Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Beleggingsmaatschappij Klaprozenweg Amsterdam B.V.
T.a.v. [redacted]
Apollolaan 171
1077 AS Amsterdam

Datum	27 mei 2019
Ons kenmerk	2019-6121
Uw kenmerk	
Behandeld door	[redacted]@amsterdam.nl
Kopie aan	-
Bijlage	
Onderwerp	Afsprakenbrief tussen Gemeente Amsterdam en Beleggingsmaatschappij Klaprozenweg Amsterdam B.V. m.b.t. herontwikkeling erfpachtrecht aan de Klaprozenweg 19-27

Geachte [redacted],

In vervolg op onze eerdere constructieve besprekingen inzake de door Beleggingsmaatschappij Klaprozenweg Amsterdam B.V. (te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] Beleggingsmaatschappij Klaprozenweg Amsterdam B.V.) voorgenomen herontwikkeling van het erfpachtrecht aan de Klaprozenweg 19 – 27 , kadastraal thans bekend als gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding A-10617, appartementsindices 1 en 2 (erfpachtdossiernummers E9243/2 en /3, hierna: 'het Erfpachtrecht')) naar een gemengd programma met o.a. woningen (waarvan minimaal 30% sociale huurwoningen), bedrijven en commerciële voorzieningen, is er bij zowel de Gemeente als bij Beleggingsmaatschappij Klaprozenweg Amsterdam B.V. op dit moment de behoefte om de belangrijkste uitgangspunten van de voorgenomen herontwikkeling vast te leggen in deze brief (hierna: 'Afsprakenbrief').

De Afsprakenbrief is een contractstuk met afspraken tussen Gemeente en ontwikkelaar die gelden in de ontwerpfase tot het moment van uitgifte van Kavel 6A en het afsluiten van de in deze brief nader omschreven Realisatieovereenkomst voor Kavel 6B. Het Erfpachtrecht is gespitst in twee appartementsrechten. Het voornemen bestaat het Erfpachtrecht in twee fases ('Kavel 6A' en 'Kavel 6B') te herontwikkelen. De afspraken met betrekking tot Kavel 6A nemen als uitgangspunt dat de voorgestelde herontwikkeling past binnen het vigerend Bestemmingsplan zonder noodzaak tot enige ontheffing. Als uitgangspunt wordt voorts genomen het huidig Investeringsbesluit. Voor Kavel 6B geldt dat de afspraken in deze Afsprakenbrief uitgaan van vaststelling door het gemeentebestuur van de voorgenomen Herijking van het Investeringsbesluit. Indien deze Herijking van het Investeringsbesluit geen doorgang vindt op uiterlijk 31 december 2020, dan geldt voor Kavel 6B dat de gemaakte afspraken in deze Afsprakenbrief komen te vervallen en dat nieuwe afspraken zullen worden gemaakt op basis van het thans geldende

Investeringsbesluit en het uitgangspunt dat op het gehele erfpachtrecht (Kavel 6A en 6B samen) in totaal ten minste 30% van het bouwprogramma uit sociale huurwoningen zal bestaan.

De thans voorgenomen herontwikkeling van Kavel 6B beoogt een afwijking van het vigerend Bestemmingsplan. Overeengekomen wordt dat de gemeente pas definitief op grond van de Afsprakenbrief haar instemming zal geven voor de herontwikkeling van Kavel 6B, waarbij haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden te allen tijde in stand blijven, na instemming van het gemeentebestuur met de Herijking van het Investeringsbesluit. Voor Kavel 6B zijn partijen om die reden overeengekomen dat de Initiatiefnemer na de vaststelling van de Herijking van het Investeringsbesluit een aanvraag omgevingsvergunning zal indienen en tot die tijd geen aanvraag omgevingsvergunning zal indienen. Komt Initiatiefnemer deze afspraak niet na, dan de komen de afspraken uit deze Afsprakenbrief eveneens te vervallen.

