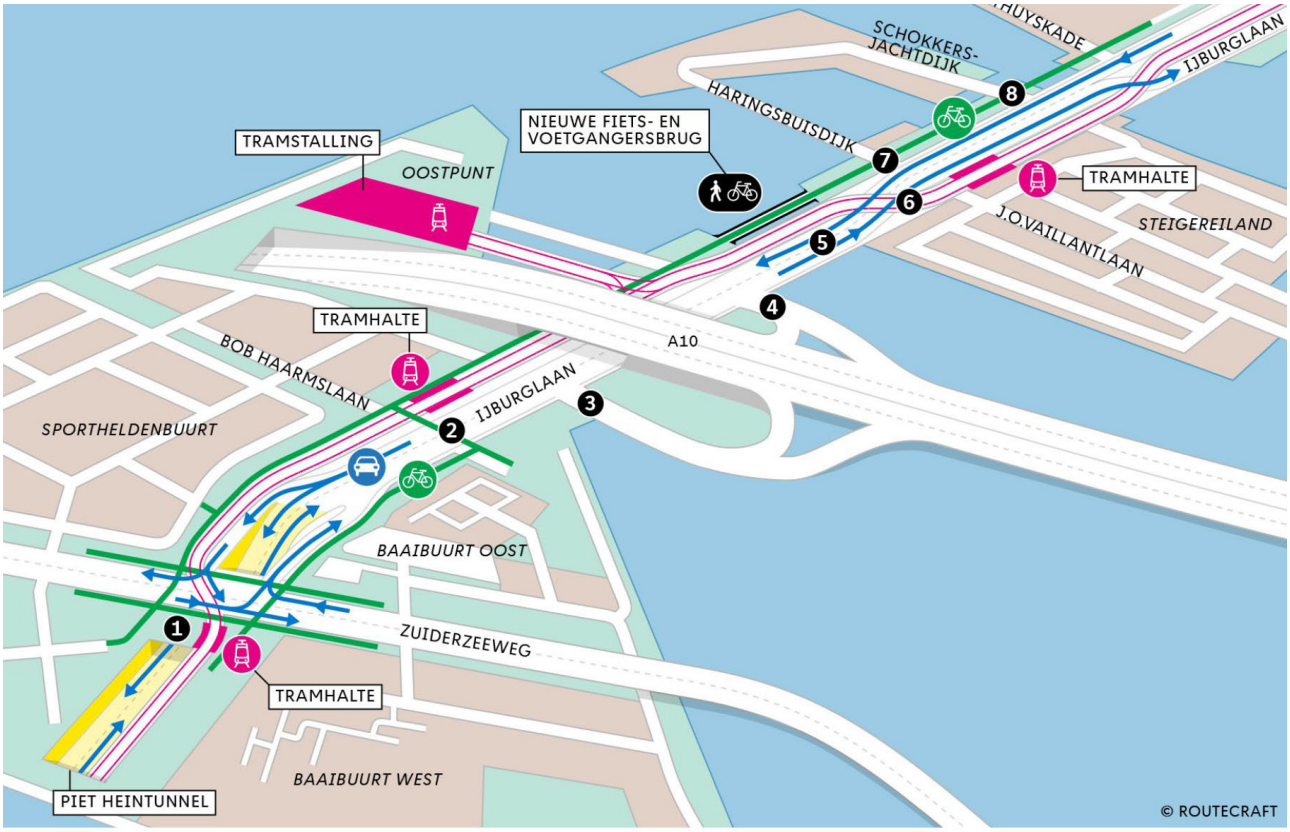
1.5.6 Verbinding Zeeburg

Tegelijk met het Ruimtelijk Kader Zeeburgeiland is de Nota van Uitgangspunten "Verbinding Zeeburg" ter inzage gelegd. Omdat dit mogelijke aanpassingen aan de Amsterdamsebrug betreft is het van belang voor Baaibuurt West.

Op basis van nut en noodzaak, de mate van doelbereik en de overige onderscheidende effecten is een voorkeursalternatief samengesteld uit de meest positieve elementen van de verschillende alternatieven. Het voorkeursalternatief bestaat uit de volgende maatregelen/ingrepen:

Fiets-opgave (maatregel uit alternatief 1 en 2):

- De bestaande fietsroute over de Amsterdamsebrug heeft in de spits capaciteitsknelpunten en wordt de komende jaren alleen maar drukker.
- De wegvakken op de bestaande aanbruggen krijgen een nieuwe indeling (fietsen alleen aan de westzijde)
- Vanaf de Oostkant van de boogbrug maken we een fietslus. Op deze manier kunnen fietsers via de Zuider IJdijk naar de Sluisbuurt en via de Diemerzeedijk naar IJburg fietsen (deze maatregel is afhankelijk van de komst van eentweelaagse kruising IJburglaan/Zuiderzeeweg).



Scenario 1-min

1 Kruising Zuiderzeeweg
Een onderdoorgang van maximaal 170 meter, trambaan steekt over naar noordkant IJburglaan

2 Kruising Bob Haarmslaan
Vergroten kruising voor betere doorstroming en nieuwe aansluiting op de Baaibuurt Oost

3 Kruising westelijke afrit A10
Extra opstelstroken auto voor betere doorstroming

4 Kruising oostelijk afrit A10
Extra opstelstroken auto voor betere doorstroming en nieuwe aansluiting op de Oostpunt

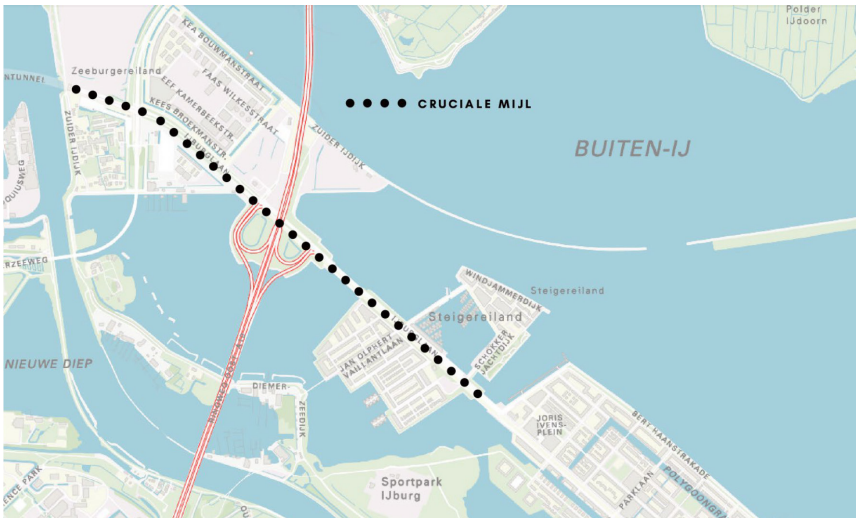
5 Enneüs Heermabrug
Trambaan naar noordzijde van de brug, extra rijstrook vanaf A10 richting IJburg, nieuwe brug voor voetganger en fietser

6 Tramoversteek Steigereiland
Trambaan steekt over naar zuidkant IJburglaan (huidige ligging)

7 Kruising Haringbuisdijk
Extra opstelruimte auto en fiets voor betere doorstroming

8 Kruising Schokkerjachtdijk
Extra opstelruimte auto en fiets voor betere doorstroming

Figuur 12: Eén van de scenario's uit de NvU Cruciale Mijl



Figuur 13: Plangebied Cruciale Mijl - IJburglaan op Zeeburgereiland en Steigereiland

OV-opgave tot 2040 (maatregel uit alternatief 1):

- Voor de OV-opgave tot 2040 kan worden volstaan met het intensiveren van de dienstregeling van de huidige buslijn 37 over de Amsterdamsebrug en tramlijn 26.

OV-opgave na 2040 (maatregel uit alternatief 2, 3 en 4):

- Om te kunnen voldoen aan de OV-opgave na 2040 moet er op enig moment een trambrug komen. Deze wordt op dat moment aan de zuidzijde van de Amsterdamsebrug gerealiseerd.
- De nieuwe tramverbinding wordt vanaf de Amsterdamsebrug doorgetrokken de Sluisbuurt in,
- Het moment van realisatie is afhankelijk van het daadwerkelijke aantal reizigers in verhouding tot het beschikbare OV. Er wordt aan de zuidzijde van de Amsterdamsebrug, langs de Zuiderzeeweg en in de Sluisbuurt een ruimtereservering vastgelegd om realisatie van een tramlijn op termijn mogelijk te maken.

1.6 Huidige ondergrond

Het huidige maaiveld ligt tussen de +0,7 en -0,4 m NAP met lokaal nog lagere maaiveldhoogtes. Uit ervaring buiten blijkt ook dat op de lager gelegen locaties water kan blijven staan als gevolg van de hoge gemiddelde grondwaterstand in relatie tot het oppervlaktewaterpeil van -0,4 m NAP en de huidige bodemopbouw die bestaat uit een slecht doorlatende ondergrond. Om bij nieuwe ontwikkelingen te voldoen aan rain- proof en de gewenste ontwateringsdiepte moet het maaiveld van Baaibuurt West opgehoogd worden.



Figuur 14: Referentie bij ambities 5 "een klimaatbestendige en duurzame buurt"



Figuur 15: Referentie van een wijkspecifieke en eiland aanvullende voorziening: (kleine) buurtmarkt (Amsterdamse Poort)



Figuur 16a: Een inclusieve, betrokken wijk

2 Ambities

Voor de ontwikkeling van Baaibuurt West zijn in het Ruimtelijk Kader Zeeburgereiland reeds ambities geformuleerd. In dit hoofdstuk geeft de gemeente invulling aan de zes belangrijkste ambities voor Baaibuurt West, waarvan de eerste zich specifiek richt op het karakter van Baaibuurt West (paragraaf 2.1). De andere vijf ambities (paragraaf 2.2) zijn algemeen en basis van alle nieuwe gemengde Amsterdamse stadsburten. De realisatie van deze ambities blijven direct afhankelijk van steeds veranderende financiële omstandigheden. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 6.6 "Samenvatting financiën". Alle genoemde ambties zijn van elkaar afhankelijk. In volgende fase word de keuze gemaakt welke ambties prevaleren.

2.1 Baaibuurt West - een eigenzinnige buurt met ruimte voor experiment

Welke kwaliteiten van de huidige buurt wil de gemeente behouden of versterken en welke bestuurlijke prioriteiten gelden er voor de buurt? Een eigenzinnige buurt staat voor informeel, opportuun en levendig, toegankelijk voor iedereen. Een buurt waar op bepaalde plekken iets onconventioneels mag ontstaan.

Deze ambitie staat voor het richting geven aan het toekomstige karakter van Baaibuurt West. Een aantal van de huidige kwaliteiten dient als inspiratiebron. Het verleden en de huidige stand van zaken zijn zo goed mogelijk in beeld gebracht (zie hoofdstuk 1). Zeeburgereiland is gedurende decennia getransformeerd van een eiland met hoofdzakelijk utiliteitsfuncties naar een bewoonbare plek. In de overgangsperiode heeft Baaibuurt West verschillende tijdelijke invullingen gekregen, te weten ondernemingen, kunst, entertainment, horeca en zelfs wonen. Tijdelijkheid heeft geleid tot een grote mate aan vrije invulling voor én inrichting door de gebruikers. Tussen grote oude bomen en wildgroei is veel zelfbouw aanwezig, maar ook grote bedrijfshallen, een paardenwei en artistieke beelden. De huidige sfeer wordt omschreven als een charmante rafelrand, grotendeels gekleurd door de aanwezigheid van (creatieve) ondernemingen en kunstenaars. Hiervan wordt een vertaalslag gezocht op het gebied van:

- Inclusieve en toekomstbestendige woon- werkbuurt
- Kunst & cultuur
- Wijkspecifieke en eilandbrede voorzieningen
- Karakterbepalende grote bomen en robuust groen

Inclusieve en toekomstbestendige woon-werkbuurt

Het is een buurt die woon-werk condities schept voor iedereen. Voor alle generaties en huishoudens in verschillende levensfases. Van jong tot oud, van scholier tot werkende en gepensioneerde. Het gaat om laagdrempelige mogelijkheden voor kleine ondernemers, maar ook om menging van verschillende generaties. Dit biedt bewoners onderlinge steun en zo kunnen ouderen van gezamenlijke activiteiten met kinderen genieten en ouders helpen met oppassen. Jongeren kunnen ouderen helpen met boodschappen of een aanbieden een kleine klus te doen. Hierdoor ontstaat een kruisbestuiving met positieve effecten op de buurtsamenleving:

- Verschillende woonconcepten
- Intergenerationeel
- Doorstroom
- Sociale cohesie bevorderen
- Bestrijden van eenzaamheid
- Sociale veiligheid en thuisgevoel

Waar het hier om gaat is een buurt met zichtbare betrokkenheid en zeggenschap van alle bewoners. Om aan gevarieerde levensbehoeftes te voldoen onderzoekt de gemeente experimentele woonvormen. Ze wil met zorg en aandacht passende woonruimtes, openbare ruimte, mobiliteit en voorzieningen in de buurt realiseren. Hiermee wordt tegelijkertijd doorstroom in de buurt mogelijk.

Kunst & cultuur

Een van de huidige karakteristieken van de buurt is het sterk aanwezige gevoel van informeel, creatief en divers. De gemeente zet zich in voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven uit de creatieve sector (verschillende ondernemers/bedrijven, dansscholen, theaters, etc.). Naast atelierwoningen en broedplaatsen voor creatieve beroepen streeft de gemeente ook naar vaste kunstenaarsstudio's. Expressie van kunst en cultuur kan ook deels terugkomen in de inrichting van de openbare ruimte en architectonische uiting van de gebouwen (naast architectonische accenten, kunnen dit grote muurschilderingen zijn). Het streven is om ook in de nieuwe buurt een creatieve charmante sfeer te laten groeien.

Verder is Baaibuurt West als een van de strategische locaties in de stad aangewezen voor het vestigen van ruimte voor "vrije ruimte". Dit is logisch gezien de geschiedenis van het eiland. De gemeente wil graag deze authentieke Amsterdamse uiting van de "vrije geest" voortzetten. Er is gekeken op welke manier "vrije ruimte" hier vorm kan krijgen. Dat zou bijvoorbeeld een vlek voor wisselende buitenexposities



Figuur 16b: referentie bij ambitie “een eigenzinninge buurt”: een buurtmoestuin



Figuur 16c: Referentie van generaties netwerken samen



Figuur 16d: Referentie van karakterbepalende grote bomen: klein levendig stadsplein met grote bomen, De Pijp Amsterdam

in het Baaipark kunnen zijn, of verschillende tijdelijke activiteiten in de zogenaamde "hartlijn" van de buurt. Langs de noordrand van de buurt kan nachtcultuur een plek krijgen.

De ambities voor bouwen in hoge dichtheid en een groot aantal woningen maken het toebedelen van uitgeefbaar terrein aan "vrije ruimte" een uitdaging.

Wijkspecifieke en eilandbrede voorzieningen

Er wordt gekeken naar het aanbod en de variatie aan voorzieningen op Zeeburgereiland binnen loop -of fietsafstand. Afhankelijk daarvan en van de benodigde voorzieningen van de buurt zelf worden voorzieningen specifiek voor Baaibuurt West bepaald. Een buurtmarkt in Baaibuurt West kan zo'n voorziening zijn. Op basis van huidige inschattingen gaat het niet alleen om een traditionele groentemarkt, maar eerder over een gemengde markt van de toekomst waar bijvoorbeeld naast de goederen ook diensten aangeboden worden. De potentie voor de locatie in Baaibuurt West en het type markt wordt in volgende fase verder onderzocht. Een bibliotheek is tevens een van deze aanvullende functies. Bij een levendige sfeer hoort ook een plek waar altijd wat te doen is. Een plek waar doordeweeks verschillende activiteiten en evenementen aangeboden zijn.
De overige (maatschappelijke) voorzieningen worden in paragraaf 3.3 beschreven.

Karakterbepalende grote bomen en robuust groen

Tijdens verschillende bijeenkomsten is door bewoners van het eiland de behoefte voor ruim opgezet groen geuit. Baaibuurt west wordt gedomineerd door wildgroei van struiken en decenniaoude grote bomen. Naast dat bewoners veel waarde eraan hechten, zijn de grote bomen sinds de aanleg van de Zuiderzeeweg kenmerkend geworden voor het eiland. De noodzakelijke maaiveldophoging doorstaan de bestaande grote bomen niet. Daarom is de ambitie om in een vroeg stadium ondergronds ruimte te reserveren voor het beplanten van groot groeiende bomen. Bijvoorbeeld langs Zuiderzeeweg en op geschikte markante plekken, die nog in het toekomstige stedenbouwkundig plan moeten bepaald (zie figuur 16d). Meer hierover is te lezen in paragraaf 3.2.2.

Het Baaipark wordt een wijkpark met betekenis voor het hele eiland. Ook hier wordt plek gezocht voor grote bomen. Genoemde aspecten worden verder onderzocht in de volgende fase van het project.

Kortom, naast de ambitie om kwaliteiten van de huidige informele sfeer te vertalen in de nieuwe buurt zet de gemeente zich in voor bijzondere woonvormen, woonkwaliteit en passende zorg. De gemeente streeft voor Baaibuurt West naar een toekomstbestendige buurt, passend bij de leeftijd en (zorg)behoeftes van de verschillende doelgroepen. Hiermee kan doorstroming en sociale cohesie van de verschillende generaties in de buurt mogelijk worden.

In paragraaf 3.2 en 3.3 worden deze ambities verder uitgewerkt in een op de buurt gerichte programmering.



Figuur 17: Referentie bij ambitie 2 "een stedelijke hoogwaardige openbare ruimte" (impressie Dwarsstraat Sluisbuurt)



Figuur 18: Referentie bij ambitie 3 "Een robuust water en groen netwerk geschiekt voor recreatie": (Hammarby Sjöstad, Stockholm)



Figuur 19: referentie bij ambitie 4 "Een fiets- en wandelgerichte buurt"

2.2 Stadsbrede ambities

1. Een stedelijke schakel

Baaibuurt West wordt een nieuwe gemengd stedelijke buurt en vormt een stedelijke schakel, tussen Sluisbuurt en Baaibuurt Oost op het eiland. Baaibuurt West sluit bijvoorbeeld in de noordflank aan op de dichtheid en bebouwing van Sluisbuurt (door een hoogstedelijk front richting het Zeeburgerplein) en bouwt af naar de Zeeburgerbaai in het zuiden (door een meer ontspannen milieu aan het Baaipark). Bij een gemengd stedelijk woon-werkprogramma hoort ook meervoudig ruimtegebruik. Het te ontwikkelen intensieve programma moet passen binnen de ambities voor Baaibuurt West. Met als doel een eigen identiteit voor deze buurt, zonder daarbij de relatie met haar omgeving te verliezen.

2. Een stedelijke hoogwaardige open(bare) ruimte

De openbare ruimte in Baaibuurt West is stedelijk en groen. Het stratenpatroon is gericht op het water rondom, te weten het Amsterdam-Rijnkanaal en de Zeeburgerbaai. De maatvoering van dit stratenpatroon is afgestemd op de dichtheid en de architectuur van de bebouwing en de maatvoering van het groen in de nieuwe buurt. Om in straatprofielen zo veel mogelijk ruimte te geven aan groen op maaiveld en bomen is de ambitie om boven- en ondergrond integraal te ontwerpen met de Integrale ontwerpmethode Openbare Ruimte (IOOR). De straten worden afgewisseld met plantsoenen die ruimte bieden aan onder andere sport en spel. Daarnaast zal een secundaire structuur van langzaamverkeer zorgen voor een informele sfeer en ruimte bieden aan eigen (tijdelijke) initiatieven.

3. Een robuust groen-blauw netwerk

Baaibuurt West valt in de 'ringzone' van de Agenda Groen. De westelijke Zuider IJdijk omvat een belangrijke groene verbinding en maakt daarmee deel uit van de Hoofdgroenstructuur en het NNN-netwerk. Tussen de woonblokken en het stratennetwerk zijn de eerdergenoemde plantsoenen voorzien. Tezamen met het groen langs de waterlopen ontstaat een informeel en openbaar toegankelijk groen netwerk binnen de buurt dat voldoet aan de Amsterdamse groennorm.

4. Een fiets- en wandelgerichte buurt

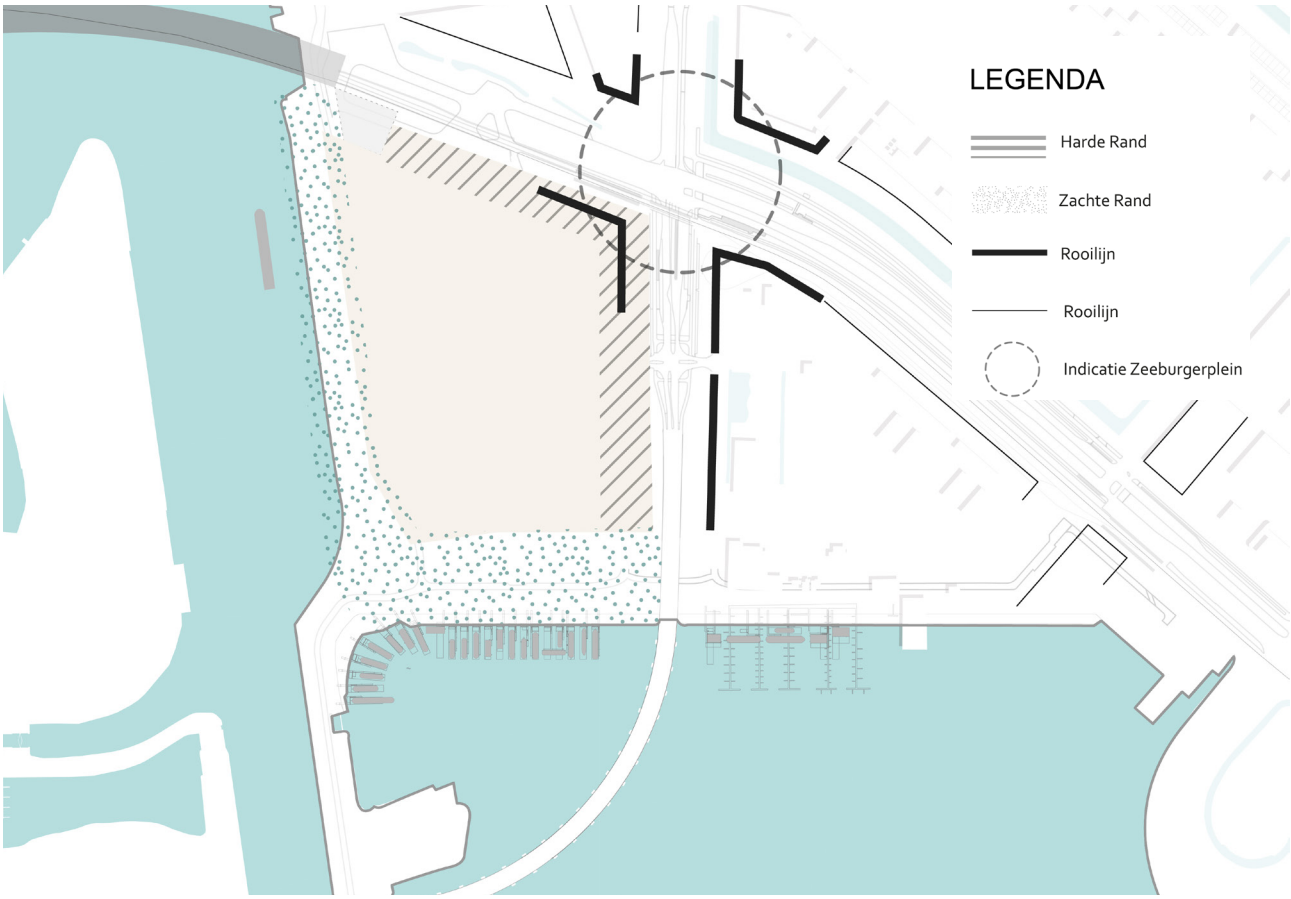
In een verdichtende stad moet men slim gebruikmaken van de schaarse ruimte. Een intensief bebouwde stad is in principe een gezonde plek om te leven, zolang de lucht schoon en de leefomgeving veilig is en uitnodigt tot spelen en bewegen. Nabijheid is daarvoor van groot belang.