Beleggingsmaatschappij Klaprozenweg Amsterdam B.V. is reeds erfpachter van Klaprozenweg 19 – 27 en uit dien hoofde bevoegd om bindende afspraken met de gemeente over de herontwikkeling van het Erfpachtrecht te maken.

In deze brief zal Beleggingsmaatschappij Klaprozenweg Amsterdam B.V. als de **Initiatiefnemer** worden aangeduid. De Gemeente Amsterdam en de Initiatiefnemer gezamenlijk zullen als de **Partijen** worden aangeduid.

a. Definities

Bestemmingsplan - het Bestemmingsplan Buiksloterham, dat op 16 december 2009 is vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam (Gemeenteblad afd. 1, nr. 881) en de daarop volgende partiele herzieningen die voorzien in de juridisch-planologische vertaling van de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het gebied Buiksloterham en dat in beginsel het kader biedt voor de verlening van de voor de ontwikkeling en realisering van het Bouwprogramma benodigde vergunningen en ontheffingen;

Circulair Buiksloterham - De gezamenlijke ontwikkeling van het gebied Buiksloterham tot een circulaire stadswijk. Hierbij uitgaande van het manifest Circulair Buiksloterham (2015) en de vertaling van dit manifest in uitgangspunten en ambities op tenminste de thema's energie, grondstoffen& materialen, water, groen en mobiliteit;

Definitief Ontwerp (DO) - De definitieve vastlegging van het door de Initiatiefnemer te realiseren programma van Kavel 6B in relatie tot het vigerend bestemmingsplan, de Herijking van het Investeringsbesluit en het Voorlopige Ontwerp (VO). Het DO dient in ieder geval inzicht te verschaffen in de wijze waarop de ruimtelijke, programmatische en overige eisen en ambities uit de hiervoor genoemde documenten, en overige in deze Afsprakenbrief vervatte uitgangspunten en voorwaarden zijn verwerkt;

Erfpachtaanbieding - Schriftelijk juridisch aanbod (onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring) van de Gemeente tot het aanpassen van het bestaande erfpachtrecht(en) met daarin opgenomen een beschrijving van het erfpachtterrein alsmede de erfpachtvoorwaarden en overige afspraken;

Herijking Investeringsbesluit – Gemeente werkt momenteel aan een herijking van het Investeringsbesluit. Hierin worden de spelregels en ontwikkelmogelijkheden opnieuw vastgelegd. Dit dient nog vastgesteld te worden door het College van B&W en de Gemeenteraad. Na vaststelling gelden de uitgangspunten uit de Herijking van het Investeringsbesluit. Zolang dit nog niet is vastgesteld gelden de uitgangspunten vastgelegd in het Investeringsbesluit en Bestemmingsplan;

Herontwikkeling - Het proces waarbij het Erfpachtrecht door middel van sloop/nieuwbouw wordt getransformeerd naar een gemengd woon- en werkgebied, op basis van het vigerend Bestemmingsplan, het Investeringsbesluit voor Kavel 6A en, indien vastgesteld, de Herijking van het Investeringsbesluit voor Kavel 6B en overige in deze Afsprakenbrief vervatte uitgangspunten en voorwaarden;

Investeringsbesluit - Door de gemeenteraad op 20 december 2006 vastgesteld document, waarin diverse aspecten zijn uitgewerkt tot een plan in kaartvorm en tekst, waarin tevens de randvoorwaarden zijn vastgelegd;

Maaiveld - De na Herontwikkeling onbebouwde delen in het Projectgebied, inclusief de looproutes, afvalpunten en andere elementen die in het Projectgebied gerealiseerd zullen worden welke alle privé blijven (onderdeel van het erfpachtrecht);

Kavel 6A - het gedeelte van het Erfpachtrecht, (ongeveer) gelijk aan het huidige appartementsrecht index 1, kadastraal thans bekend als gemeente Amsterdam, sectie K, nummers 10617 A1, groot ongeveer zestien are en zesenveertig centiare (16 a 46 ca);

Kavel 6B - het gedeelte van het Erfpachtrecht, (ongeveer) gelijk aan het huidige appartementsrecht index 2, kadastraal thans bekend als gemeente Amsterdam, sectie K, nummers 10617 A2, groot ongeveer een hectare, 17 are en zessennegentig centiare (1 ha 17 a 96 ca);

Middeldure huurwoningen – Middeldure huurwoningen zijn huurwoningen groter dan 40 m2 gbo met een huur tussen de € 720,42 en € 1003,33 met een gemiddelde huur van € 876,55 (prijspeil 2019), zoals verder uitgewerkt in het Actieplan meer middeldure huur 2017-2025 (https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/5305514/1/09012f9782009fb4).