Comfortabel, veilig, inclusief en duurzaam reizen is van groot belang voor de bereikbaarheid en het functioneren van Baaibuurt West. Het zorgt ervoor dat (kwetsbare) bewoners kunnen deelnemen aan de maatschappij, dat ondernemers kunnen ondernemen en dat bezoekers het gebied makkelijk kunnen bereiken. Het draagt bij aan het woongenot, de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van een buurt. Hiervoor is het belangrijk dat men zich veilig en comfortabel kan verplaatsen, dat het gebied bereikbaar is en dat de overlast van (gemotoriseerd) verkeer wordt beperkt.Oplossingen voor duurzame mobiliteit worden gezocht in minder, korter en schoner verplaatsen.

5. Een klimaatbestendige en duurzame buurt

Baaibuurt West staat net als andere toekomstige ontwikkelingen voor een klimaatopgave.
Een klimaatbestendige buurt is een buurt met onder andere voldoende water (en groen) van goede kwaliteit. Er is dan ook bijzondere aandacht voor een hoogwaardig klimaatadaptief ontwerp van de openbare ruimte en architectuur. In de openbare ruimte betekent dit onder meer ophoging van het maaiveld en integreren van oppervlaktewater ten behoeve van het voorkomen van wateroverlast en overstroming, het minder verharden ten behoeve van een rainproof ontwerp en het integreren van kleinschalig groen en bomen tegen hittestress evenals koele plekken en verbindingen.

In de volgende fase wordt bij de uitwerking de ambitie 'gewoon goed' betrokken (woningbouwplan 2022-2028).



Figuur 20: Randen Baaibuurt West



Figuur 21: Harde rand aan de noordzijde - IJburglaan en mond van de Piet Hein tunnel



Figuur 22: Zachte rand zuidzijde "De Kom"

3 Stedenbouwkundig kader

3.1 Ruimtelijk frame

Baaibuurt West ligt tussen twee 'zachte' en twee 'harde' randen. In het noorden grenst de buurt aan de Piet Heintunnel die een harde infrastructurele barrière vormt. De tunnelmond komt op deze locatie bovengronds richting de kruising IJburglaan-Zuiderzeeweg (eerder ook Zeeburgerplein genoemd). Deze kruising wordt momenteel gekenmerkt door een veelheid aan gemotoriseerd verkeer dat zich tussen de binnenstad en de A10-oost beweegt. Het Zeeburgerplein wordt de plek waar de Baaibuurten zich tonen aan de stad. Hier bevinden zich de wijkfuncties in actieve stedelijke plinten van grote gebouwen. Dit is ook één van de wienige plekken waar de verbinding tussen beide Baaibuurten gemaakt kan worden; een goede oversteekbaarheid is daarbij van belang.

Het Zeeburgerplein is een belangrijk knooppunt waar alle vier de buurten van het eiland bij elkaar komen. De kruising van IJburglaan en Zuiderzeeweg wordt momenteel gedomineerd door de hoge hoeveelheid doorgaand autoverkeer, waardoor langzaam verkeer en leefbaarheid sterk naar de achtergrond raken. Het nieuwe plein moet een sluitstuk voor allevier de buurten worden. Een belangrijke stedelijke verbinding die ruimte biedt voor comfortabele langzaamverkeer verbindingen tussen de buurten. Om deze barrières te verzachten, wordt ook onderzocht of het mogelijk is een parkbrug (Piet Heinpark) over de tunnelmond heen te realiseren en/of de kruising op de IJburglaan-Zuiderzeeweg volledig opnieuw in te richten met een ongelijkvloerse kruising zodat meer ruimte voor voetgangers en fietsers ontstaat. De ingreep biedt de mogelijkheid om een hoogstedelijke kop te ontwikkelen als toegang tot Baaibuurt West, gekoppeld aan een levendig programma in de plinten, gericht naar het plein. Deze ambitie is opgenomen in het Ruimtelijk Kader en past binnen de omgevingsvisie. Een ander aandachtspunt vormt de geluidsoverlast van de tunnelmond (Piet Heintunnel) voor Baaibuurt West. Net als bij Sluisbuurt zal rekening moeten worden gehouden in de bebouwingsrand met een bepaalde geluidseis.

In het oosten van de buurt vormt de Zuiderzeeweg een andere harde rand. Op de Zuiderzeeweg is de aanlanding van de Amsterdamsebrug goed zichtbaar. Deze infrastructuur snijdt de Baaibuurten doormidden. Het is belangrijk om fietsers en voetgangers via deze harde randen goed te verbinden met de Baaibuurten en omgeving. De inzet moet zijn om deze zoveel mogelijk op te heffen, door een goed ontwerp. Een weg met goede oversteekbaarheid en duidelijke hoofdentrees voor beide Baaibuurten is de minimale ambitie, net als een goede inpassing van de aanlan ding van de Amsterdamse brug (bijvoorbeeld door begeleiding van bomen zoals in de huidige situatie).

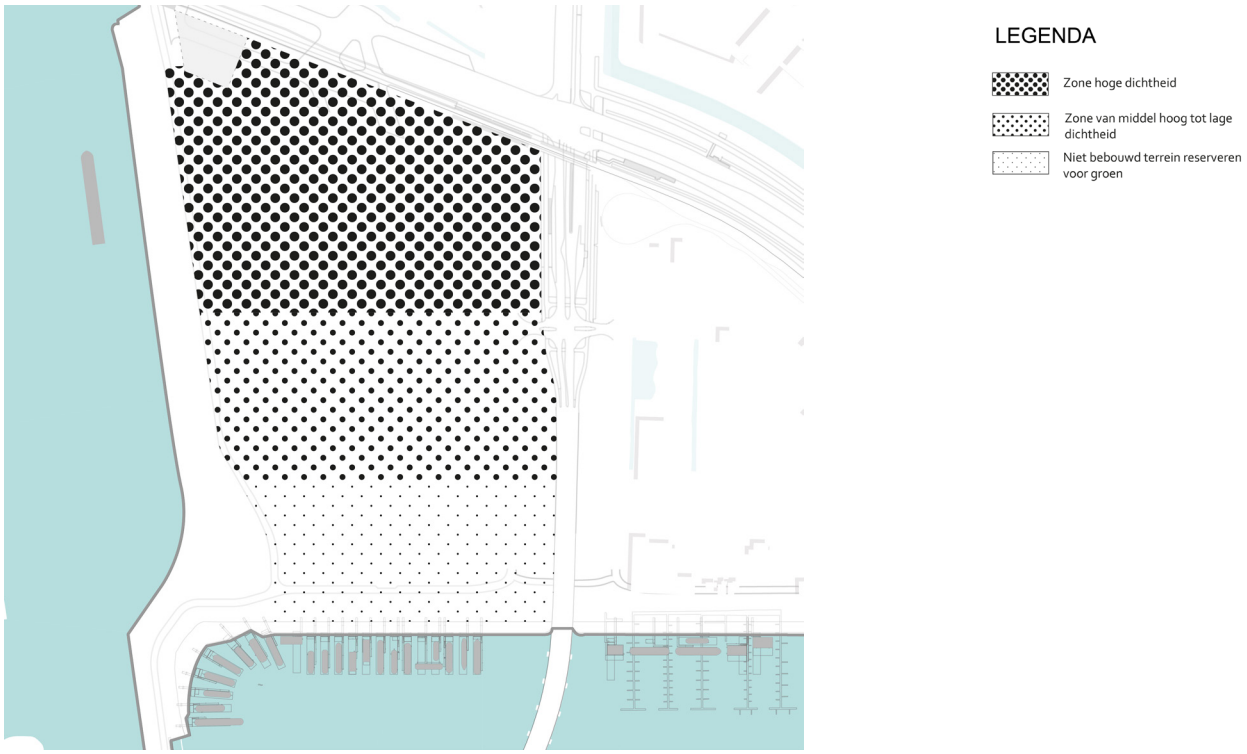
De zachte randen bestaan uit de groene dijkzones langs het Amsterdam-Rijnkanaal in het westen en De Kom in het zuiden (Zuider IJdijk). Deze verschillen wel wezenlijk: in het westen een dijk met daarachter een drukke binnenvaartroute en in het zuiden een toekomstig park met daarachter woonboten in luw water. Het gebied ligt in de luwte van de harde noordenwind en op het grootste deel van de dag tot laat in de avond in de zon.

Door deze specifieke ligging en oriëntatie van Baaibuurt West is het een plek met een "microklimaat". Door het creëren van een parkzone aan de zuidzijde van de buurt komen de voordelen van dit microklimaat ten goede van alle bewoners. Baaibuurt West krijgt een rustiger karakter richting de zuidelijke parkzone van de buurt. De westelijke rand is ook onderdeel van het Nationaal Natuur Netwerk (NNN). In tegenstelling tot de harde randen is in de zachte randen geen sprake van bebouwing. Deze randen zijn met name gereserveerd voor een park (aan de zuidzijde) en ecologisch groen (op de westelijke dijk).

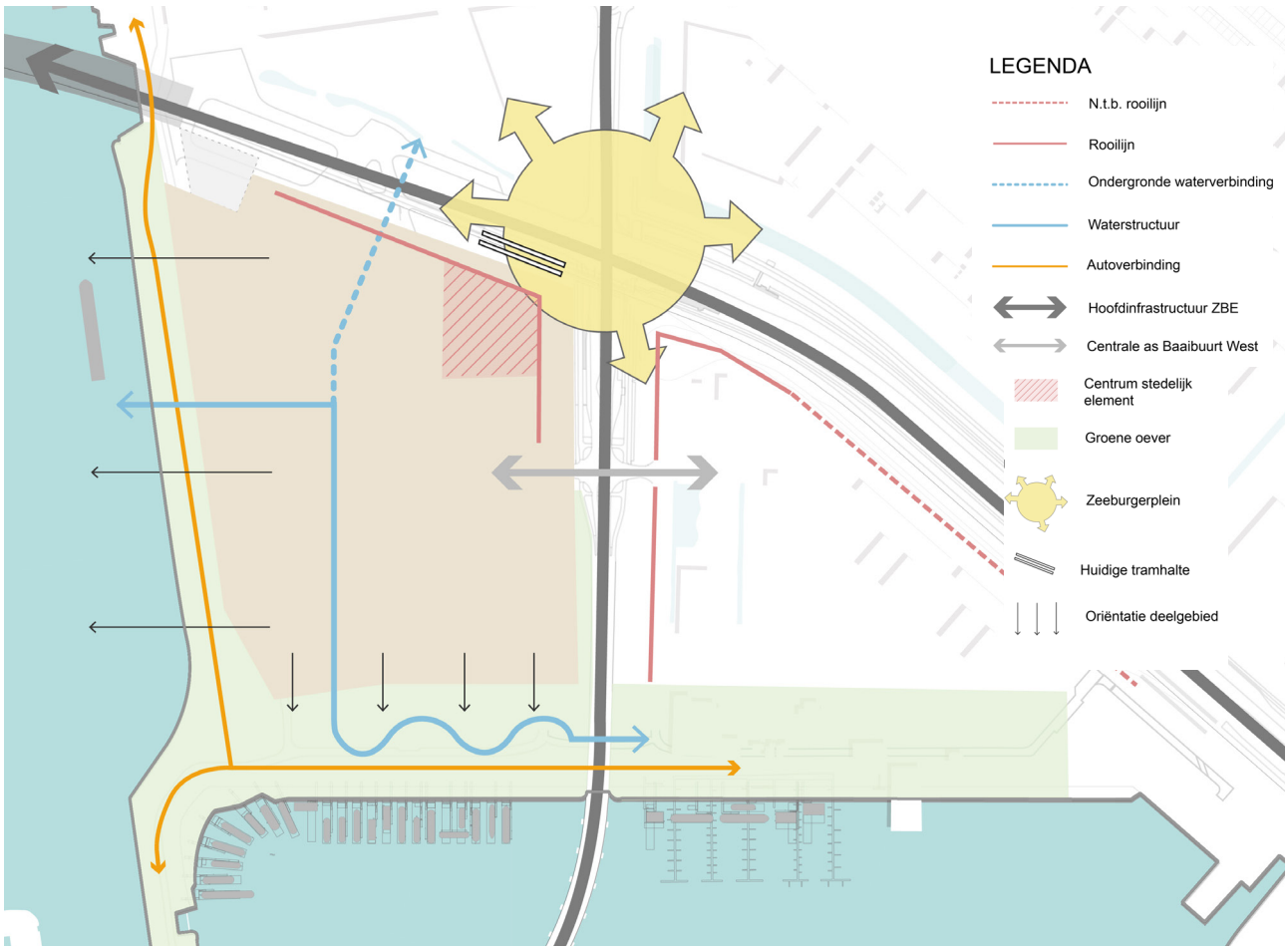
3.1.1 Zonering

Verschillende zones en sferen geven een bepaalde identiteit aan Baaibuurt West. Zo ontstaat er een hoogstedelijke kop met functies en voorzieningen ter hoogte van het Zeeburgerplein in het noordelijke deel van Baaibuurt West. Deze krijgt een belangrijke rol in het verankeren van de wijk op het eiland en tegelijkertijd de functie in het vormen van het toekomstige stedelijke plein. Verschillende buurtfuncties en aanvullende functies voor het eiland worden voornamelijk langs de centrale middenlijn tussen twee buurten geconcentreerd.

Het zuidelijke deel van Baaibuurt West ligt in de luwte van De Kom en heeft een rustig en groen karakter. Zo is het zuidelijke deel te onderscheiden van het noordelijke deel, waar wijkfuncties en voorzieningen een plek krijgen. Er ontstaat een geleidelijke afbouw vanaf het Zeeburgerplein naar De Kom met haar woonboten. Deze afbouw in bouwhoogte geeft de bovenste lagen en daken meer volle zon. Hierdoor kan de zon dieper in de wijk reiken en zijn de boven uitstekende lagen beter inzetbaar voor energieopwekking en natuurinclusieve maatregelen. Juist daar waar de bebouwing het hoogst is gedacht, is de grond het meest slecht vanwege de oergeul. Dit is gunstig, omdat zowel vanwege de oergeul als hoge bebouwing diep geheid moet worden.



Figuur 23: Zonering dichtheden in de buurt



Figuur 24: ruimtelijk frame Baaibuurt West

3.1.2 Bebouwing

De bebouwing grenzend aan het Zeeburgerplein krijgt een hoogwaardige en herkenbare uitstraling en vormgeving. Ze onderscheidt zich van de rest van de bebouwing in Baaibuurt West vanwege hun toegangsfunctie naar de buurt van buitenaf.

De bebouwing in Baaibuurt West is gevarieerd en sluit aan op de directe omgeving. In het noordelijke deel, als verlenging van de Sluisbuurt, worden de gebouwen circa 25 meter hoog met een stevige plint. Conform de Hoogbouwvisie zijn in de gehele Baaibuurt West hoogbouwaccenten tot 70 meter hoogte toegestaan, maar deze worden op specifieke nog te onderzoeken plekken geprojecteerd. Ter hoogte van de kruising IJburglaan-Zuiderzeeweg (Zeeburgerplein) is in ieder geval een hoogteaccent wenselijk. De bebouwing langs de parkzone in het zuiden wordt wat lager dan in het noorden (tussen ongeveer negen en twintig meter hoog) en krijgt een zachtere, huiselijkere uitstraling. De maatvoering van de bouwvelden tussen de straten maken een gevarieerde ontwikkeling mogelijk. Deze bouwvelden bieden genoeg flexibiliteit om verschillende soorten blokken en kavels te definiëren, in 'ontwikkelkorrels' van uiteenlopende grootte en diverse vormen tussen een gesloten en open bouwblok in. Zo wordt de gewenste stedelijke diversiteit in bebouwing gewaarborgd.

Baaibuurt West wordt in de Welstandsnota "De schoonheid van Amsterdam" aangeduid als onderdeel van het "stedelijk waterfront". Expressie van kunst en cultuur kan deels terugkomen in de inrichting van de openbare ruimte en architectonische uiting van de gebouwen (naast architectonische accenten, kunnen dit grote muurschilderingen zijn).

3.1.3 Relatie met Baaibuurt Oost

Baaibuurt Oost is de laatst te realiseren woonbuurt op het Zeeburgereiland. Gezien de uitdagende ligging met contrasterende randen, aan twee zijden ontsluiting voor autoverkeer (IJburglaan en Zuiderzeeweg) en aan de andere zijde een rustig gebied georiënteerd op het water, is er voor de Baaibuurt Oost de mogelijkheid om een aangename woonomgeving te creëren door de IJburglaan af te schermen. De nieuwe groen- en blauwstructuren vormen de basis voor de ruimtelijke opzet van de buurt. Dit wordt bijvoorbeeld vertaald naar de manier waarop de overgang publiek-privaat wordt vormgegeven, maar ook waarop de waterkwaliteit gewaarborgd kan blijven voor mens en natuur.

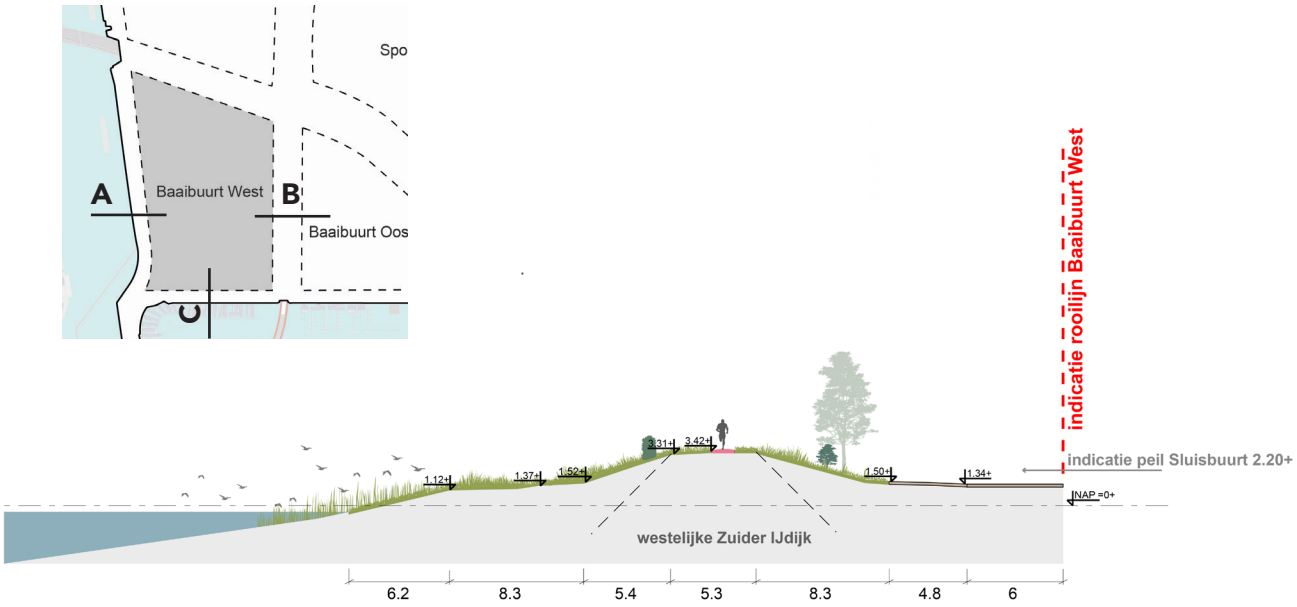
De stedelijkheid in Baaibuurt Oost wordt onder andere bereikt door de realisatie van een dichtheid passend bij binnenstedelijke ontwikkeling en bijbehorende voorzieningen. De dichtheid in de buurt is gerelateerd aan de andere ontwikkelingen op het Zeeburgereiland en reageert op de omgeving: hogere dichtheden aan de drukke randen (richting Sluisbuurt en Baaibuurt West) en een afnemende dichtheid richting de waterkant.

Maar vanwege de IJburglaan aan de noordzijde zullen de voorzieningen voor de buurt naar binnen zijn gericht, zoals bij de Sportheldenbuurt. Er kan geen directe hoofdroute aansluiten op de IJburglaan, maar wel in het verlengde van Baaibuurt West aan de westzijde.

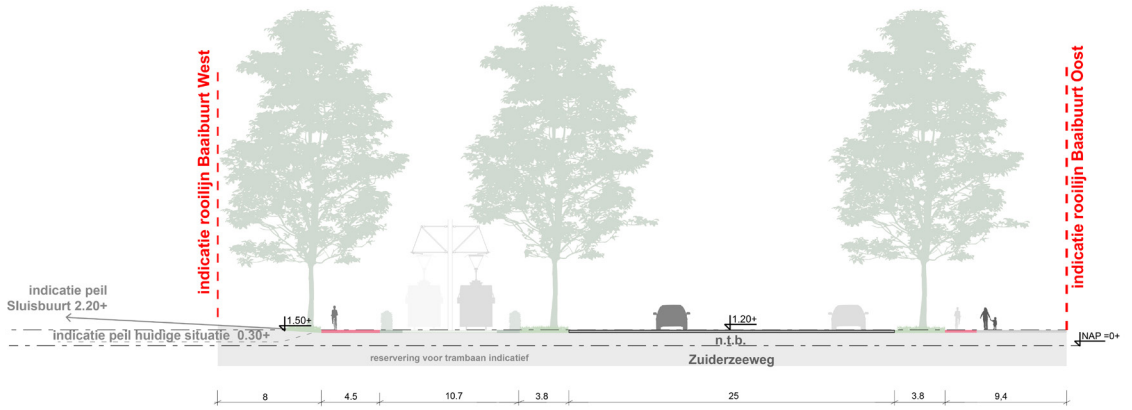
De Baaibuurten zijn twee buurten die direct aan elkaar grenzen, wat suggereert dat ze elkaar mogelijk zouden kunnen aanvullen. Het meer stedelijke karakter van Baaibuurt West vormt echter een belangrijk verschil met Baaibuurt Oost. Waar Baaibuurt West de ambitie heeft om het creatieve, spontane en groene karakter met functiemenging zoveel mogelijk en op verschillende manieren terug te laten komen is dat in Baaibuurt Oost anders. Hier is de visie op het karakter ervan veel kleinschaliger. De focus ligt op het vullen van de plinten aan de IJburglaan en op het activeren van de centrale ontsluitingsroute (tussen de Zuiderzeeweg en de Bob Haarmslaan). Het programma van de voorzieningen moet nog worden bepaald in relatie tot de dichtheid.