Percelen - Kavels 6A en 6B, die gezamenlijk het Erfpachtrecht vormen;

Planonderdelen: geografisch en in ontwerp- en bouwfasering gescheiden deelgebieden (gelijk aan Kavel 6A en Kavel 6B) binnen het Projectgebied, die tezamen het gehele Projectgebied vormen;

Projectgebied: het door de Initiatiefnemer te herontwikkelen gebied omvattende de Percelen;

Realisatieovereenkomst - Door Partijen te sluiten afzonderlijke overeenkomst voor Kavel 6B op basis van het Bestemmingsplan en de Herijking van het Investeringsbesluit (indien vastgesteld) waarin onder andere nadere afspraken over realisatie worden gemaakt en de grondwaarden definitief worden vastgelegd;

Sociale Huurwoningen - Sociale huurwoningen zijn huurwoningen met een van overheidswege gereguleerde maximale huurprijs (in 2019 maximaal €720,42 euro per maand) en zijn bedoeld voor mensen met een laag of middeninkomen. Voor Sociale huurwoningen die door de gemeente in erfpacht worden uitgegeven aan woningcorporaties en woningbouwverenigingen gelden de Algemene Bepalingen 1998 of deze algemene voorwaarden kunnen van toepassing worden verklaard ('omzetting') indien de Sociale huurwoningen aan woningcorporatie of woningbouwverenigingen worden overgedragen.

Voorlopig Ontwerp (VO) - De voorlopige globale vastlegging van het te realiseren programma voor kavel 6B in relatie tot het vigerend Bestemmingsplan en de Herijking van het Investeringsbesluit. Het VO dient in ieder geval inzicht te verschaffen in de wijze waarop de ruimtelijke, programmatische en overige eisen uit hiervoor genoemde documenten en overige in deze Afsprakenbrief vervatte uitgangspunten en voorwaarden in de verdere uitwerking tot DO gestalte zullen krijgen.

2. Ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten, ontwerp en toetsing

2.1 Investeringsbesluit en nog vast te stellen Herijking Investeringsbesluit

De ruimtelijke, stedenbouwkundige en programmatische kwaliteit zoals verwoord in het Investeringsbesluit (bijlage 1) en het Bestemmingsplan alsmede overige in deze Afsprakenbrief en de bijlagen vervatte uitgangspunten en voorwaarden, vormen de basis voor de Herontwikkeling van Kavel 6A en de in dat kader in te dienen aanvra(a)g(en) van Omgevingsvergunning(en). Dit geldt ook voor Kavel 6B, met dien verstande dat hiervoor voorafgaand aan de aanvra(a)g(en) van Omgevingsvergunning(en) ook een VO en DO aan de gemeente wordt voorgelegd, waarvoor als basis zal gelden het nog vast te stellen Herijking van het Investeringsbesluit in plaats van het Investeringsbesluit. Op verzoek van Initiatiefnemer wordt overeengekomen dat voor Kavel 6A wordt afgezien van het indienen van een VO en DO, omdat deze inmiddels door de gemeente zijn goedgekeurd.