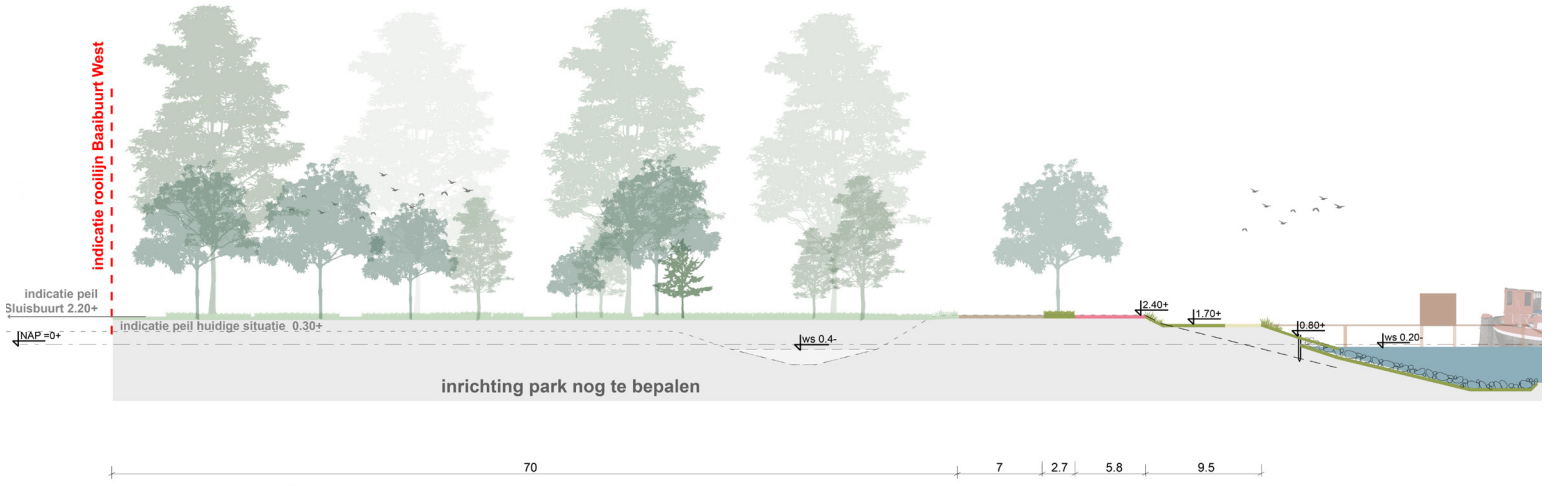
Figuur 25: referentie stedelijke kop met plintfuncties aan de Zuiderzeeweg



A Westenlijk profiel - West dijk, aan het Amsterdam Rijn kanaal



B Oostenlijk porfiel - Zuiderzeeweg ten hoogte van de Baaibuurt West en Baaibuurt Oost



C Zuidenlijk profiel - ZuiderIJdijk met park aan de Baai

Figuur 26: Profielen van de bestaande en mogelijk nieuwe situartie van de randen van Baaibuurt West

De voorzieningen in Baaibuurt West staan op zichzelf, die van Baaibuurt Oost zijn aanvullend.

3.2 Openbare ruimte

Baaibuurt West wordt een (centrum)stedelijke buurt, gebouwd in hoge dichtheid. Dat betekent dat het programma voor Baaibuurt West en de ambitie om er een autoluwe fietsbuurt van te maken, hoge eisen stelt aan de uitwerking en inrichting van de openbare ruimte met groen. Daarin hebben de grote publieke plekken Baaipark en Zeeburgerplein een bijzondere betekenis. Maar de kwaliteitseisen gelden ook voor straten, waterlopen en groen in de directe woonomgeving. De inrichting van de openbare ruimte speelt een belangrijke rol bij het creëren van het karakter van de toekomstige buurt. De mogelijke programmering hiervan wordt in de paragraaf 3.3.3 verder toegelicht. In volgende fase zal de openbare ruimte concrete invulling krijgen.

3.2.1 Pleinen en straten

Door de relatief hoge bebouwing langs de smalle straten, ontstaat intimiteit en een stedelijke sfeer in Baaibuurt West. De relatie van het gebied met het centrum van de stad wordt versterkt door de oriëntatie van straten richting schiereiland Cruquius en het Oostelijk Havengebied. Het omliggende water van het Amsterdam Rijnkanaal is op deze manier ook voelbaar in de woonstraten binnen het gebied. Daar waar de buurt aangesloten is op de Zuiderzeeweg is ook de verbinding met Baaibuurt Oost. Aan deze straat kan een pleinruimte ontstaan die een verblijfsfunctie heeft voor de buurt. Ze wordt in dit document "hartlijn" genoemd.

Een stad brengt mensen samen. Verbindingen en aantrekkelijke verblijfsplekken met een rijk voorzieningenaanbod zijn daarom van het grootste belang. De vaak toevallige kennisuitwisseling tussen veel verschillende mensen in een stedelijke omgeving ligt aan de basis van veel culturele en economische vernieuwing. Onmisbaar daarvoor zijn een aantrekkelijke en onderscheidende openbare ruimte en publieke plekken als cafés, restaurants, specialistische winkels en culturele voorzieningen. Juist de combinatie van verkeer en ontmoeten geeft aan sommige straten een stedelijke kwaliteit. Hier is het prettig verblijven. Ze zijn tegelijk veilige en aantrekkelijke routes voor fietsers en voetgangers, die buurten met elkaar verbinden. Dit geldt in het bijzonder ook voor kwetsbare groepen.

3.2.2 Groenstructuren

Baaibuurt West bestaat hoofzakelijk uit vier groenstructuren.

1. NNN West: de westelijke dijk van Baaibuurt West blijft als landschappelijk element herkenbaar, niet alleen als waterkering (naar verwachting wordt deze in 2027 afgewaardeerd van primair naar secundair), maar ook als groene oever met ecologische waarde. Langs de westoever is ruimte in de buitendijkse zone om, als onderdeel van het Nationaal Natuur Netwerk (NNN), een corridor aan te leggen. De NNN verbindt de groene gebieden van Waterland met de Vechtstreek met als algemeen doel het in stand houden van de biodiversiteit van Nederland en is specifiek gericht op de ringslang, de waterspitsmuis en de meervleermuis (doelsoorten). Over de dijk loopt het "Rondje Zeeburgereiland", een recreatieve route die de buurten van het eiland verbindt voor langzaam verkeer.

2. Stedelijk groen: dit groen behoort tot de aanleg van de publieke ruimte in de straten van Baaibuurt West. Het groen heeft een stedelijk karakter en draagt bij aan de leefbaarheid van de wijk. Door de beschaduwende werking van bomen heeft het ook een verkoelend effect. Waar mogelijk krijgt groen op maaiveld in straten de vorm van wadi's en worden (grote) bomen behouden of zo snel mogelijk in het ontwikkelproces aangeplant.

3. Plantsoenen: bij een stedelijke buurt met veel appartementengebouwen horen groene plantsoenen die ademruimte bieden. De plantsoenen en pleintjes hebben een eigen karakter en dragen bij aan de sfeer van de buurt en vormen een plek voor ontmoeting met een gepast programma, van sport en spel. Hier spelen kinderen met elkaar, ontmoeten ouders andere ouders, ontstaan informele contacten en ontstaan 'ogen op straat'. Het gebied is met drukke verkeersadres ontsloten, daarom zijn deze veilige speel -en sportplekken waar jonge kinderen zonder toezicht naartoe kunnen lopen belangrijk. Stoepen moeten breed genoeg zijn voor kinderen om te spelen, er is ruimte voor bewoners om een bankje voor hun deur te zetten, dat zijn concrete dingen die bijdragen aan die ontmoetingen in de buurt. Buurtcohesie en veiligheid beginnen met informele ontmoetingen in de buurt (Gezonde stad). De inrichting van de straten en het stedelijk groen is in principe conform de Puccinimethode, maar daar waar dit nodig wordt geacht worden uitzonderingen gemaakt (denk aan *vrije ruimte*).

4. Baaipark: het zuidelijke oeverpark loopt over de gehele breedte langs de Zeeburgbaai tussen Baaibuurt West en Baaibuurt Oost en vormt een belangrijke groenstructuur op het eiland (zie Ruimtelijk Kader Zeeburgereiland). Dit publieke park biedt ruimte voor water met natuurvriendelijke oevers over de gehele lengte van de Zuider IJdijk aan de Zeeburgbaai



Figuur 27: Referentie Baaipark: Charles Eyck park Maastricht



Figuur 28: Mogelijke indeling groen in Baaibuurt West in nieuwe situatie

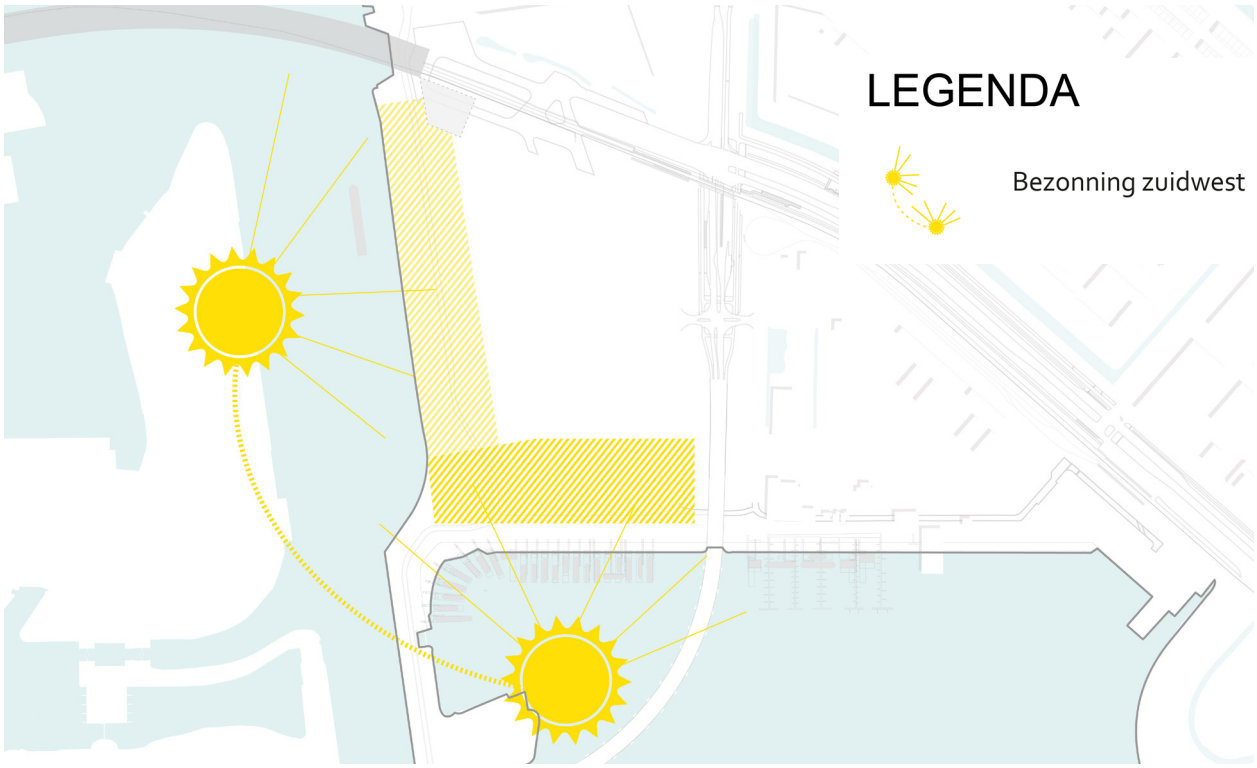
(met uitzondering van de kavel van Nautix in Baaibuurt Oost). Het zuidelijke oeverpark en de aangrenzende gebouwen richten zich naar De Kom en de dijkzone. Het is gesitueerd op deze locatie vanwege de gunstige zuidelijke oriëntatie, waardoor het aangenaam vertoeven is in het park gedurende de hele dag. Het park draagt bij de ecologische waarde van het gebied. Onderdeel daarvan is het waarborgen van lokale flora en fauna en rekening houden met bijvoorbeeld met de verlichting die ter plaatse hierop moet worden afgestemd.

Natuurlijke oevers

Water is een belangrijke drager van de openbare ruimte in Baaibuurt West. In Baaibuurt West is de ambitie om 50% van de watergangen te voorzien van natuurlijkvriendelijke oevers. Deze maatregel wordt gezien als een effectieve en doelmatige manier om het ecologisch functioneren van wateren te verbeteren. In tegenstelling tot een civieltechnische harde oever (kade) geven natuurlijke oevers ruimte zodat oever- en (onder)waterplanten zich kunnen vestigen en dieren kunnen bewegen tussen water en land.

Ecologie

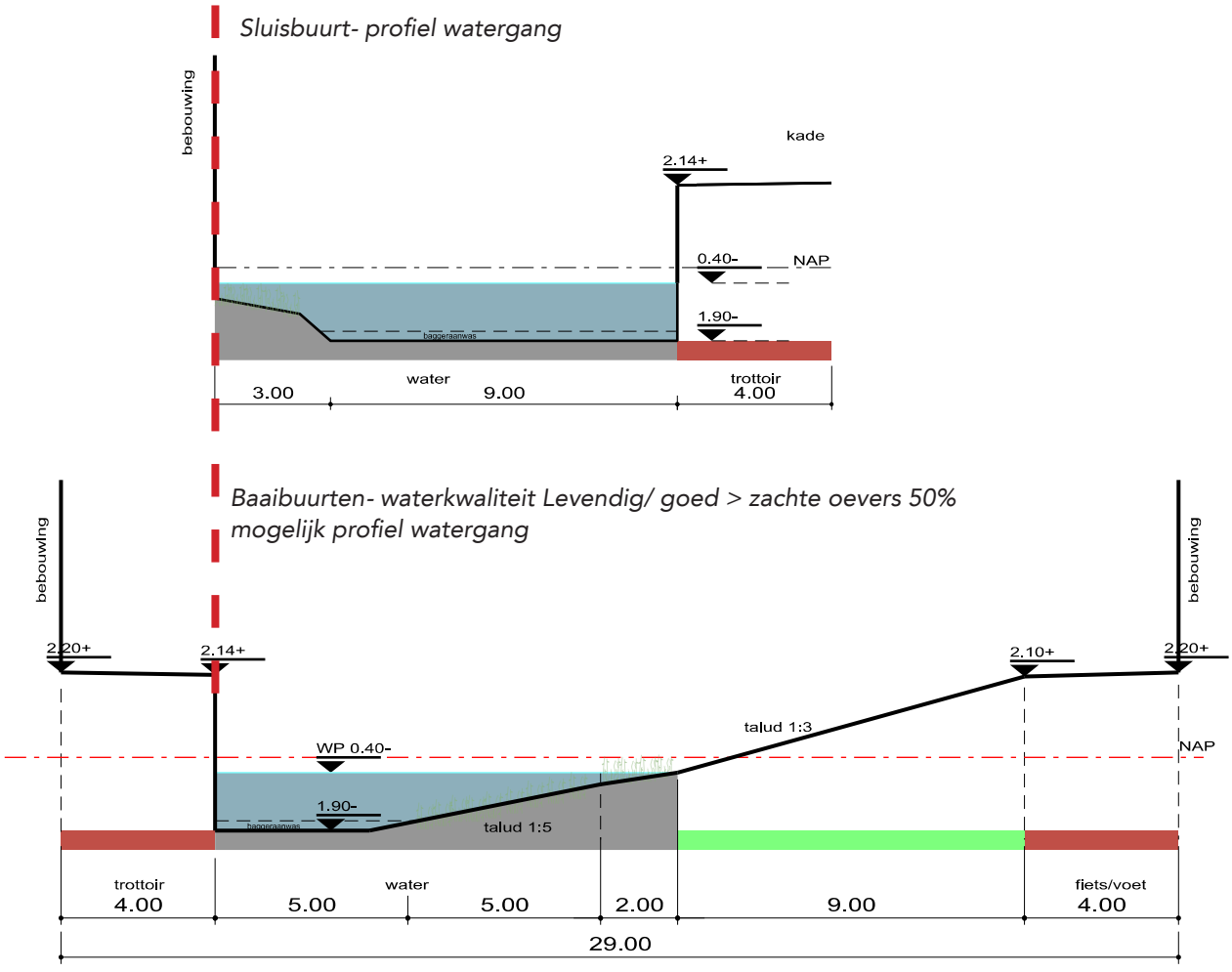
Ecologisch groen krijgt haar plek in de NNN, langs de westelijke Zuider IJdijk en in de vorm van natuurvriendelijke oevers. Maar ook daar waar groen meer een gebruiksfunctie heeft voor bewoners, wordt (in volgende fase) onderzocht hoe ecologisch groen hier een plek kan kan krijgen. Niet alleen als plukjes beplanting, maar juist ook als robuuste verbinding. Een ecologische kansenkaart wordt in volgende fase opgesteld



Figuur 29: Bezoning Baaibuurt West

Figuur 30: Ambitie waterkwaliteit Baaibuurten (levendig)





Figuur 31: Concept voor kenmerkend profiel (open water) Baaibuurten

Rijke groenpartijen markeren het doortrekken van de NNN en bijbehorende ecologie. Grote bomen maken de corridor robuust en tegelijkertijd dragen ze in de buurt bij aan herkenbare karakter ervan.

3.2.3 Water

Waterkwaliteit

Het open water op het eiland heeft grote invloed op de stedenbouwkundige structuur van de buurten. Uit onderzoek (2021) is gebleken dat de waterkwaliteit en waterkwantiteit op het Zeeburgereiland, en dan voornamelijk in de Sportheldenbuurt, aandacht vragen. De waterkwaliteit van het oppervlaktewatersysteem Zeeburgereiland is momenteel matig. Er zijn hoge concentraties nutriënten, het zuurstofgehalte is laag en het doorzicht is beperkt. Een verbetering zet door wanneer de rest van het eiland wordt ontwikkeld en het watersysteem mee ontwikkelt met een hoger ambitieniveau. Zo kan het eiland voldoen aan de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW 2000, zie nummer 2 in de Lijst met verwijzingen). Daarbij is van belang dat de bronbelasting laag is en bronnen van vervuiling worden voorkomen of weggenomen.
NB: voor Zeeburgereiland geldt geen resultaatverplichting, maar een inspanningsverplichting (Zeeburgereiland is namelijk geen waterlichaam in de KRW).

Ook de geplande infrastructurele ingrepen op de IJburglaan zijn van invloed op het huidige watersysteem. Anders dan het bestaande integrale watersysteem van het hele eiland, is daarom ook een concept bedacht waarin de IJburglaan het watersysteem opdeelt in twee losgekoppelde van elkaar onafhankelijke delen. Hierdoor krijgen de Baaibuurten een eigen watersysteem met hogere ambities ten aanzien van doorstroming en waterkwaliteit. In de volgende fase wordt een watersysteem gekozen. Voor de Baaibuurten is de ambitie "levendig" voor waterkwaliteit. Dit wijkt af van de Sluisbuurt, waar de norm lager is ("Basis"), zie figuur 30.

Voor een klimaatadaptieve buurt is ophogen van het maaiveld één van de maatregelen. Ook dit heeft directe impact op het inrichten van de openbare ruimte, stedenbouwkundige structuur en uiteindelijk de verhouding tussen openbare en uitgeefbare ruimte. Hoe hoger het maaiveld, hoe groter het hoogteverschil met het waterpeil en dus hoe langer de natuurvriendelijke oevers. (figuur 29)Uit recente studies blijkt dat smalle waterprofielen van twaalf meter breed (zoals in de Sluisbuurt) in Baaibuurt West bijna niet toegepast kunnen worden. In Baaibuurt West vragen groene oevers om profielen die waarschijnlijk minstens twee keer zo breed zijn. Dit vergt een groot oppervlak en legt druk op de haalbaarheid van het maximaal geambieerde programma (o.a. 1.800 woningen).

Er kunnen verschillende maatregelen worden getroffen om bovengenoemde waterkwaliteitsambitie ("levend") te behalen:

- Doorstroming van de watergangen (vermijden dat water te lang stilstaat of te langzaam stroomt)
- Maatregel: het beperken van de hoeveelheid voedingsstoffen in het afstromend regenwater richting het oppervlaktewater
- Ondiepe watergangen en/ of oeverzones te behoeve van lichtinval voor onderwater- en oeverbeplanting en bodemleven
- Rijke onderwater beplanting
- Beperkte bladval en andere externe vervuiling vermijden

Het watersysteem van Zeeburgereiland en de Baaibuurten krijgt in de volgende fase vorm. Gezien de belangrijke rol van het water en de effecten op de ontwikkelpotentie van het gebied is een gezamenlijke oplossing met Waternet/AGV (en Rijkswaterstaat) noodzakelijk. AGV is het waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

Waterkwantiteit

Gelet op de Keur van het waterschap (AGV) moet bij een toename van het oppervlak aan verharding van 1.000 m² of meer, de toename aan verharding worden gecompenseerd. Dit gebeurt als volgt: 10% oppervlaktewater over het toegevoegde verhardingsoppervlak,ten opzichte van de bestaande (of alternatieve vormen van) waterberging. In 2018 heeft het ingenieursbureau Amsterdam de rapportage "Oppervlaktewatersysteem Sluisbuurt en Zeeburgereiland" opgesteld (03-07-2018, zie in bijlage 6). Voor Zeeburgereiland is met Waternet/ AGV afgesproken dat het compensatie-percentage volgt uit de resultaten van een oppervlaktewatermodel. Dit kan dus afwijken van de standaardregel. De 10% regel wordt vastgesteld per watersysteem. Binnen de waterbergingsboekhouding van Zeeburgereiland, afgestemd met Waternet/ AGV, is tot nu toe altijd gerekend met 10%. De Keur van AGV houdt de optie open dat het bestuur van AGV kan besluiten dat meer dan 10% (tot een maximum van 20%) kan worden gevraagd.

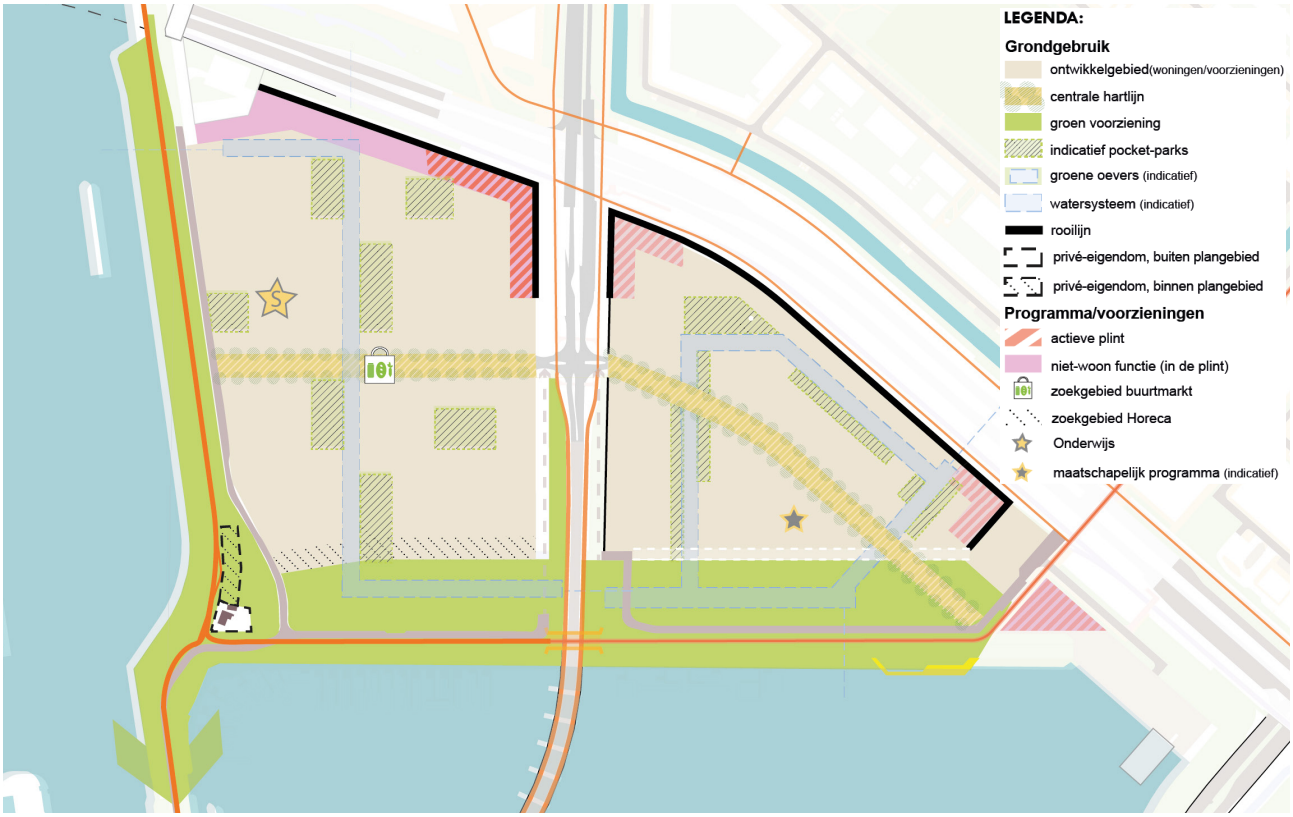
In hetzelfde rapport is opgenomen dat is afgesproken met Waternet dat een (nieuw) watersysteem ook een NBW-toetsing krijgt. In de huidige situatie wordt voldaan aan de NBW-toets (zie genoemd rapport). Door middel van een NBW-toets wordt gecontroleerd of bij maatgevende buien het maaiveld niet overstroomt vanuit de watergang. Voor bebouwd gebied geldt hiervoor de norm eens in de 100 jaar. Oftewel, nieuwe gebieden moeten zowel voldoen aan

Overzicht voorzieningen					
Maatschappelijke voorzieningen			**Commerciële voorzieningen**		
bij aantal woningen	max.	1.800	bij aantal woningen	max.	1.800
40% van de voorzieningen /m2 BVO		**12.960**	60% van voorzieningen / m2 BVO		**19.440**
Basisprogramma / m2 BVO			**Basisprogramma / m2 BVO**		
Basisschool & BSO & KDV*		2.500	Kleinschalige bedrijvigheid***	circa	7.500
Jeugd/zorg/basisvoorzieningen		1.500	Kantoren	circa	7.100
			Horeca		n.t.b.
Kunst en cultuur		810	Detailhandel (waaronder supermarkt?)		n.t.b.
Totaal bebouwd*	***min.***	***4.810***	***Totaal bebouwd***	***min.***	***14.600***
Nog in te vullen bijzonder programma		***8.150***	**Nog in te vullen bijzonder programma**		***4.840***
voorlopig voorstel			*voorlopig voorstel*		
Bibliotheek		n.t.b.	Markt in O.R.		n.t.b.
Circa 30 ateliers voor kunstenaars		n.t.b.	Bioscoop/theater		n.t.b.
Vrije ruimte					

** excusief speelplek* 1.200 **** met name in plinten*
*** exclusief sport&spel in O.R.* 4.700

Totaal voorzieningen			***Parkeren op eigen terrein***	
bij aantal woningen	max.	1.800	bij aantal woningen	1.800
totaal	max.	32.400	x parkeernorm: 0,3/woning	**540**
minimaal programma	circa	19.410	bezoekersparkeren	n.t.b.
Nog te programmeren		***12990***	*Totaalopp. excl. Bezoekersparkeren circa*	***16.000***

Figuur 32: Overzicht mogelijk programma



Figuur 33: Schematische verbeelding programma Baaibuurten

de 10% regel als aan de NBW-toets.

3.3 Programma

3.3.1 Uitgangspunten programmering

Het vigerende bestemmingsplan maakt maximaal 900 woningen en 16.200 m2 bvo aan voorzieningen mogelijk in Baaibuurt West. Vanwege de gemeentelijke wens voor een diverse buurt met voldoende draagvlak voor voorzieningen en de wens voor meer woningen is de ambitie om meer programma te realiseren (1.800 woningen en 32.400 m2 bvo voorzieningen). Het komt neer op een stevige, stedelijke dichtheid, voor een groot deel van de buurt passend bij de iets lichtere kleur in de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 ("gemengde stadsbuurt" versus "hoogstedelijke buurt"). Het programma dat het bestemmingsplan aangeeft voor Baaibuurt West komt overeen met dat van een gemengde stadsbuurt. In de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 is de Baaibuurt West voor het grootste gedeelte aangeduid als dit woonmilieu. De noordelijke rand van Baaibuurt West is in de Omgevingsvisie aangeduid als hoogstedelijke buurt, aansluitend op de Sluisbuurt. De groennormen en normen voor maatschappelijke voorzieningen verschillen voor de twee typen buurten. Het afwijken van de Omgevingsvisie en de bijbehorende groennormen vereist bestuurlijke besluitvorming na advies van expertiseteam R.O. (Ruimtelijke ordening).

In de programmatabel (figuur 32) op de pagina hiernaast is het gebouwde programma uitgewerkt, niet alleen in aantallen woningen maar ook in oppervlaktes voorzieningen. Vanwege de wooncrisis en schaarse ruimte in de stad is het nodig om de beschikbare kavels intensief te ontwikkelen met een stedelijk en gemengd programma. Dit betekent bijvoorbeeld het combineren van een sporthal met een woon- of werkprogramma. Tegelijkertijd wordt verwacht dat functies elkaar op verschillende manieren aanvullen en in een bouwblok gecombineerd worden. Ook in de openbare ruimte wordt meervoudig ruimtegebruik verwacht. Een buurtmarkt, beeldentuin of moestuintjes kunnen bijvoorbeeld onderdeel van het Baaipark zijn. (figuur 31). In de volgende fase wordt bij de uitwerking het programma de ambitie 'gewoon goed' betrokken (woningbouwplan 2022-2028).

3.3.2 Woningbouw en wijkvoorzieningen

Een gevarieerd woningaanbod in een gemengde stadsbuurt. Dat is de ambitie voor het woonmilieu van Baaibuurt West. Wonen aan het water moet samengaan met wonen in een goede stadsbuurt, met voldoende voorzieningen en diversiteit. In Baaibuurt West is ruimte voor middelhoogbouw in een stadse setting en hoogbouw op gekozen locaties. In de hoogbouw zullen vooral appartementen gerealiseerd worden. In de andere gebouwen kunnen ook andere woningtypes gerealiseerd worden, zoals stadswoningen, boven– / benedenwoningen, maisonnettes, studio's etc.

De ambitie is om maximaal 1.800 woningen te realiseren, in principe in de volgende segmentering 40% sociale sector, 40% middensegment en 20% vrije sector. Hoeveel woningen precies passen binnen het stedenbouwkundig kader wordt in de volgende fase onderzocht, ook of een andere verdeling in segmenten mogelijk is. Baaibuurt West wordt een gemengde stadsbuurt die in eerste instantie een aantrekkelijk woonmilieu biedt aan verschillende huishoudens met een stedelijke woonstijl.

Door niet alleen in de stedenbouwkundige vorm te variëren, maar ook in ontwikkelende partijen en in kavelgrootte, ontstaat een grotere variëteit in het woningaanbod. Grote en kleine kavels voor grote en kleine ontwikkelaars, woningcorporaties, ruimte voor nieuwe partijen die in de sociale sector willen en kunnen ontwikkelen, collectieven die in opdracht van een vooraf bekende kopersgroep kunnen bouwen en coöperaties die sociaal en in het middensegment huurwoningen zonder winstoogmerk bouwen en duurzaam beheren. Onderzocht wordt ruimte te bieden aan woon/werk coöperaties die in een innovatieve vorm ruimte bieden aan wonen, werken, kunst en ambacht. Dergelijke woon/werkvormen die in de huidige stad vaak "ontstaan" kunnen hier mogelijk meer gefaciliteerd een plek krijgen. Naast de verdeling tussen sociaal, middelduur en vrije sector, zoekt de gemeente naar een optimale menging tussen gezins-, senioren- en starterswoningen. Door het bij elkaar brengen van verschillende generaties in een woonblok en door hun onderling afwijkende levensstijl kunnen ze gezamenlijk vooruitgang boeken op sociaal-maatschappelijk gebied. Dit draagt bij aan een dynamische, levendige sfeer in de buurt.

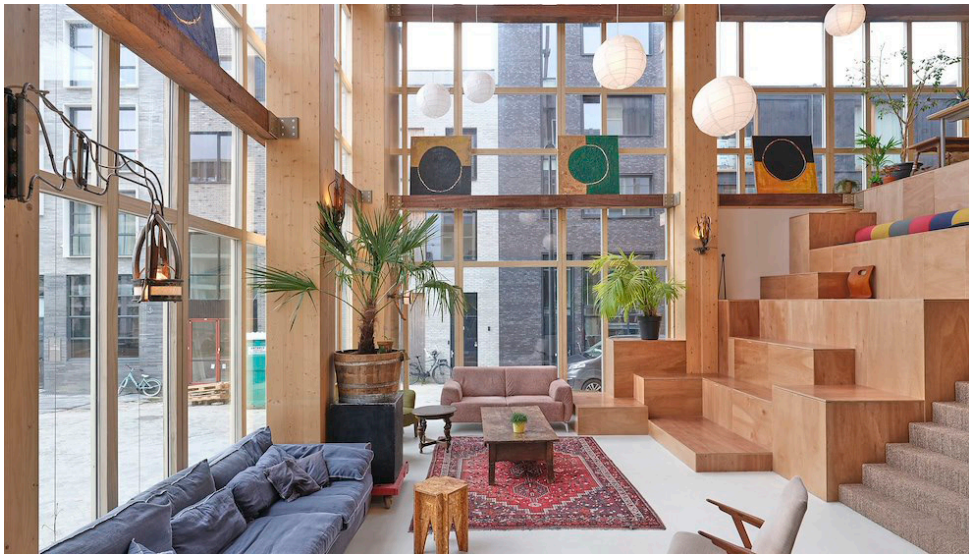
De woningnood groeit en de marktcondities verslechteren. In Baaibuurt West wil de gemeente zich inzetten voor een toekomstbestendige inclusieve woonwijk met wooncomfort passend bij de leeftijd en behoeftes van de verschillende doelgroepen. Dit moet leiden tot een inclusieve buurt met de mogelijkheid voor doorstroom van meerdere generaties. Om woonruimte breed beschikbaar en aantrekkelijk voor iedereen te houden wil de gemeente graag plek voor verschillende woonvormen en woonkwaliteit bieden in Baaibuurt west. Passend bij starters, jonge gezinnen en senioren. Aandacht voor de relatie tussen ruimtelijke condities, woonkwaliteit en een huiselijk gevoel is in de volgende fase nodig: hoe kan de gemeente door middel van ruimtelijk beleid en ontwerp bijdra-



Figuur 34: referentie van een collectief groen binnenterrein (Paleiskwartier Den Bosch)



Figuur 35: voorbeeld van een ruime toegang tot de woning met ruimte voor verblijf en ontmoeting met de buren



Figuur 36: Referentie van een gemeenschappelijke woonruimte, De Warren op Centrumeiland, Amsterdam

gen aan het tegengaan van vervreemding, hoe kan ze een thuisgevoel en algemene welzijn van de bewoners bevorderen?

De volgende aspecten spelen hierbij een belangrijke rol:

- Doorstroom van de verschillende generaties
- Experimentele en verschillende woonconcepten
- Flexibel indeelbare woonoppervlakte
- Bestrijden van eenzaamheid
- Sociale cohesie bevorderen
- Toegankelijkheid en thuisgevoel

Maar deze aspecten worden op een passende manier ruimtelijk vertaald worden op drie verschillende schaalniveaus : de buurt, het bouwblok/ woongebouw en de woning zelf. Collectieve ruimtes in gebouwen en in de buurt stimuleren onderling contact. Toegankelijkheid, het ondersteunen van sociale ontmoetingen in de buurt, bouwblok (figuur 32) en in het gebouw, de ruimtelijke indeling en grootte van de woningen zijn basiselementen om doorstroming en een thuisgevoel in een buurt te garanderen. Op het niveau van de buurt wordt gedacht aan: korte afstanden tot voorzieningen, toegankelijkheid in de openbare ruimtes (bijvoorbeeld parkjes, sportvelden, speeltuintjes, langs de looproutes veel aanwezige bankjes), over de buurt verspreid groen en genoeg groen in de straten, parken en plantsoenen. Transparante en op de juiste plekken actieve plinten voor een prettige sfeer en veilig gevoel. Langzaam verkeer krijgt prioriteit.

Vormfactor

Om gebouwen met gezonde woonkwlaiteit, sociaal vriendelijk, duurzaam en toekomstbestendig te maken relatief lagen vorm factor is nodig. Het is van belang de adequate vormfactor vroegtijdig in beeld te brengen, omdat deze het verschil tussen bruto vloeroppervlak van een gebouw en gebruiksoppervlak van de woningen aangeeft. Bruto vloer opeervlak wordt gezien als bouwtechinsche ruitme nodig voor het realiseren van een gebouw, zoals bijvoorbeeld: constructie, schachten, trappenhuizen etc. Een relatief lage vormfactor is gezien de wens voor doorstroom en een gezonde woonkwaliteit nodig. Naarmate de vormfactor lager is kan bewust gestuurd worden op meer oppervlak voor gemeenschappelijke ruimtes zoals de riante entree van het gebouw, ruime lifthallen, gangen en galerijen, hobbyruimtes, maar ook fietsenstallingen, gezamenlijke bergingen, technische ruimtes. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid voor aangenaam verblijf, ontmoetingen en sociale controle (zie figuren 35 en 36) Tegelijkertijd is bijvoorbeeld een comfortabele fietsenstalling randvoorwaarde bij het stimuleren van gebruik van de kleine (elektrische) vervoermiddelen, zoals fiets of scootmobiels. Hiermee worden gebouwen aantrekkelijk voor alle generaties. Met een lage vormfactor zijn ook verschillende bouwconstructies mogelijk: duurzame constructies die meer ruimte innemen zoals bijvoorbeeld houtbouw.

Samenvattend, op bouwblokniveau heeft een lage vormfactor effect op gemeenschappelijk wooncomfort, woontypologieën en bouwkundige flexibiliteit. Uiteindelijk heeft het ook effect op het totale aantal woningen en daarmee op de financiële balans van den ontwikkeling. In de paragraaf 6.6 “Samenvatting financiën” wordt dit benoemd en vertaald in een bandbreedte van het aantal woningen in de Baaibuurt West.

Op het niveau van de woning wordt zo veel mogelijk flexibele en efficiënte indeling gezocht. Dit betekent bijvoorbeeld dat een woning van dezelfde oppervlak naar behoefte van de gebruiker ingedeeld zou kunnen worden naar een woning met twee of drie slaapkamers. Het vraagt ook vroegtijdig aandacht in het ontwerp van de constructie en de gevel van het gebouw. Flexibiliteit uit zich ook in een breed aanbod van woninggroottes. Hiermee wordt de buurt toegankelijk een aantrekkelijk voor het vestigen van kleine en grote gezinnen, starters en senioren.

Wijkvoorzieningen

Het niveau van de voorzieningen is afgestemd op het woningaantal in Baaibuurt West. Ze vormen een belangrijk onderdeel van het programma. Tussen 15-20% van het totale programma bestaat uit maatschappelijke- en commerciële (age-friendly) voorzieningen. Sommige functies spelen voor het hele Zeeburgereiland een rol. De zone aan het Zeeburgerplein is door de goede bereikbaarheid vanuit de rest van het eiland de meest geschikte locatie voor deel van de wijkvoorzieningen. Verder zou hier tenminste één van de hoogteaccenten ingevuld kunnen worden met (kleinschalige) werkfuncties.

Onder de maatschappelijke functies vallen onder andere onderwijs, kinderopvang, buurthuizen of een bibliotheek. Daarbovenop komen de karakterbepalen de programmaonderdelen (zie paragraaf 3.3.3). Het commerciële deel van het niet-woonprogramma kan onder andere ingevuld worden met kantoren, bedrijven, een buurtmarkt, kleinschalige detailhandel, een supermarkt, sport (zoals een sportschool).

Om de gemeenschapszin binnen deze buurt met meerdere generaties te versterken is een gebouw dat verschillende voorzieningen herbergt, waar samenwerking de sleutel is. Het kan zowel maatschappelijke als commerciële functies herbergen, met een brede



Figuur 37: Permanente ateliers/studio's voor kunstenaars



Figuur 38: Referentie van grote bomen, robuust groen en kunst



Figuur 39: Referentie van zelfbouw "vrije ruimte"

dienstverlening op het terrein van zorg, informatie, educatie en cultuur. In Scandinavië en ook in Nederland bestaat dit concept onder de naam "Kulturhus".

Maatschappelijke voorzieningen

Voor het bouwen van een complete stad, inclusief voldoende maatschappelijke voorzieningen, is het van belang om in een vroeg stadium van de projectontwikkeling rekening te houden met de opgaven vanuit het sociaal domein. Hieronder volgen de benodigde maatschappelijke voorzieningen in Baaibuurt West op basis van de huidige referentienormen.

Baaibuurt West kan uiteraard niet los gezien worden van overige ontwikkelingen op het Zeeburgereiland. Op eilandniveau is na realisatie van de Baaibuurten nog behoefte aan voorzieningen. Dit geldt bijvoorbeeld voor sportvoorzieningen, maar ook spreiding van voldoende basisscholen dient op het niveau van het gehele Zeeburgereiland te worden bekeken. De opgave is gemaakt op basis van het huidige referentiemodel voor maatschappelijke voorzieningen (2020) voor een "creatieve wijk" (uit de nota "Ruimte voor de economie van morgen", vastgesteld door College van B&W in 2017 zie Lijst met verwijzingen). Dit biedt geen totaaloverzicht van de behoefte aan álle maatschappelijke voorzieningen in een stad. Er is bijvoorbeeld geen rekening gehouden met verzorg- en verpleeghuizen, voorzieningen die voortkomen uit de WLZ (wet langdurige zorg) de GGZ, nood- en hulpdiensten etc. Daarnaast gelden voor elke voorziening eigen eisen en wensen ten behoeve van een goede stedenbouwkundige inpassing. Op deze manier zorgt de gemeente voor een aantrekkelijke en complete buurt. Zie voor het volledige advies van team Maatschappelijke Voorzieningen bijlage.

3.3.3 Karakterbepalend programma en ruimte voor experiment

Elke buurt op Zeeburgereiland heeft een eigen karakter dat mede wordt vormgegeven door bepaalde functies met een unieke invulling. Voor de Sportheldenbuurt is dat het grote centrale skatepark en voor de Sluisbuurt is dit een grootstedelijk waterplein met stedelijke voorzieningen eromheen. Baaibuurt West kan herkenbaar worden door een informele menging van het brede woonprogramma en de programmering in het gebied van kunst, cultuur, creativiteit en groen (zie figuur 36-39). Het woonprogramma is reeds uitgebreid omschreven in paragraaf 3.3.2. Hieronder wordt een toelichting gegeven op andere specifieke, karakterbepalende programmaonderdelen.

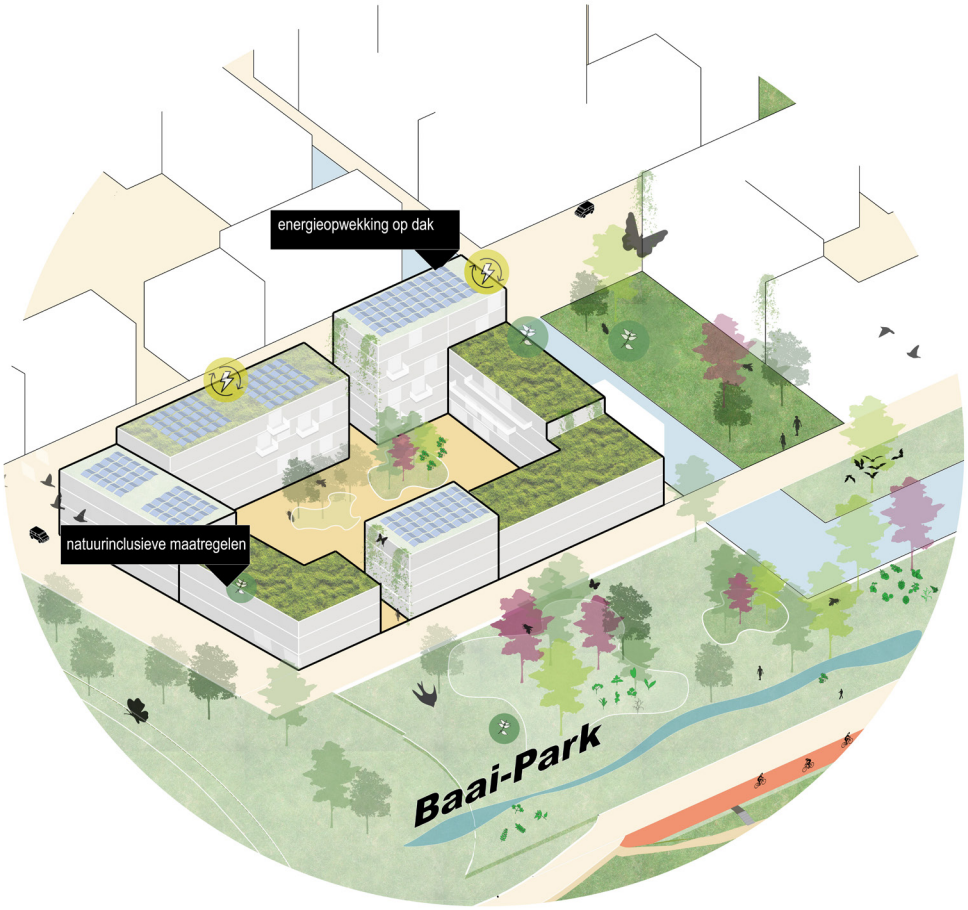
Een deel van het sociaal-maatschappelijke programma wordt door kunst & cultuur ingevuld. Een van de huidige karakteristieken van de buurt is het sterk aanwezige gevoel van informeel, creatief en divers. De gemeente zet zich zo veel mogelijk in voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven uit de creatieve sector (verschillende ondernemers/bedrijven, dansscholen, theaters, etc.). Naast broedplaatsen voor creatieve beroepen, streeft de gemeente ook naar het realiseren van permanente kunstenaarsstudio's (zie figuur 37) Het doel is om ook in de nieuwe buurt een creatief, charmante sfeer te laten groeien met verschillende laagdrempelige functies. In volgende fase zal verder onderzocht worden hoe de juiste functiemenging en het ontstaan van informele plekken gestimuleerd kan worden.

"Vrije ruimte" maakt hiervan ook onderdeel uit. In de volgende fase worden de mogelijkheden voor *vrije ruimte* onderzocht, binnen in het beleid geformuleerde vormen:

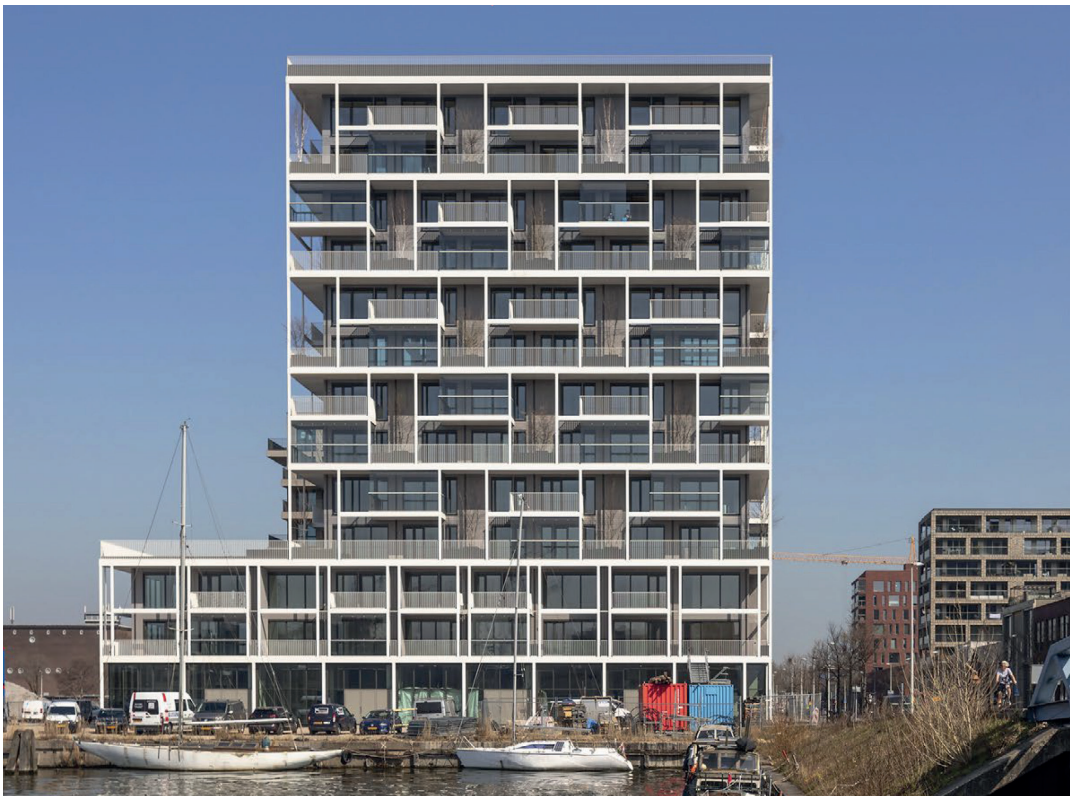
- Tijdelijke ruimte voor activiteiten en ontmoetingen
- Ruimte voor flexibel gebruik voor bepaalde tijd
- Ruimte voor wonen, werken en publieke activiteiten voor onbepaalde tijd

Daartoe is het nodig om beter in beeld te brengen welke sociaal-maatschappelijke partijen/netwerken in het gebied aanwezig zijn en meer inzicht te krijgen in de (lokale) behoeften. Mogelijke vormen van "vrije ruimte", passend bij de buurt, zijn onderdeel van de openbare ruimte. Onderlinge kruisbestuiving tussen groepen bewoners en gebruikers zijn gewenst. Denk bijvoorbeeld aan een moestuin voor het hele buurt, waar verschillende huurderscollectieven of VVE's samen of om de beurt de mogelijkheid krijgen om eigen groenten te kweken. Hetzelfde oppervlak kan dan bijvoorbeeld ook als een beeldentuin gebruikt worden (meervoudig ruimtegebruik). Als het over ruimte voor onbepaalde tijd gaat, dan kan gedacht worden aan een vorm van zelfbouw voor maatschappelijke voorzieningen (nader te onderzoeken). De centrale hartlijn en het Baaipark bieden ruimte voor de functies die passen bij het dynamische woonmilieu. De noordelijke rand langs de Piet-Hein tunnel is meer geschikt voor het vestigen van ruigere vormen, zoals nachtleven.

De identiteit van de Baaibuurt West wordt deels ontleend aan de groenvoorzieningen. Omdat de aanwezige grote bomen reeds herkend zijn als karakteriserend element worden ze hier nogmaals benoemd als concrete invulling van de groen-voorzieningen, in de vorm van nieuww grote bomen. Tijdens verschillende bijeenkomsten is door bewoners van het eiland de behoefte voor ruim opgezet groen geuit. Baaibuurt west wordt gedomineerd door wildgroei van struiken en decenniaoude grote bomen. Naast dat bewoners veel waarde eraan hechten, zijn grote bomen sinds de aanleg van de Zuiderzeeweg kenmerkend geworden



Figuur 40: Schematische verbeelding natuurinclusieve en energiemaatregelen



Figuur 41: referentie hoogbouw in hout, Stories Buiksloterham (bron: Heutink)

voor het eiland. Op markante plekken (bijvoorbeeld langs de Zuiderzeeweg) moet in een vroeg stadium ondergronds rekening gehouden worden met de plant van grote bomen. Meer hierover is te lezen in paragraaf 5.4. Het Baaipark wordt een wijkpark met betekenis voor het hele eiland. Genoemde aspecten worden verder onderzocht in de volgende fase van het project.

De thematische programmering in deze paragraaf kent weinig tot geen financieel verdienmodel. Het draagt vooral bij aan de sfeer en kwaliteiten van de buurt en vergroot de aantrekkelijkheid voor toekomstige bewoners en gebruikers. Een aantrekkelijke buurt is goed voor de vestiging van commerciële functies. Desalniettemin is de mate van realisatie van dit deel van het programma afhankelijk van de financiële condities (meer hierover in paragraaf 6.6).

3.4 Duurzaamheid

De ontwikkeling van Baaibuurt West wordt vormgegeven volgens het principe "duurzaam, tenzij". Hiermee volgt de gebiedsontwikkeling het beleid van de gemeente om in te zetten op de meest duurzame opties, tenzij er zwaarwegende redenen zijn om hiervan af te wijken.

3.4.1 Energie

De gemeente stimuleert architecten om bij het ontwerpen van gebouwen in te zetten op (geïntegreerde) passieve maatregelen zoals overstekken, groen op de gevel, zonwering, zonneschoorsteen. Mede hierdoor worden architecten en ontwikkelaars uitgedaagd om ambitieuze doelstellingen te zetten voor de energieprestatie van gebouwen, aan de hand van de BENG-methodiek. BENG is een vaste methodiek, waarbij de landelijk eis het startpunt is. In tenders dagen we marktpartijen uit om hier nog ambitieuzer in te zijn. Zo kunnen wij als gemeente Amsterdam onze wens verwezenlijken om dit beter te doen dan de landelijke norm. Voor Baaibuurt West wordt een warmte/koude strategie opgesteld.

3.4.2 Klimaatadaptatie

Openbare ruimte

De openbare ruimte wordt zo vorm gegeven dat de toenemende droogte en neerslag opgevangen kunnen worden in het gebied. Daarin hebben inheemse planten die goed tegen droogte en toenemende verzilting kunnen de voorkeur. Het maaiveld stuurt hemelwater waar het geen kwaad kan en kent voldoende berging om minimaal aan de ten tijde van realisering geldende norm te voldoen, maar het ontwerp anticipeert op de grillige klimaatscenario's van het KNMI. Vitale infrastructuur en kwetsbare functies zijn zo gepositioneerd dat ze droge voeten houden maar ook voldoende schaduw kennen ten tijde periodes van hitte. In het 'omgevingsprogramma Riolering 2022-2027 (OPR)' staan verschillende eisen benoemd die zich voornamelijk richten op de natte periodes. Een belangrijk aandachtspunt is hier: "De inrichting van de openbare ruimte moet ervoor zorgen dat vitale infrastructuur blijft functioneren bij een hoosbui die eens per 250 jaar voorkomt, wat nu overeenkomt met een bui van 90 millimeter in 1 uur." (klimaatadaptatie gemeente Amsterdam)

Een quickscan klimaatadaptatie die in een volgende fase wordt gemaakt, moet inzicht geven in deze uitdagingen voor het gebied in relatie tot het beoogde programma. Deze inzichten kunnen verwerkt worden in de opzet van het gebied zodat hitte beter geabsorbeerd wordt, hemelwater kan infiltreren en bewoners verkoelende plekken kunnen opzoeken in hun wijk.

Gebouwen

In de 'Hemelwaterverordening Amsterdam 2021' staat beschreven: "Om wateroverlast en waterschade bij extreme regenbuien tegen te gaan, wordt bij nieuwe bouwwerken verplicht het hemelwater op eigen perceel te bergen. Daarbij moet minimaal 60 liter hemelwater worden opgevangen per vierkante meter bebouwd oppervlak. En moet deze hoeveelheid hemelwater binnen 60 uur weer worden afgevoerd met een maximum lozing op het riool van 1 liter per vierkante meter bebouwd oppervlak."

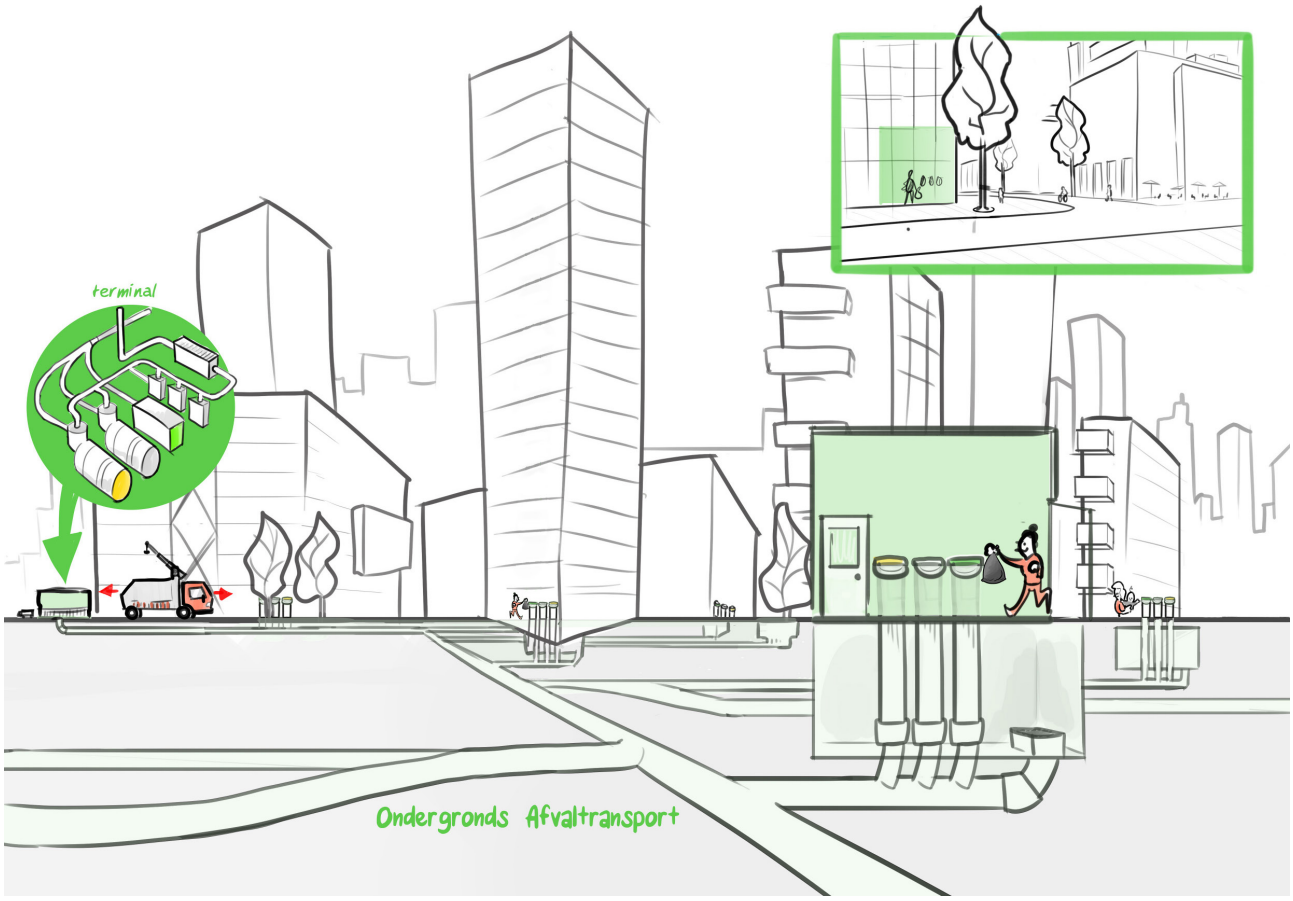
Kijk voor meer informatie op:
Klimaatadaptatie - Gemeente Amsterdam

3.4.3 Natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen is als onderdeel van de Groenvisie vastgesteld beleid. In volgende fase wordt een nadere uitwerking voor Baaibuurt West (figuur 38) gemaakt op tenminste de volgende onderwerpen:

- puntensysteem natuurinclusief bouwen
- percentage hoogwaardig groen op kavel en dak
- percentage groen van inheemse komaf
- Wet natuurbeschereming (beschermde diersoorten die voorkomen op Zeeburgereiland) groenplan

Het gebied leent zich voor een goede doorwaadbaarheid vanwege de aanwezigheid van de NNN langs de westelijke rand van de buurt. In volgende fase wordt strategie natuurinclusief bouwen opgesteld, waarbij gekeken wordt naar de combinatie met klimaatadaptatie en natuurinclusief. In Baabuurt West is een losgekoppeld rioolstelsel het uitgangspunt.



Figuur 42: Schema ondergronds afvaltransport

Hoogwaardig groen op daken en kavels is van belang, hier wordt in volgende fase een minimaal percentage voor bepaald.

3.4.4 Circulariteit

Openbare ruimte

Verharding van de openbare ruimte wordt zoveel mogelijk beperkt en volgt in principe de Puccinirichtlijnen. Binnen de Puccinirichtlijnen wordt gekozen voor materialen met een lage milieu-impact (lage MKI-waarde), zoals cementarme bestratingsmaterialen en duurzame asfaltmengels. Er wordt afstemming gezocht met het gemeentelijk "duurzaam inkopen advies". Hergebruikte (Puccini)materialen worden, wanneer in de juiste kwaliteit beschikbaar, toegepast in zijstraat, parkeervakken en loopgebieden. Afwijken van de Puccinirichtlijnen is mogelijk in afstemming met de Puccinicommissie en bij voorkeur als de materialen van circulaire en duurzame afkomst zijn. Tijdens de bouw wordt zoveel mogelijk met hergebruikt materiaal gewerkt. Vrijgekomen materialen uit de sloop van de bestaande bebouwing en verharding wordt tussentijds opgeslagen (stedelijk of lokaal, bijvoorbeeld in de eerder beschreven hubs). Er wordt in samenspraak met de assetbeheerders en het ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam onderzocht welke materialen voor hergebruik in aanmerking komen en waar deze opgeslagen/ opgewaardeerd worden. Een aangepast BLVC-kader is voor de ontwikkeling wenselijk.

Gebouwen

De gemeente stimuleert architecten om te ontwerpen volgens circulaire principes. Daarbij is aandacht voor lokaal geoogste, herbruikbare materialen en innovatieve bio-based materialen. Deze aandachtsgebieden moeten bijdragen aan het behalen van een zo laag mogelijke MPG score (Milieu Prestatie Gebouwen); die aangeeft wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. MPG is een standaard methodiek, waarbij de landelijk eis het startpunt is. In tenders dagen we marktpartijen uit om hier nog ambitieuzer in te zijn. Zo kunnen wij als gemeente Amsterdam onze wensen verwezenlijken om dit beter te doen dan de landelijke norm. Voor de toepassing van houtbouw (figuur 39) is bekend dat een grotere bouwhoogte nodig is: circa 3,15 meter (bruto) per verdieping (doordat hout minder massa heeft absorbeert het minder geluid, waardoor een dikker pakket per woonlaag noodzakelijk is). Ook wordt actief ingezet op het bouwen binnen de planetaire grenzen volgens de Parisproof-methode. Tenslotte wordt bij de bouw ingezet op emissieloos bouwen.

Maar ook de ontwikkeling van de buurt van rafelrand naar stedelijke woon-werkbuurt kent uitdagingen: de sloop van de huidige bebouwing in Baaibuurt West gaat zoveel mogelijk op circulaire wijze. Een strategie voor het scheiden van materiaalstromen wordt in een volgende fase opgesteld.

Circulair gebouwde omgeving

In de Strategie Amsterdam Circulair 2020 - 2025 heeft Amsterdam de ambitie uitgesproken om in 2050 circulair te zijn. Dit wil zeggen dat waardevolle materialen en grondstoffen hergebruikt worden en er geen afval geproduceerd wordt. De ambitie is om 50 procent minder nieuwe grondstoffen gebruiken in 2030. Om aan deze strategie invulling te geven voor de gebouwde omgeving, heeft de Gemeente Amsterdam op 7 december 2023 het manifest Het Nieuwe Normaal getekend. Hiermee committeert Amsterdam zich aan circulair en toekomstbestendig bouwen. Het ondertekenen van Het Nieuwe Normaal verbreedt de inzet van Amsterdam ten opzichte van de eerder ondertekende Green Deal Houtbouw.
Het Nieuwe Normaal bestaat uit negen ontwerp- en bouwprincipes. Ieder van deze principes leidt tot een circulaire randvoorwaarde of ambitie. Kies op projectniveau de belangrijkste circulaire principes om partijen binnen dat project op uit te dagen.

Het Nieuwe Normaal (HNN) kent 9 circulaire bouwprincipes. Het toepassen van deze principes in het ontwerp en de bouw leidt tot een meer circulair gebouw. Dit zijn de 9 principes kunnen onze wens om de circulaire gebouwde omgeving aan te jagen:

- Bouw met een zo laag mogelijke milieu-impact (MPG)
- Bouw met een zo laag mogelijke materiaalgebonden CO_2-uitstoot (embodied carbon)
- Bouw met een zo hoog mogelijke CO_2-opslag in bouwmateriaal (embedded carbon)
- Bouw met een zo hoog mogelijk aandeel hergebruikt of biobased materiaal
- Ontwerp met een zo groot mogelijke hergebruikpotentie
- Ontwerp met een zo hoog mogelijke losmaakbaarheid
- Ontwerp met een zo groot mogelijke mate van adaptief vermogen
- Bouw met zo weinig mogelijk restmateriaal als gevolg van de bouw
- Bouw met zo weinig mogelijk toxische materialen

Meer informatie of achtergrond? Bezoek de website van Het Nieuwe Normaal.



Figuur: 43: Toekomstige routes langzaam verkeer

3.4.5 Afvalvrije stad

Amsterdam wil in 2050 een afvalvrije stad zijn, met schone straten en pleinen. Hiervoor is een nieuw uitvoeringsprogramma afval en grondstoffen opgesteld. De voorgestelde maatregelen dragen bij aan een schonere straat, beter gescheiden afval voor maximaal hergebruik van grondstoffen en het voorkomen van afval. Gemeente Amsterdam werkt momenteel aan een onderzoek voor een ondergronds afval systeem (OAT) (fuguur 40).

3.4.6 Uitstootvrije mobiliteit en schone lucht

De gemeente wil in 2030 voldoen aan de adviesnormen van de World Health Organization. Het Actieplan Schone Lucht omschrijft hoe de gemeente dat aanpakt. Drie randvoorwaarden hiervoor zijn: het beperken van autogebruik via de parkeernormeringen, stimuleren van fietsgebruik door middel van een 'fietsparkeer-eis voor fietsen bij niet-woonfuncties' en het voorkomen van gevoelige bestemmingen nabij drukke wegen op grond van de 'Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Amsterdam'. Daarnaast onderzoekt de gemeente in dit gebied naar het realiseren van voldoende aanbod van schone deelmobiliteit.

3.5 Bereikbaarheid en parkeren

Om de gewenste uitbreiding van het aantal woningen en bijbehorende voorzieningen boven hetgeen het bestemmingsplan toestaat mogelijk te maken, moet een aantal mobiliteitsmaatregelen genomen worden op het gebied van autoverkeer, langzaam verkeer en (hoogwaardig) openbaar vervoer. Deze hebben ook een (beperkte) ruimtelijke impact op Baaibuurt West, het gaat dan om de Cruciale Mijl, De Verbinding Zeeburg en de fietsverbinding. Indien het niet mogelijk blijkt af te wijken van het maximale programma uit het bestemmingsplan koerst de gemeente voorlopig op de ontwikkeling van 900 woningen. Hierbij moet opgemerkt worden dat ook bij een programma van 900 woningen verbeteringen in de infrastructuur nodig zijn. Dit is beschreven in Mobiliteitsplan Zeeburgereiland en IJburg (zie paragraaf 1.5.3). Dit plan is adaptief, dat wil zeggen dat de maatregelen die erin zijn beschreven kunnen wijzigen.

Amsterdammers vinden straks op loop- en fietsafstand buurtvoorzieningen, winkels en uitgaansplekken en parken en op maximaal vijftien minuten fietsen stedelijke voorzieningen en grote groengebieden. Richting 2050 krijgen stap voor stap in de hele stad voetgangers, fietsers en het openbaar vervoer ruim baan. Zo blijft er voldoende ruimte voor noodzakelijk vervoer, zoals nood- en hulpdiensten, logistiek en mensen met een beperking. Een autoluwe stad vraagt een grote inzet. Bijvoorbeeld op nieuwe openbaarvervoerverbindingen en goede overstapmogelijkheden, die banen en voorzieningen ook vanuit de regio beter bereikbaar houden. Samenwerking met Rijk en regiopartners is daarvoor onmisbaar.

De openbare ruimte stimuleert actieve en duurzame verplaatsingen, doordat er voldoende ruimte is voor veilig en comfortabel lopen en fietsen. Zo is de Amsterdamsebrug een belangrijke toegang vanuit de stad voor fietsers en voetgangers.(figuur 43) Dit wordt extra gestimuleerd door de nabijheid van voorzieningen. De meeste dagelijkse voorzieningen zijn op loop –en fietsafstand en er wordt gezorgd voor zo kort mogelijke aanlooproutes naar de halte van de Zuiderzeeweg. De fietsroutes in de buurt sluiten zowel lokaal als stedelijk goed aan op het netwerk.(figuur 42) De openbare ruimte is afgestemd op fietsers en wandelaars. Dit zal zichtbaar zijn in de verschillende straatprofielen en het informele groennetwerk. Er is bijzondere aandacht voor rustpunten zoals zitbankjes, fietsparkeren en andere gerelateerde zaken in de openbare ruimte. Deze rustpunten zijn koele plekken met schaduw. Ze zijn goed bereikbaar en verbonden via koele verbindingen.

De fietsen van bewoners worden gestald op eigen terrein en bij voorkeur zo dicht mogelijk bij de ingang van de woningen (of ingang van het gebouw). Het fietsparkeren voor bezoekers wordt georganiseerd in de openbare ruimte. Beide vormen moeten voldoen aan de dan geldende stedelijke normen.

Een tweede tramverbinding parallel aan de Amsterdamsebrug rijdt is in onderzoek. Ze rijdt via Zuiderzeeweg naar Sluisbuurt. Bij de kruising op Zuiderzeeweg, centraal op Zeeburgereiland, houdt de IJtram 26 halt ter hoogte van Baaibuurt West. Deze tram gaat in de toekomst frequenter rijden en speelt daarmee een belangrijke rol in de huidige en toekomstige ontsluiting van Baaibuurt West. Aan het waterplein in de Sluisbuurt verbindt een (tijdelijke) pontverbinding Zeeburgereiland met Sporenburg. Deze pont is ook goed bruikbaar voor fietsers van en naar Baaibuurt West.



Figuur 44: Fietsers op Amsterdamsebrug

Het bezit en de overlast van gemotoriseerd verkeer wordt beperkt door het inzetten op lage parkeernormen en autoluwe of autovrije straten. Privéauto's worden op eigen terrein geparkeerd. In volgende fase wordt onderzocht of buurthubs hiervoor een alternatief kunnen bieden. Hier is ook plaats voor deelmobiliteit en afhaalpunten voor pakketten. De buurthubs kunnen dichtbij de ontsluitingswegen worden gepositioneerd. Parkeren op straat is uitsluitend voor bezoekers, minder validen en deelmobiliteit. De beperkte ruimtevoor straatparkeren kan tevens gebruikt worden voor de buurtlogistiek (bijv. laden en lossen), die belangrijk is voor het functioneren van de buurt.

De parkeernorm in Baaibuurt West is ongeveer gelijk aan de Sluisbuurt (welke gemiddeld 0,3 parkeerplaats per woning bedraagt). Dit betekent een lage parkeernorm, afhankelijk van de verdeling per categorie: sociale woningen, middensegment of vrijesectorwoningen. De alternatieve vervoersmiddelen worden maximaal gestimuleerd, zodat de behoefte tot autoparkeren beperkt blijft. Een parkeerbalans wordt in volgende fase uitgewerkt.



Figuur 45: 3D-impressie van mogelijke invulling Zeeburgereiland bij volledige ontwikkeling

4 Ontwikkelingsstrategie

Zeeburgereiland kent verschillende gebieden met elk hun specifieke kenmerken en geschiedenis. De Sportheldenbuurt is reeds langere tijd bewoond, in de Sluisbuurt is een start gemaakt en de plannen voor de Bedrijvenstrook krijgen steeds meer vorm. Omwille van de aanhoudende woningnood in Amsterdam, is het tevens van belang te streven naar een voortvarende ontwikkeling van de Baaibuurten en daarbij zorgvuldig stil te staan bij het karakter van de buurt. Welk type wijk heeft de Amsterdammer nu, welk type wijk is het meest toekomstbestendig en hoe geven we hier zo goed mogelijk invulling aan. Bij het opstellen van de ontwikkelstrategie zijn dergelijke vragen heel relevant en bepalen uiteindelijk het succes van het gebied.

Een belangrijk onderdeel van de ontwikkelstrategie is de fasering. Aan de hand van een aantal richtinggevende uitgangspunten die horen bij de fasering wordt uiteindelijk de ontwikkelstrategie opgesteld. Het eerste uitgangspunt betreft de ondergrond en het feit dat de Oergeul voor een belangrijk deel door de Baaibuurt West loopt. Dit betekent dat de 1e en 2e zandlaag hier deels of volledig geerodeerd zijn en opgevuld met slappe klei en slib. Sommige kavels/ clusters hebben hierdoor mogelijk een langere zettingstijd nodig voordat ze kunnen worden ontwikkeld waardoor de verwachte doorlooptijd dus langer is.

Een ander belangrijk uitgangspunt welke onderdeel is van de fasering is de wijze van ophogen. Er wordt uitgegaan van een integrale ophoogstrategie, dat wil zeggen dat het hele gebied ineens wordt voorzien van een plak zand waarna de zetting kan starten.

Het derde uitgangspunt heeft te maken met de visie en zonering van het gebied. Wat is vanuit stedenbouw en bereikbaarheid (incl. bouwlogistiek) de meest logische plek om te starten. De hoogstedelijke kop (noordzijde) met functies en voorzieningen heeft voor het hele eiland een functie. Voor wat betreft de ideale fasering lijkt het dan ook voor de hand te liggen als eerste met dit deel van het gebied te starten. De zuidzijde van Baaibuurt West ligt meer in de luwte en heeft een rustig en groen karakter en heeft veel minder functies en voorzieningen. Hierdoor ontstaat een geleidelijke afbouw van programma van het Zeeburgerplein naar de Kom. De definitieve inrichting van de zuidzijde van Baaibuurt West zou daarmee het sluitstuk vormen van de ruimtelijke ontwikkeling. Hoe de definitieve programmering en zonering van de buurt eruit komt te zien wordt nader uitgewerkt bij het opstellen van het Stedenbouwkundig Plan in de volgende planfase.
Naast deze twee richtinggevende uitgangspunten is er nog een belangrijke factor welke van invloed is op de wijze waarop het gebied zich uiteindelijk ontwikkeld.

Vrijkomen van gronden
Momenteel zijn de gronden van de Baaibuurt West niet geheel vrij van functies (o.a. huurders). Alhoewel het uitgangspunt is dat het gebied integraal wordt opgehoogd, zou het kunnen dat het tempo van vrijkomen van gronden van elkaar verschilt. Onderdeel van de ontwikkelstrategie is zowel bij de definitieve inrichting als bij de tijdelijke inrichting na te denken over een juiste invulling van deze gebieden. Immers kunnen ook tijdelijke functies beeldbepalend zijn en een belangrijke meerwaarde creëren voor het gebied.In Baaibuurt West zou bij braakliggende gronden, als gevolg van negatieve marktontwikkelingen of gefaseerd vrijkomen van gronden, gedacht kunnen worden aan manieren om de creatieve en ruigere sfeer van het gebied alvast een plek te geven. Het in een vroeg stadium meenemen van dergelijke ruimtelijke dragers kunnen de ontwikkeling van het gebied net de juiste impuls geven. Bij het opstellen van de ontwikkelstrategie in de volgende fase wordt hier verder aandacht aan besteed.



Figuur 46: Huidige situatie: wateroverlast in de Baaibuurten

5 Technisch kader

5.1 Maaiveld

Het huidige maaiveld ligt tussen de +0,7 - 0,4 m NAP met lokaal nog lagere maaiveldhoogtes. Uit ervaring buiten blijkt ook dat op de lager gelegen locaties water kan blijven staan als gevolg van de hoge gemiddelde grondwaterstand in relatie tot het oppervlaktewaterpeil van -0,4 m NAP en de huidige bodemopbouw die bestaat uit een slecht doorlatende ondergrond

Om bij nieuwe ontwikkelingen te voldoen aan rainproof en de gewenste ontwateringsdiepte (minimaal 0,9 m t.o.v. gemiddeld hoogte grondwaterstand) moet het maaiveld van Baaibuurt West opgehoogd worden. Het volgt hierbij de lijn die is ingezet in de andere buurten op het eiland. De ervaringen die hierbij zijn opgedaan worden gebruikt bij de gewenste ophoogmethode. Aandachtspunten voor de ophoging zijn:

- Nieuwe maaiveldhoogte van ca. + 2,2 m NAP (net als de Sluisbuurt). Er dient wel rekening gehouden te worden met de aansluiting op het terrein van de OAT en de tunnelmond van de Piet Heintunnel Dit moet nog nader onderzocht en uitgewerkt worden. De definitieve maaiveldhoogte hangt sterk samen met het oppervlaktewatersysteem.
- Integrale ophoogstrategie om het grondwatersysteem optimaal te laten functioneren.
- Door de aanwezigheid van de oergeul dient er tijdens bouwrijpfase goed gekeken te worden naar de grondwaterstanden in relatie tot de geotechnische maatregelen.

Voordat het terrein opgehoogd kan worden zal het terrein functievrij gemaakt moeten worden. Aangezien het terrein getypeerd wordt als rafelrand waarbij verschillende functies in gebied aanwezig zijn, bestaat er in de grond risico op bodemverontreinigingen. Het terrein kan op dit moment nog niet onderzocht worden, hiervoor dient het terrein ontruimd en functie vrij gemaakt te worden; op basis van de ervaring uit de Sportheldenbuurt, Sluisbuurt en Bedrijvenstrook is er een inschatting gemaakt van de bouwrijpmaak-kosten.

5.2 Water en oergeul

5.2.1 Water

Voor een goed werkend watersysteem dient het gebied opgehoogd te worden met een goed doorlatend zandpakket van minimaal 1,5 meter dik. Daarbij wordt een afstand tussen de verschillende watergangen geadviseerd tussen de 150 en 200 meter. In paragraaf 3.2.3 is al in hoofdlijnen ingegaan op het watersysteem.

Relevante wet- en regelgeving m.b.t. water

Bij de gebiedsontwikkeling van Baaibuurt West is o.a. de volgende wet- en regelgeving met betrekking tot water relevant:

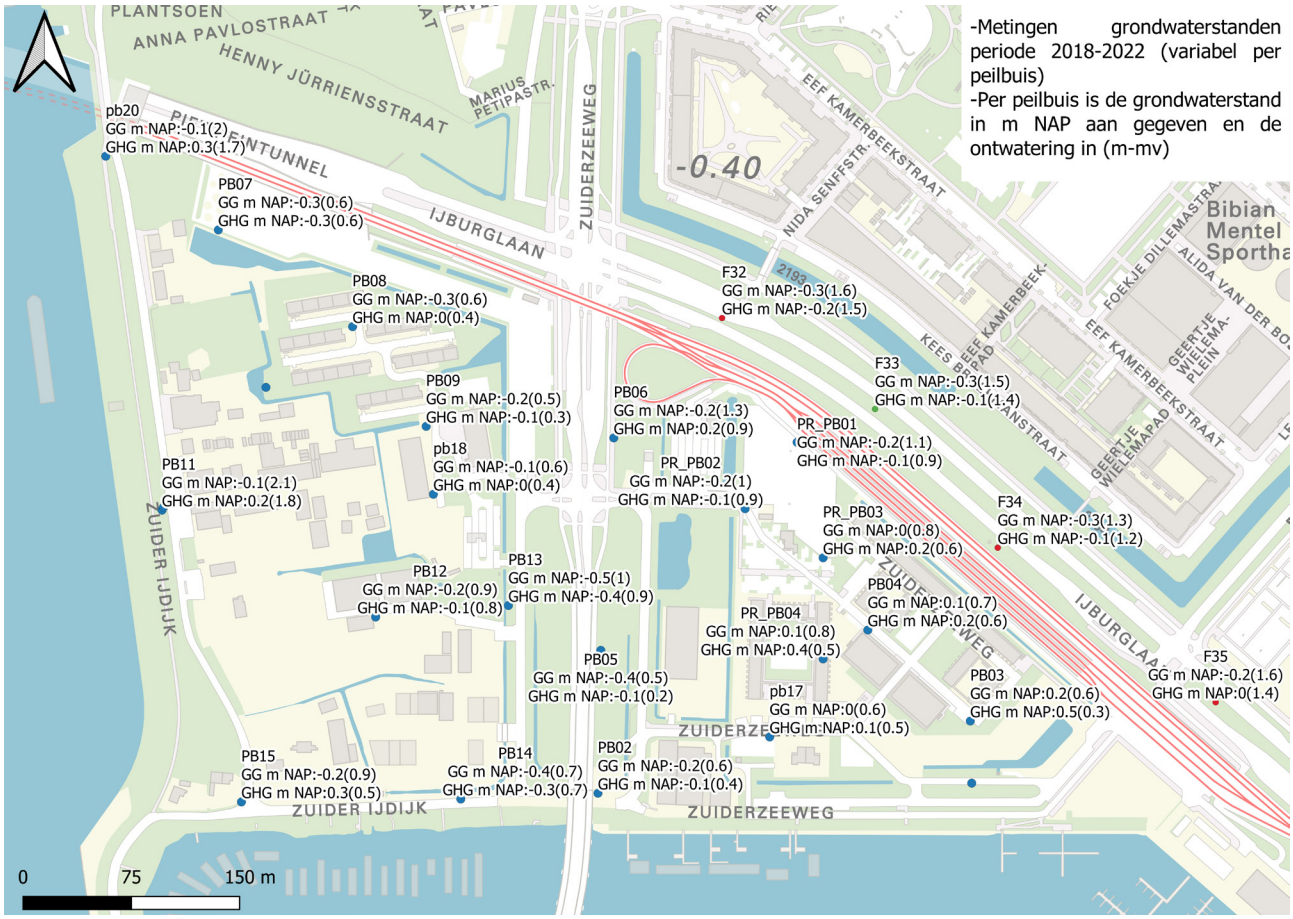
- Kaderrichtlijn Water (KRW)
- Waterwet
- Keur van waterschap Amstel, Gooi en Vecht. O.a.:
  - Waterkeringen
  - Watercompensatie
- Omgevingsprogramma Riolering (2022-2027). O.a.:
  - Rainproof
  - Ontwateringsdiepte
  - Hemelwaterverordening Amsterdam
  - Paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders

Daarnaast kunnen via private ontwikkelovereenkomsten zoals bouwenveloppen nog aanvullende eisen worden vastgelegd voor water op de kavels; voor Baaibuurt West moeten de private overeenkomsten nog worden gemaakt. In volgende fase worden de volgende aspecten uitgezocht:

- Effecten van gescheiden of gecombineerd watersysteem Zeeburgereiland
- Waterkwantiteit modelonderzoek (aan- en afvoer, bergingscapaciteit etc.)
- Waterkwaliteit modelonderzoek (chemische waterkwaliteit)
- Doorvertaling van deze onderzoeken in ecologisch potentieel van de beschouwde watersysteem scenario's
- Rapportage waarin:
  - Knelpunten (kwantiteit, kwaliteit, ecologie) worden uitgelicht, toegelicht en uitgelegd
  - Toelichting op potentiële kansen en/of knelpunten i.r.t. vigerend beleid e/o vigerende wet- en regelgeving (kwantiteit, kwaliteit, ecologie)
  - Mogelijke oplossingsrichtingen – inclusief hun mogelijke positieve effect en een indicatie van kosten en als ze ruimte vragen (bijv. ecologische oevers) ook inzicht in de ruimte vraag - worden beschreven.

5.2.2 Oergeul

Baaibuurt West ligt voor een groot deel op de Oergeul. Dit heeft consequenties voor het funderingsniveau van de te realiseren gebouwen. Uit de geotechnische analyse komt naar voren dat het 3de en draagkrachtige zandpakket voor de funderingspalen voor hoogbouw op ca. NAP – 55 m ligt. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld IJburg waar deze op NAP – 30 m zit. Daarnaast heeft de oergeul en de opbouw van de ondergrond consequenties voor de verwachte zettingen en de te nemen maatregelen. Als gevolg



Figuur 47: Peilbuismetingen in de Baaibuurt. Weergegeven zijn de GG (Gemiddelde Grondwaterstand) en GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) in meter +NAP

Sluisbuurt	NAP +2,2 m	Integrale ophoging	Hoofdwaterstructuur. Afstand tussen watergangen: 150 tot 200 m
Sportheldenbuurt	NAP +2,4 m, aflopend naar de ringsloot met bij randen NAP +1,32 m Boostergemaal: NAP +1,72 m	Cunettensysteem in openbare ruimte. Geen integrale ophoging.	Ringwatergang. Afstand tussen watergangen: minimaal 370 m
Bedrijvenstrook	NAP +1,8 m Kriterion NAP+0,9 m	Ophoging kavel voor kavel, wegcunetten.	Geen watergangen, ontwatering via ringwatergang Sportheldenbuurt op een afstand van ca 140 m (max.280 m)

Figuur 48: grondwerkmaatregelen overige buurten in ontwikkeling op Zeeburgereiland

van een dikker samendrukbaar pakket en een slechte waterdoorlatendheid zal het zettingsgedrag ter plaatse van de Oergeul anders zijn dan normaal. Aangezien er behoorlijke zettingen te verwachten zijn moeten er kostenverhogende maatregelen getroffen worden, in de vorm van verticale drainage en overhoogtes of lichter ophoogmateriaal. Zonder deze aanvullende maatregelen zullen de zettingen pas na minimaal 100 jaar opgetreden zijn.

5.3 Bouwrijp maken

Peilbuisgegevens

In figuur 47-48 zijn de peilbuismetingen in de Baaibuurten samengevat. Het gros van de peilbuizen zijn in 2017/2018 geplaatst. Een aantal is in 2019/2020 herplaatst.

De grondwatermetingen laten het volgende zien: de gemiddelde grondwaterstand staat boven het oppervlaktewaterpeil van NAP -0,40 m in de watergangen: namelijk een grondwaterstand tussen circa NAP -0,2 en 0,0 m. De GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) verschilt per locatie: ca. tussen de NAP 0,0 en +0,4 m. Het verschil tussen GG (Gemiddelde Grondwaterstand) en GHG is tot 40 cm. Het verschil tussen GG en maximale meting: tot 70 cm.

Het huidige maaiveld ligt tussen ca. NAP +0,7 en +0,4, met lokaal lagere maaivelden. Uit ervaring buiten blijkt dat op de lage plekken ook water op het maaiveld kan staan. De peilbuismetingen laten zien dat de grondwaterstand snel en extreem reageert op neerslag. De grafieken laten sterke pieken en dalingen zien. Een aantal peilbuizen laten zien dat ondanks de nabijheid van het oppervlaktewater met vast peil de grondwaterstand flink hoger staat (PR2 en pb9 en in mindere mate pb2, 6, 8, 17). De drainerende invloed van de watergangen reikt niet ver. Peilbuizen naast de Zuiderijdijk-west laten zien dat de waterkering waterremmend is, de GG en GHG is hoger dan het vaste oppervlaktewaterpeil van het Amsterdam Rijnkanaal (ARK). Bij deze waterkering worden geen werkzaamheden verwacht, waardoor ook in de toekomst rekening moet worden gehouden met een waterremmende werking. De Zuiderijdijk-zuid is nieuw aangelegd als primaire waterkering en naar verwachting beter doorlatend. Hier zijn geen peilbuismetingen.

Veel van de bovenstaande kan worden verklaard door een slechtdoorlatende bodemdoorlatendheid, veel infiltratie door onverharde terreinen of een verdichte bodem met weinig porieruimte. De geschiedenis van Zeeburgereiland als slibdepot (slecht doorlatende grond) zal de grondwatermetingen grotendeels verklaren. Dit komt ook overeen met de ervaringen met het grondwater in de Sportheldenbuurt en de in ontwikkeling zijnde Sluisbuurt.

Andere buurten Zeeburgereiland

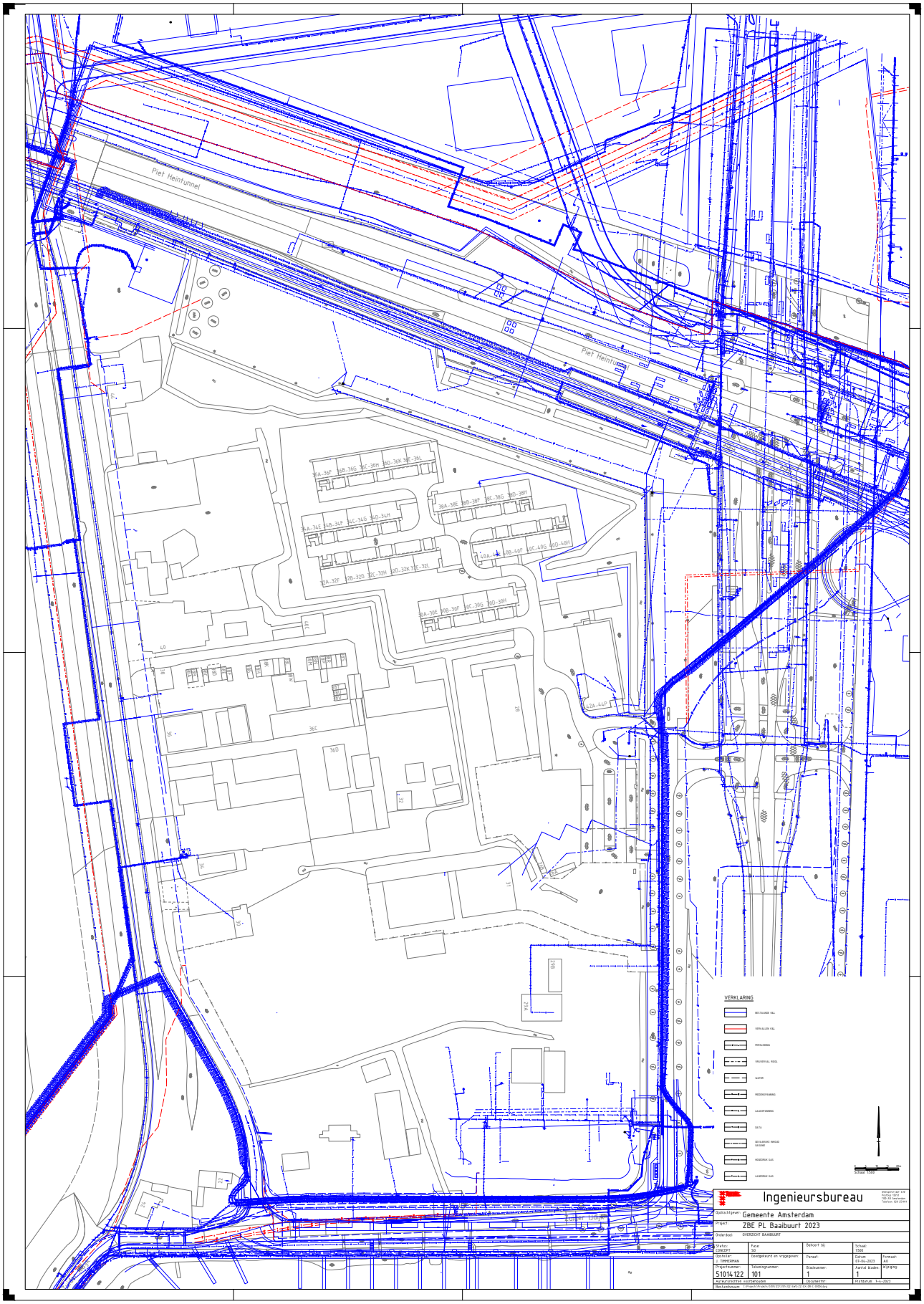
De andere buurten op Zeeburgereiland, de Sluisbuurt, Sportheldenbuurt en Bedrijvenstrook, zijn al verder in ontwikkeling en aanleg. Hiernaast zijn de keuzes met betrekking tot maaiveld en watergangen opgesomd.

Ervaring leert dat het grondwater in de Sportheldenbuurt hoger staat dan vooraf ingeschat en de ontwatering is daardoor kleiner dan gewenst. In de bouwrijpmaak periode stond het grondwater een tijd op maaiveld en aan het begin van de ontwikkeling stond het zeer hoog, daarom zijn extra drains/grindkoffers aangelegd. Het hoge grondwater wordt veroorzaakt door de gekozen cunetten methode. Hierdoor is de grondopbouw lokaal verschillend (kavels en openbare ruimte), dit heeft tevens ongelijke zettingen tot gevolg. Daarnaast is de afstand tussen de watergangen (te) ruim gekozen. Bij de gebiedsontwikkeling Bedrijvenstrook is het tankstation Kriterion op het oorspronkelijke maaiveld blijven staan. Het Boostergemaal in de Sportheldenbuurt is te laag aangelegd, hiervoor was een te laag bouwpeil afgegeven. Hierdoor vormen deze locaties een kwetsbaar punt voor grondwateroverlast en hemelwateroverlast. Om dit soort situaties te voorkomen en een toekomstbestendig en duurzaam gebied te ontwikkelen, **heeft het sterk de voorkeur het gebied functievrij te maken en integraal op te hogen.**

Aandachtspunten en risico's

De huidige bodemopbouw van de Baaibuurt West bestaat uit slechtdoorlatende grond (voormalig slibdepot). Het op te brengen ophoogzand zal een nieuw freatisch* grondwatersysteem vormen. Het zandpakket moet dik genoeg zijn om een nieuw grondwatersysteem te vormen, minimaal 1,5 m dik. Het advies is aan de oorspronkelijke grond geen doorlaatvermogen voor grondwaterstroming (meer) toe te kennen ná de ophoging.

Ervaring leert tevens dat integraal ophogen een noodzaak is voor een optimale werking van het (grond) watersysteem. Gefaseerd ontwikkelen zorgt niet voor een gebiedsontwikkeling met een optimaal werkend watersysteem. In het Omgevingsprogramma riolering is de ontwateringseis voor nieuw te ontwikkelen gebieden opgenomen. De norm is een ontwateringsdiepte van minimaal 90 cm t.o.v. GHG.



Figuur 49: Masterplan kabels en leidingen Zeeburgereiland, uitsnede Baaibuurt West

Bij de aanleg van nieuwe watergangen dient het nieuwe zandpakket in verbinding te staan met het oppervlaktewaterpeil. Ook nieuwe kades moeten goed waterdoorlatend zijn om barrièrewerking, en daarmee hoog grondwater, te voorkomen. Ook storende lagen kunnen voor lokaal hogere grondwaterstanden zorgen. Voorafgaand aan de ophoging vindt sanering plaats van mobiele en immobiele verontreinigingen en waterbodems. De oude sliblagen in de te dempen sloten mogen geen storend effect hebben op het (grond) watersysteem. Bij de Sluisbuurt is een eis opgelegd aan het ophoogzand. Het zand dient minimaal een doorlatendheid (k-waarde) van 7 m/dag te hebben. De zandpartijen worden gekeurd voor opbrengen. Deze eis zou ook voor de Baaibuurten passend zijn.

Het eerder ontwikkelde terrein van de Ondergrondse Afval centrale (OAT) mag geen wateroverlast ervaren tijdens het bouwrijp maken en vervolgfases. Dit terrein is lager komen te liggen dan gewenst (circa NAP +1,8 m) vanwege de belastbaarheid van de fundering van de Piet Hein Tunnel. Het nieuwe maaiveld in het noordelijkste deel van Baaibuurt West kan vanwege de tunnel over een langer gebied lager kunnen komen te liggen.

Hoge grondwaterstanden werken negatief voor o.a. zettingen. De afvoerroute kan een bestaande watergang zijn indien de watergang op dezelfde plek blijft liggen. Een andere optie is een nieuwe watergang, deze kan ook in tijdelijk profiel worden aangelegd. Mogelijk ontstaat er tijdens de bouw(rijp)fase een tussensituatie met hogere grondwaterstanden vanwege het samendrukken van de onderliggende lagen in de zettingsperiode, afhankelijk van de te treffen geotechnische maatregelen zoals verticale drainage. Dit kan de zettingsperiode flink verlengen.

Klimaatadaptatie

In het kader van klimaatadaptatie en de hemelwaterverordening kan ervoor worden gekozen hemelwater te infiltreren in de grond. De gemeente zet in op een gescheiden rioolsysteem. Dat houdt in dat hemelwater niet wordt afgevoerd via het riool, maar geborgen en hergebruikt. Dit kan (lokaal) een verhogend effect hebben op de grondwaterstanden en daarmee dient rekening te worden gehouden in een grondwatermodel.

5.4 Kabels en leidingen

Voor de ontwikkelingen op Zeeburgereiland is een masterplan kabels en leidingen opgesteld. Het doel van het plan is om de raakvlakken tussen kabels en leidingen en de bovengrondse plannen en initiatieven beter te beheersen. Op deze manier kan de gemeente proactief regie voeren en zorgen voor een goede afstemming tussen de ontwikkelingen en kabels en leidingen. Het bundelen van kabels & leidingen biedt de kans om meteen grote bomen te planten op de strategische plekken of straten in de buurt, uitgangspunt van de Integrale Ontwerpmethode Openbare Ruimte (IOOR, zie lijst met verwijzingen). In de volgende fase van de investeringsnota kunnen de plannen besproken worden in het BCO-overleg (Buitengewoon coördinatie-overleg) kunnen de nutsvoorzieningen de plannen specifiek maken. Op basis hiervan kan bepaald worden of er nog specifieke kabels en leidingen verlegd moeten worden en hoe Baaibuurt West in de toekomst kan worden voorzien in de energievraag.

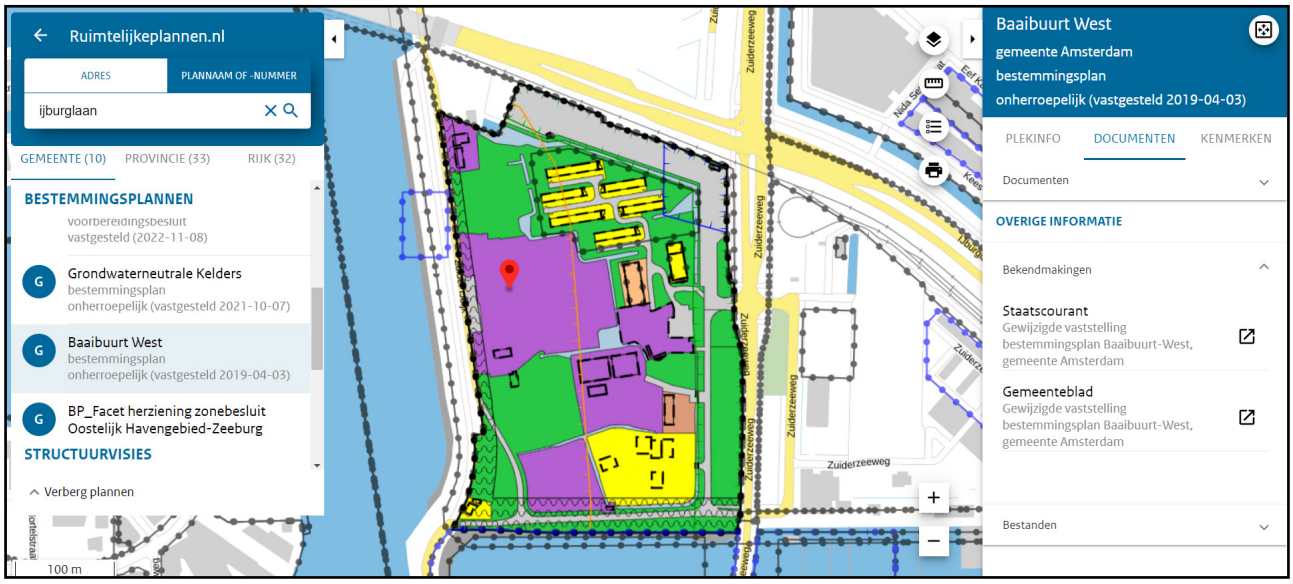
Aandachtspunt is het functievrij maken en het ophogen van Baaibuurt West ten behoeve van de ontwikkelingen. Eventuele ophogingen en zettingen kunnen grote gevolgen hebben voor de aanwezige kabels en leidingen. Op dit moment worden er ten behoeve van de dijkversterking diverse transportleidingen (water, gas) verlegd. In de toekomst moet met de nieuwe ligging rekening worden gehouden.

**) Freatisch grondwater is grondwater waarin de stijghoogte (de waterdruk) alleen afhangt van de hoogte van de waterkolom. Freatisch grondwater is het tegenovergestelde van een artesische bron, waarin een overdruk heerst omdat het grondwater aan de bovenzijde wordt afgesloten door een ondoorlatende laag. In freatisch water is de poriëndruk gelijk aan de hydrostatische druk.*

Freatisch water kan aan de onderzijde wel zijn begrensd door een slecht doorlatende bodemlaag (bijvoorbeeld klei), het water staat zelf in relatief goed-doorlatende grond. Het eerste grondwater dat men tegenkomt wanneer men gaat graven, is normaal gesproken freatisch. De bovengrens van het freatisch grondwater wordt het freatisch vlak genoemd. Dit is het niveau waar de stijghoogte nul is. Hoe dieper men onder het freatisch vlak komt, hoe groter de stijghoogte. Boven het freatisch vlak ligt de capillaire zone, waar de stijghoogte negatief is.

Deelgebieden	Aantal woningen	Niet-woningbouwprogramma (aantal m² bvo)
Sluisbuurt	3.496 – 5.640	63.000 – 100.000
Baaibuurten Oost	500 – 700	9.000 – 12.600
Baaibuurten West	600 – 900	10.800 – 16.200
Bedrijvenstrook	-	57.303 – 76.467
Totaal	**4.596 – 7.240**	**140.103 – 205.267**

Figuur 50: Ruimtelijk programma Zeeburgereiland (MER Zeeburgereiland 2018)



Figuur 51: Printscreen van bestemmingsplan Baaibuurt West (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, ondertussen vervangen door Omgevingsplan Amsterdam)

Omgevingswet
Onder de Omgevingswet wordt de uitwerkingsplicht onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Burgemeester en wethouders kunnen echter op basis van de Omgevingswet geen uitwerkingsplan meer vaststellen. Als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerp ter inzage is gelegd, blijft het oude recht van toepassing en is vaststelling nog wel mogelijk.
In de Omgevingswet (artikel 22.26 (bruidsschat)) is bepaald dat tijdens de overgangsperiode in het omgevingsplan een vergunningplicht opgenomen voor bouwactiviteiten. Deze komt in de plaats van de verplichting van toetsing aan het bestemmingsplan bij een omgevingsvergunning bouwen onder de Wabo. Voor verlening van de vergunning omgevingsplanactiviteit moet de activiteit voldoen aan de regels van het omgevingsplan.
De vergunning kan ook worden verleend als de bouwactiviteit past binnen de regels van de uitwerkingsplicht. Dus als deze past in de uitwerkingsplicht in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit regelt artikel 22.32 (bruidsschat). Burgemeester en wethouders hebben hierbij beslissingsruimte. Zij zijn dus niet verplicht tot het verlenen van de vergunning.
Het college toetst hierbij ook aan de instructieregels (en instructies en voorbereidingsbesluiten). Dit regelen de artikelen 22.32 lid 2 en 22.33 bruidsschat. Ook toetst het college of het bouwplan uit oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar is. Dit is in lijn met de jurisprudentie onder de Wet ruimtelijke ordening dat bij toepassing van een uitwerkingsplicht de goede ruimtelijke ordening werd beoordeeld.

6 Proces en risico's

6.1 Juridisch-planologische strategie

Voor Baaibuurt West wordt in de volgende fase een Stedenbouwkundig Plan opgesteld waarvoor een Investeringsbesluit wordt genomen.

6.1.1 MER Zeeburgereiland

Het eerder beoogde programma voor Baaibuurt West (zoals ook opgenomen in het geldende bestemmingsplan en beschouwd in de milieueffectrapportage (MER) Zeeburgereiland uit 2018 is opgenomen in de tabel op vorige pagina. Bij de tabel moet het volgende worden aangetekend:

- De Sportheldenbuurt is als autonome ontwikkeling opgenomen in de MER, omdat het aantal woningen dat het bestemmingaplan daar mogelijk maakt in 2018 al was gerealiseerd of vergund (circa 2.500 woningen en 88.000 m2 bvo voorzieningen);
- Baaibuurt West en Oost zijn zonder woonboten aan de Zuider IJdijk.

Dit leidt tot een **totaalprogramma voor Zeeburgereiland** van **7.069 - 9.740 woningen** en **228.103 - 293.267 m2 bvo voorzieningen**

6.1.2 Bestemmingsplan Baaibuurt West

Voor Baaibuurt West is het bestemmingsplan 'Baaibuurt West' van kracht, zoals door de gemeenteraad vastgesteld op 3 april 2019. In het bestemmingsplan zijn voorlopige bestemmingen opgenomen middels en een uit te werken bestemming na april 2024. Het bestemmingsplan is daarmee gericht op de transformatie van Baaibuurt West.

De gronden hebben voorlopige bestemmingen gekregen (zoals Bedrijf-voorlopig, Wonen-voorlopig, Groen-voorlopig etc.), in afwachting van de toekomstige ontwikkeling van het gebied. De voorlopige bestemmingen vervallen (automatisch) 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan, op 3 april 2024. Op dat moment krijgen de gronden de definitieve bestemming 'Gemengd-uit te werken'. De uit te werken bestemming geeft een aantal voorwaarden mee. Zo is een maximaal aantal woningen (900) en een maximaal voorzieningenprogramma (16.200m2 bvo) vastgelegd. De bouwhoogte van gebouwen is begrensd op 80 meter, en bij de uitwerking kunnen regels worden gesteld over de situering van gebouwen, de oppervlakte en vormgeving van hoogbouwaccenten. Ook is een aanvullende hoogbouweffectrapportage voorgeschreven en dient rekening te worden gehouden met natuurverbindingen en cultuurhistorische waarden.

Het in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan opgenomen programma voor de gebiedsontwikkeling van Baaibuurt West is afgestemd op de milieueffectrapportage (MER), die voor de ontwikkeling van het Zeeburgereiland (Milieueffectrapportage Zeeburgereiland 2018, zie lijst met verwijzingen) is opgesteld en de daarvoor doorlopen m.e.r.-procedure.

Ten tijde van het vaststellen van dit bestemmingsplan is er bezwaar en beroep aangetekend, dit betrof echter niet een gebruiker of bewoner van het huidige grondexploitatiegebied.

6.1.3 Strategie

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Het oude stelsel van bestemmingsplannen is vervallen. Daarvoor in de plaats is één (tijdelijk) omgevingsplan voor heel Amsterdam gekomen. Een door de gemeente op te stellen gebiedsvisie (in dit geval Ruimtelijk Kader Zeeburgereiland), samen met het Investeringsbesluit, geeft inzicht in de gemeentelijke ambities en kan dienen als afwegingskader voor de verdere uitwerking van Baaibuurt West. Dit geeft de gemeente optimale sturingsmogelijkheden voor de toekomst.

In het stadium van het Investeringsbesluit wordt nader verkend welke juridisch-planologische insteek het meest gewenst is voor de ontwikkelstrategie van Baaibuurt West. Het nu geldende bestemmingsplan geeft immers al ontwikkelruimte voor maximaal 900 woningen en 16.200 m2 bvo aan voorzieningen, terwijl vanwege het womingtekort in Amsterdam, de ambitie ligt op maximaal 1.800 (zie Omgevingsvisie Amsterdam 2050). Bij overschrijding van dat programma is een nieuw ruimtelijk besluit nodig. Dit kan in de vorm van een (gedeeltelijk) nieuw omgevingsplan of een zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Bij dat besluit worden ook relevante milieuaspecten betrokken. Wanneer dat besluit wordt genomen, hangt af van de te kiezen vorm. De keuze welk juridisch instrumentarium het beste past bij de ontwikkeling van de Baaibuurt West wordt nader uitgewerkt in het Stedenbouwkunding Plan en bij vaststelling van het Investeringsbesluit voorgelegd aan de Gemeenteraad.

6.2 Uitvoeringsparagraaf

In de Milieueffectrapportage (MER) Zeeburgereiland (Antea Group, 2018) is uitvoerig onderzoek verricht naar alle relevante uitvoeringsaspecten van de ontwikkeling van het Zeeburgereiland tot een gemengd stedelijk gebied, waaronder de Baaibuurt West. Het MER – en de daarin uitgevoerde onderzoe-

ken – vormt ook de basis voor de beschrijving van de uitvoeringsaspecten van het geldende bestemmingsplan Baaibuurt West (Gemeente Amsterdam, 2019) en het daarin opgenomen woon/werk programma.

Met deze documenten bestaat er ruim inzicht in de uitvoeringsaspecten: met de benoemde aandachtspunten, aanbevelingen en voorwaarden op het gebied van bodemkwaliteit, groenstructuur, water en cultuurhistorie wordt bij de planuitwerking voor Baaibuurt West, rekening gehouden. Uit de cultuurhistorische verkenning kan worden opgemaakt dat sprake is van enkele karakteristieke waardevolle elementen die stedenbouwkundige en cultuurhistorische betekenis hebben.

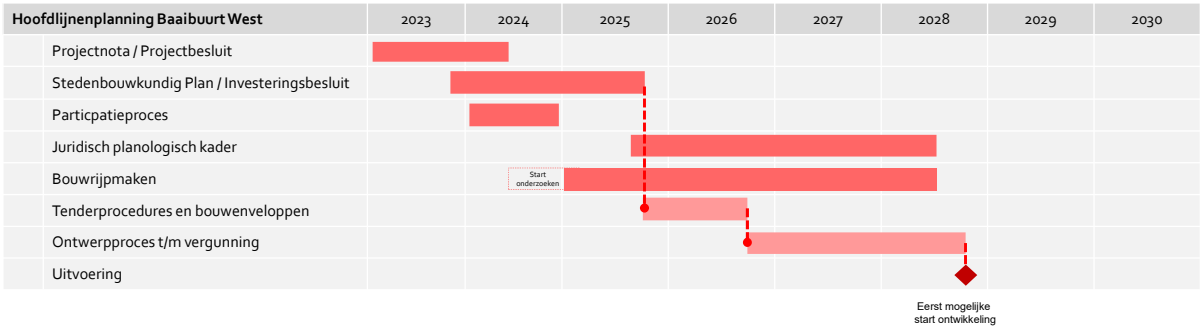
In de periode 2018 t/m 2020 zijn in opdracht van de gemeente Amsterdam aanvullende ecologische (soorten)onderzoeken door Sweco en Endimica verricht. Uit het onderzoek komt naar voren dat het projectgebied een leefgebied vormt voor de aanwezige huismussen. Door de werkzaamheden wordt dit gebied (tijdelijk) ongeschikt voor de huismus, waardoor de nestlocaties verloren zullen gaan. Het projectgebied is daarmee essentieel leefgebied voor de huismus en in die hoedanigheid dan ook beschermd vanuit de Wet natuurbescherming. Het is daarom noodzakelijk om een vergunning/ontheffing aan te vragen, en te verkrijgen, voorafgaand aan de werkzaamheden. Het aanvragen van een vergunning/ontheffing voor het vernietigen van foerageergebied van de vleermuis is alleen noodzakelijk bij het verwijderen van het foerageergebied langs de Zuiderzeeweg. Dit gebied fungeert als essentieel foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis.

Specifieke aandacht bij de verdere planuitwerking is nodig voor de aspecten akoestiek, externe veiligheid en mobiliteit. De eerstelijns bebouwing heeft grotendeels een geluidsbelasting van boven de 60dB, en deels van boven de 65dB vanwege de IJburglaan en de Zuiderzeeweg. Mogelijk zullen hogere waarden moeten worden vastgesteld of dove gevels moeten worden voorgeschreven.

De route gevaarlijke stoffen over de IJburglaan en Zuiderzeeweg leidt mogelijk tot maatregelen voor de Baaibuurt West. Daarbij kan gedacht worden aan de wijze van verkaveling, het bestand maken van gebouwen en objecten tegen effecten van ongevallen met gevaarlijke stoffen, de situering van vluchtroutes, het (vanaf twee zijdes) bereikbaar houden van het gebied voor hulpdiensten en het realiseren van opstelplaatsen en bluswatervoorzieningen. Daarnaast moet een afstand tussen 20-100 meter worden aangehouden tot woongebouwen in verband met de aanwezigheid van het bunkerschip in het Amsterdam-Rijnkanaal.
Voor het thema mobiliteit wordt verwezen naar de teksten elders in deze projectnota.

Bij de verdere planuitwerking is in elk geval actueel onderzoek nodig op het gebied van akoestiek en luchtkwaliteit. Dit op basis van de meest recente verkeersintensiteiten. Daarnaast zal bij het vervolg moeten worden onderzocht of uitgevoerd onderzoek aanpassing behoeft als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet (per 1 januari 2024). Daarnaast wordt bij de uitwerking met een actuele hoogbouweffectrapportage (wind, bezonning, landschappelijke inpassing) uitvoering gegeven aan het gemeentelijk hoogbouwbeleid.

Hoofdlijnenplanning Baaibuurt West



Figuur 52: Planning ontwikkeling Baaibuurt West

6.3 Planning & proces

6.3.1 Planning

De Baaibuurten wordt gekenmerkt door slappe lagen in de ondergrond. Dat wil zeggen dat voordat gestart kan worden met het woonrijp maken, er zorgvuldig onderzoek gedaan moet worden (start 2024) en bouwrijp moet worden gemaakt om onder andere te voldoen aan de vereiste restzetting (2 tot 3 jaar). Om te kunnen starten met de onderzoeken en bouwrijpmaken dient het gebied uiteraard functievrij en leeg te zijn. In totaal is 4 jaar nodig (onderzoek t/m bouwrijp). De wens is om in 2028 te starten met de ontwikkeling van de Baaibuurt West om daarmee ook te voorzien in een stedelijke behoefte en bij te dragen aan het oplossen van de wooncrisis. Dat betekent dat begin 2025 gestart moet worden met werkzaamheden zoals slopen van gebouwen, verwijderen van verhardingen, kabels en leidingen en kappen van de bomen.

6.3.2 Proces

Zoals reeds eerder benoemd is de daadwerkelijke start van de ontwikkeling van Baaibuurt West niet direct afhankelijk van de ingrepen op de IJburglaan (de Cruciale Mijl). Echter de ontwikkeling is onlosmakelijk verbonden met de Bestuursopdracht Zeeburgereiland. De besluitvorming over het Ruimtelijk Kader staat vooralsnog gepland in de eerste helft van 2024.

Parallel aan het opstellen van de projectnota wordt gestart met fase 3 van het Plaberum, te weten het opstellen van het Stedenbouwkundig Plan (SP). Hierbij zal naast de klassieke onderwerpen speciale aandacht zijn voor onder andere het thema *vrije ruimte*, de mogelijkheid om ondergronds afvaltransport (OAT) te realiseren en zal ingegaan worden op het specifieke warmtesysteem van de Baaibuurt West. Zodra het SP
gereed is (eind 2024) en de huurcontracten beëindigd zijn, kan worden overgegaan tot het functievrij maken van het gebied.

6.3.3 Investeringsbesluiten per fase

Na vaststelling dient de Projectnota als toetsings- en afwegingskader voor de gemeentelijke inzet en investeringen in de volgende fase. In deze fase wordt een bestuurlijk besluit met een concreet programma, ontwerp en gedetailleerde exploitatie voorbereid voor de gewenste transformatie van Baaibuurt West in samenhang met de omgeving. Om tot gefundeerde keuzes en besluiten te komen, worden de hieronder opgesomde voorbereidende acties ondernemen, die resulteren in een Investeringsbesluit:

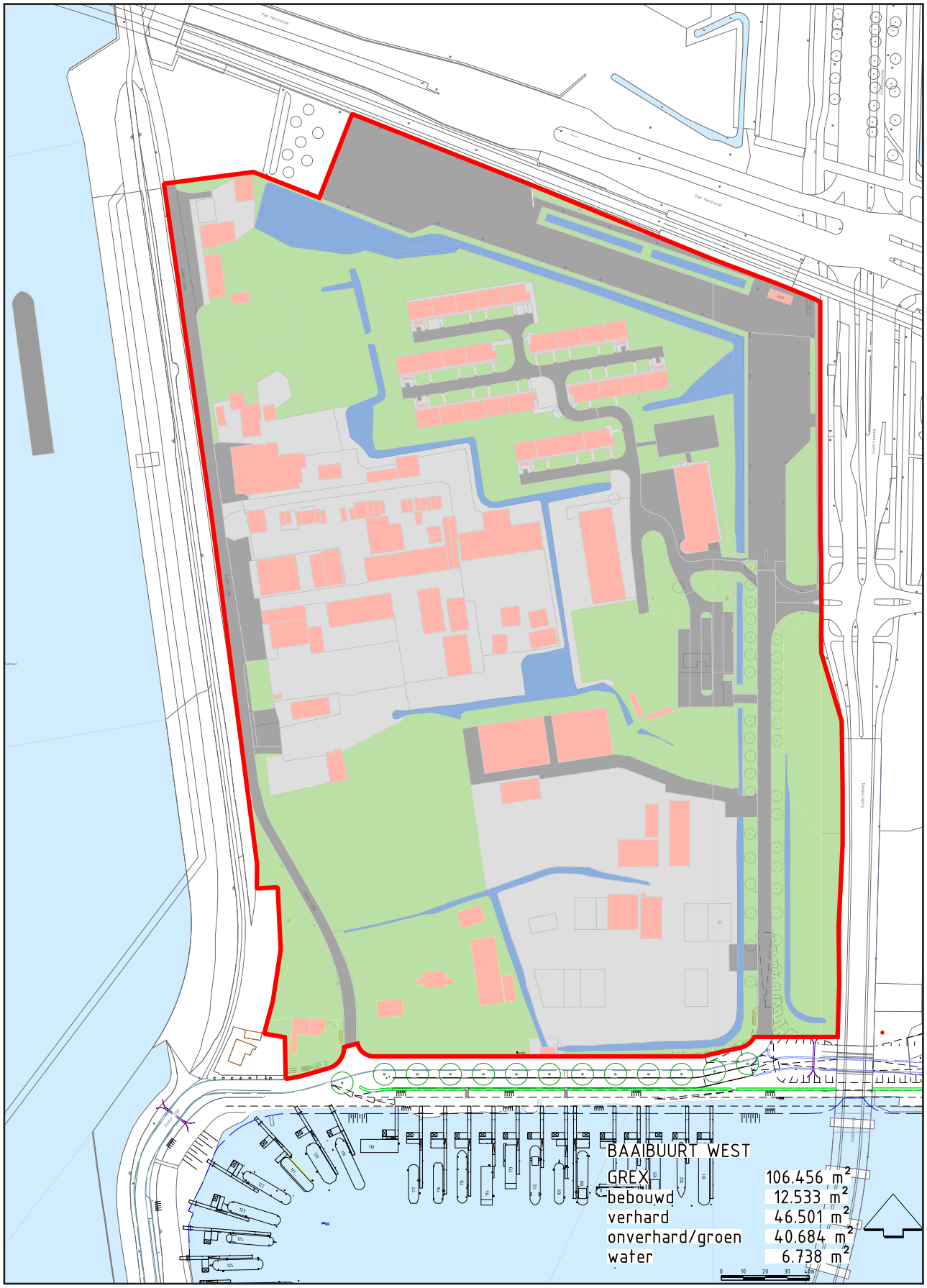
- Het opstellen van een programma als uitwerking van de wenselijkheden en mogelijkheden uit het Projectbesluit: ruimtelijk, economisch, duurzaamheid en leefomgeving, sociaal (inclusief niet-woonvoorzieningen) en veiligheid.
- Het opstellen van een stedenbouwkundig plan en raamwerk openbare ruimte.
- Het opstellen van een financiële paragraaf met de integrale investeringsopgave en de bijbehorende grondexploitatie. In een concept-grondexploitatie wordt de financiële onderbouwing weergegeven, met een overzicht van de verwachte inkomsten en benodigde investeringen.
- Het verrichten van nader onderzoek naar de mobiliteitsstrategie, de verkeerssituatie, geluidssituatie op en rondom Baaibuurt West, en zo nodig overige (milieu-) aspecten als flora en fauna, bodem, (grond-) watermodel/systeem en lucht.
- Het nader uitwerken van onder andere locatie en effect van de geplande hoogbouw, en cultuurhistorische kwaliteiten.
- Nader onderzoek verrichten naar integratie van duurzaamheidsmaatregelen etc.

6.3.4 Doorlooptijd Gebiedsontwikkeling

Naar verwachting is het gebied medio 2028 functievrij en bouwrijp. Afhankelijk van het uiteindelijke programma kan het gebied in 5 á 6 jaar tijd volledig ontwikkeld worden. In aansluiting hierop kan gestart worden met de voorbereiding en bouw van ongeveer 700 woningen in Baaibuurt Oost vanaf circa 2033.

6.4 Participatie

De gemeente Amsterdam betrekt waar mogelijk burgers bij de planvorming van Baaibuurt-West. Zo zijn bewoners, gebruikers, omwonenden en andere geïnteresseerden.in de afgelopen jaren al op verschillende manieren betrokken bij de planvorming voor de buurt. Er is een aantal activiteiten georganiseerd, zoals bijeenkomsten voor het Ruimtelijk Kader Zeeburgereiland en de fiets meet-up Zeeburgereiland op 29 juni 2022. Ook zijn er verschillende enquêtes verstuurd naar bewoners, waaronder een enquête naar de klankbordgroep Baaibuurt West (maart 2022). In 2023 zijn tijdens de inspraak over het Ruimtelijke Kader Zeeburgereiland ook veel reacties over Baaibuurt-West binnengekomen en eind 2023 is de gemeente op initiatief van een groep actieve bewoners en gebruikers in Pakhuis de Zwijger in gesprek gegaan over de ontwikkeling van het gebied.



Figuur 53: Bestaande situatie met grens grondexploitatie

Op al deze momenten hebben bewoners van Zeeburgereiland aangegeven wat zij belangrijk vinden, wat zij graag terug willen zien in de nieuwe buurt, wat zij graag zouden willen behouden en waar zij zich zorgen over maken. De gemeente heeft hieruit de volgende punten gehoord:

- De Baaibuurten hoog stedelijk ontwikkelen: veel woningen en veel niet-woonfuncties;
- Geen woningen in de plint;
- Ruimte voor ontmoeting (horeca);
- Ruimte voor kunstenaars;
- Ruimte voor groen: langs de zuidkant van de Baaibuurten, een (rustig) park, behoud van bestaande natuur;
- Prioriteit geven aan betere fietsverbindingen;
- Goede OV-verbinding realiseren;
- Autoluwe/autovrije buurten;
- Baaibuurten moeten een rafelrand blijven: behoud van aanwezige creatieve mensen en plekken en huidige sfeer;
- Zwemmen (niet tussen boten);
- Ruimte voor binnentuinen. Doorgang naar tuinen i.p.v. gesloten blokken.
- Aandacht voor woon en eigendomsvormen die gemeenschap stimuleren.

Bovenstaande ideeën en suggesties van bewoners tijdens de eerdergenoemde participatiemomenten zijn waar mogelijk overgenomen of door vertaald in deze projectnota. Ook voeret de gemeente persoonlijke gesprekken met bewoners, gebruikers en ondernemers in het gebied over de planning van de ontwikkeling van de stadswijk.

Participatie in de komende fase

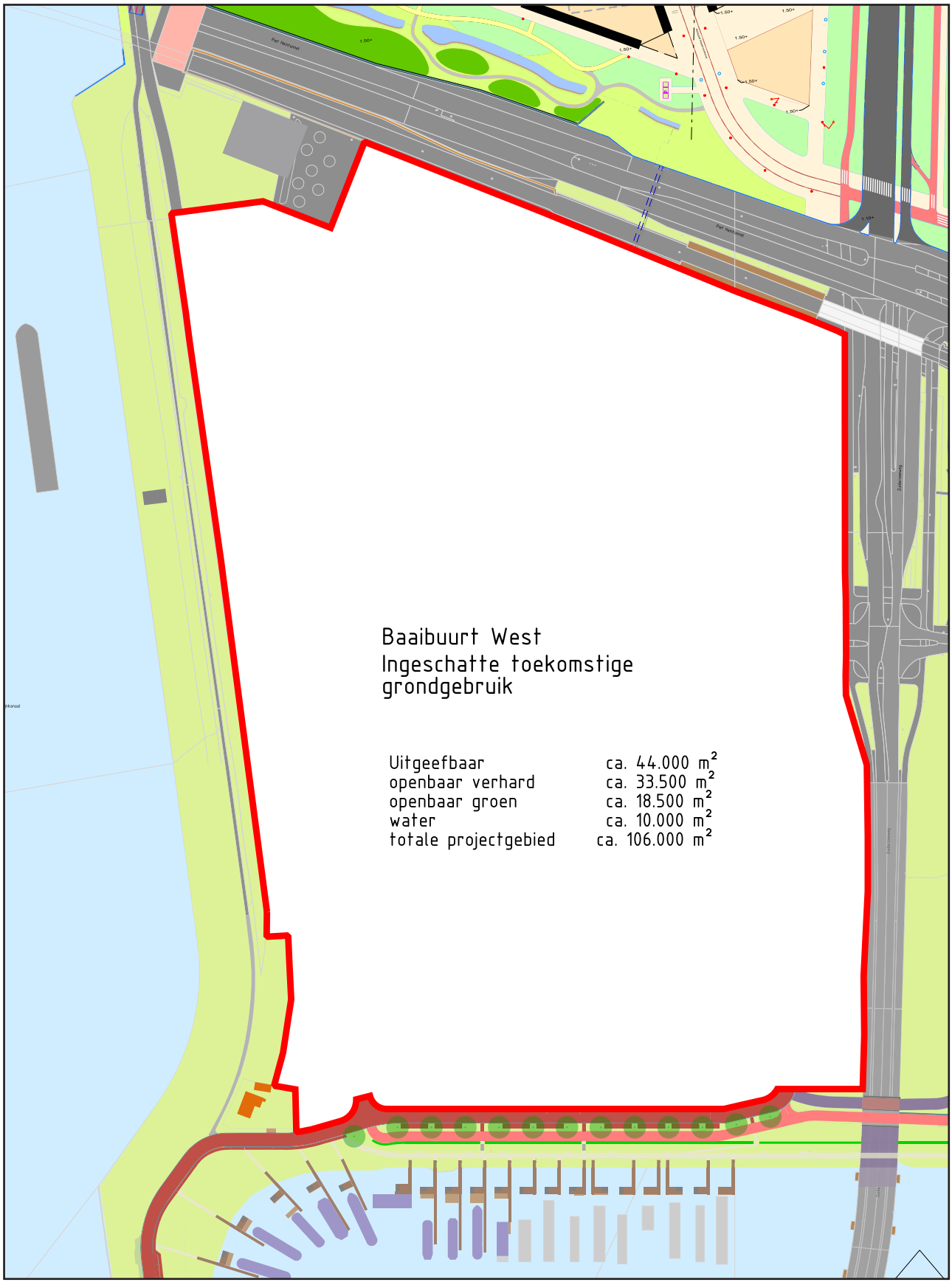
In een volgende fase (opstellen stedenbouwkundigplan en investeringsbesluit) bouwen we verder op de eerdere participatie en betrekken we opnieuw Amsterdammers. We maken, binnen bepaalde planologische, juridische en stedenbouwkundige kaders, graag gebruik van de creatieve denkkracht uit het gebied. We zien ruimte om mee te denken over concrete thema's in het stedenbouwkundig plan zoals identiteit, groen, water, de invulling van vrije ruimte en mogelijk nog meer onderwerpen. Daarnaast willen we ook gesprekken voeren over een meer innovatieve wijze van gebiedsontwikkeling en daarbij verschillende vraagstukken met elkaar te verbinden. We willen het stedenbouwkundig plan en de investeringsnota hiermee nog beter maken en meer laten aansluiten op de wensen en behoeften vanuit de stad.

6.5 Ruimtelijke risico's

De herontwikkeling van Baaibuurt kent risico's. Deze zijn voor een groot deel in dit document reeds genoemd, hier worden ze opgesomd. Er zijn risico's van technische aard; onverwachte obstakels in de ondergrond vanwege het historisch gebruik van het eiland als slibdepot vormen een risico waardoor de saneringskosten hoger kunnen uitvallen dan verwacht.

Vanuit stedenbouwkundig perspectief zijn er risico's die impact hebben op het programma en de openbare ruimte. De ambities en eisen ten aanzien van waterkwaliteit kennen een groot ruimtebeslag vanwege groene oevers. Baaibuurt West is in de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 (grotendeels) als gemengde stadsbuurt gekwalificeerd met daarbij horende groennormen die een ruimtebeslag leggen op de buurt en daarmee een risico vormen voor de ambitie van de bouw van max. 1.800 woningen met bijbehorend voorzieningen. Het afwijken van de in de Omgevingsvisie bepaalde woonmilieu en de bijbehorende groennormen vereist bestuurlijke besluitvorming na advies van expertiseteam R.O. (Ruimtelijke ordening).

In de volgende fase zal duidelijk worden hoe de ambities en eisen ten aanzien van waterkwaliteit zo goed mogelijk verwerkt kunnen worden in het stedenbouwkundig plan in relatie tot het kunnen realiseren van het beoogde programma. Verder kan de ambitie om een eigenzinnige buurt te ontwikkelen met het daarbij behorende bijzondere programma (kunst & cultuur, een inclusieve woon-werkbuurt en wijkspecifieke en eilandbrede voorzieningen).



Figuur 54: Mogelijk grondgebruik nieuwe situatie

6.6 Samenvatting financiën

6.6.1 Algemeen

De gemeente is in Baaibuurt West grondeigenaar; de grond is in het verleden verworven voor woningbouw. De grond is momenteel door de gemeente verhuurd aan de diverse gebruikers in het gebied, waaronder aan DUWO (studentenwoningen), kunstenaars, kleinschalige bedrijfjes, kermisexploitanten en andersoortige organisaties en gemeenschappen. Op basis van de voorgestelde investeringen en programma in deze projectnota is een financiële business case opgesteld. Deze wordt apart met de projectnota aan het bestuur voorgelegd in bijlage 1 'Financiële Paragraaf Projectnota Baaibuurt West'. De volgende paragrafen bevatten een korte samenvatting van deze financiële paragraaf.

6.6.2. Grondgebruik

Het plangebied, vanuit financieel oogpunt ook wel het grondexploitatiegebied genoemd, is weergegeven in figuur 54 op pagina 64. Het oppervlak van het grondexploitatiegebied is circa 10,6 hectare, waarvan in de toekomstige situatie circa 4,4 hectare wordt uitgegeven in erfpacht voor woningbouw/voorzieningen en circa 6,2 hectare wordt ingericht als openbare ruimte (water, groen en wegen).

6.6.3. Programma

Voor Baaibuurt West zis de ambitie om maximaal 1.800 woningen te realiseren. De programmering sluit aan op het stedelijk beleid van 40% sociale huur, 40% middensegment en 20% vrijesector. Daarbij wordt rekening gehouden met een substantieel aandeel grotere (gezins-) woningen van meer dan 70 m2 GBO (gebruiksoppervlak). Tevens wordt er rekening gehouden met max. 32.400 m2 bvo (bruto vloeroppervlak) maatschappelijke voorzieningen (school, buurtcentrum etc.) en commerciële voorzieningen (kantoren, bedrijfsruimten en kleinschalige detailhandel).

6.6.4. Grondexploitatie

Op basis van de projectnota is een grondexploitatie opgesteld, waarin de indicatieve opbrengsten en kosten in beeld zijn gebracht. De opbrengsten bestaan uit erfpachtopbrengsten van de woningen en maatschappelijke en commerciële voorzieningen.
Voor wat betreft de kosten vormt het bouw- en woonrijp maken van de grond, waaronder het inrichten van de openbare ruimte, de aanleg van bruggen /kademuur/ groene oevers, een belangrijke kostenpost. Een andere belangrijke kostenpost betreft ambtelijke proces- en onderzoekskosten.

De bovenplanse kosten, zoals de bijvoorbeeld de maatregelen/projecten uit het mobiliteitsplan die een relatie hebben met de Baaibuurt West (opwaarderen Amsterdamsebrug, Cruciale Mijl IJburglaan IJburglaan), worden in een aparte grondexploitatie opgenomen. De grondexploitatie van de Baaibuurten West draagt wel bij aan de bovenplanse kosten.

Het uitgangspunt bij de ontwikkeling van Baaibuurt West is dat de benodigde grote investeringen in het bouwrijp maken van de grond door de gemeente worden gedaan voordat er erfpacht opbrengsten kunnen worden verwacht ("de kosten gaan voor de baten uit").

Bijlagen

1. Financiële Paragraaf Projectnota Baaibuurt West (GEHEIM)
2. Bestuursopdracht Zeeburgereiland
3. Quickscan klimaatadaptatie, huidige sitiatie (IB)
4. Cultuurhistoriche verkenning Zeeburgereiland (M&A 2016)
5. Wateronderzoek Zeeburgereiland (Ingenieursbureau Amsterdam)

De bijlagen zijn op te vragen door een mail te sturen naar ontwikkelingbaaibuurten@amsterdam.nl.

Verwijzingen

1. Omgevingsplan Amsterdam, deel Baaibuurt West
(oude bestemmingsplan Baaibuurt West): https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/(documentresult//rechter-paneel:document/NL.IMRO.0363.M1801BPGST-VG01/plekinfo)?id=NL.IMRO.0363.M1801BPGST-VG01
2. Europese Kaderrichtlijn Water (2000): https://www.rivm.nl/kaderrichtlijn-water-krw
3. Integrale Ontwerpmethode Openbare Ruimte (gemeente Amsterdam): https://openresearch.amsterdam/nl/page/58877/integrale-ontwerpmethode-openbare-ruimte-ioor
4. Ruimte voor de economie van morgen: https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/economie/ruimte-economie/
5. Omgevingsvisie Amsterdam 2050: https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/stedelijke-ontwikkeling/
6. Woningbouwplan Amsterdam 2022-2028: https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/stedelijke-ontwikkeling/bouwen/

Gemeente Amsterdam

Projectnota Baaibuurt West

Ruimte en Duurzaamheid