2.2 Schetsontwerp (SO), Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO)

In het kader van de Herontwikkeling zal de Initiatiefnemer voor eigen rekening en risico een SO,VO en DO voor Kavel 6B vervaardigen. Er zal geen formele toetsing van het SO plaatsvinden, maar de Initiatiefnemer kan de Gemeente verzoeken een SO informeel te toetsen om de aanbevelingen van de Gemeente vervolgens in het VO mee te kunnen nemen. Initiatiefnemer dient in het kader van de toetsing van een VO en een DO alle documenten aan te leveren die worden genoemd in Bijlage 2. Initiatiefnemer zal desgevraagd aanvullende documenten c.q. nog ontbrekende informatie leveren die naar het oordeel van de Gemeente van belang zijn voor de toetsing. Indien een VO en het DO voldoen aan de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals vastgelegd in deze Afsprakenbrief, de Realisatieovereenkomst en de Herijking van het Investeringsbesluit, alsmede aan alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving, zal de Gemeente zich daarmee akkoord verklaren. Ten behoeve van de definitieve gemeentelijke akkoordverklaring van een VO voor kavel 6B is het niet noodzakelijk dat de Realisatieovereenkomst al door alle Partijen is ondertekend. Een ontbindende voorwaarde verbonden aan de akkoordverklaring is echter wel dat de Realisatieovereenkomst vóór 31 december 2020 aangegaan zal worden. Ten behoeve van de definitieve akkoordverklaring van een DO voor kavel 6B is een ondertekende Realisatieovereenkomst een vereiste.

Dit leidt ertoe dat de termijn verbonden aan de gemeentelijke toetsing van het DO, in afwijking van Bijlage 2 opgeschort wordt, zolang de Realisatieovereenkomst nog niet door alle Partijen ondertekend is.

2.3 Onthouding gemeentelijke akkoordbevinding

Gemeentelijke akkoordbevinding zal worden onthouden indien een VO of een DO aantoonbaar strijdig is met de uitgangspunten en randvoorwaarden als bedoeld in 2.1 en 2.2. In dat geval dient de Initiatiefnemer, eventueel op aanwijzing van de Gemeente, een VO of een DO zodanig aan te passen waardoor er alsnog een akkoordbevinding kan worden verkregen. De Gemeente toetst uitsluitend op voornoemde gronden en zal de akkoordbevinding niet op andere, onredelijke gronden onthouden.

2.4 Eigen verantwoordelijkheid Initiatiefnemer

Toetsing van een VO en een DO door de Gemeente laat onverlet:

- het uitgangspunt dat het mogelijk maken van de Herontwikkeling voor rekening en risico van Initiatiefnemer plaatsvindt en Initiatiefnemer daarom verantwoordelijk is en blijft voor de inhoud van een VO en een DO, ongeacht de uitkomst van de privaatrechtelijke toetsing als bedoeld in 2.2 en 2.3;
- de publiekrechtelijke toetsing die in het kader van de aanvraag Omgevingsvergunning wordt uitgevoerd, welke toetsing niet verward mag worden met de onderhavige toetsing die privaatrechtelijk van aard is. Een advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstandscommissie) maakt onderdeel uit van de publiekrechtelijke toets.

2.5 Supervisor

De Gemeente heeft een Supervisor aangesteld die advies uitbrengt aan de Gemeente over de mate waarin een VO en een DO en een aanvraag Omgevingsvergunning in overeenstemming is met de uitgangspunten en randvoorwaarden als bedoeld in 2.1 en 2.2. De Gemeente stelt Initiatiefnemer schriftelijk op de hoogte van de inhoud en uitkomst van het aan haar uitgebrachte advies en mogelijke andere overwegingen die een rol hebben gespeeld in de toetsing. De Supervisor zal ook de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit inhoudelijk informeren over zijn advies.

2.6 Externe communicatie

De Initiatiefnemer draagt in haar externe communicatie zorg voor dat de vormgeving en in beeld gebrachte stedenbouwkundige uitgangspunten, overeenkomen met de werkelijke uitgangspunten die uiteindelijk worden uitgewerkt door haarzelf of de Gemeente. De Gemeente is niet gehouden aan suggesties voor het openbaar gebied die in door of namens de Initiatiefnemer opgestelde producten gedaan worden. Voorkomen dient te worden dat er tekeningen, artist's impressions en suggesties in beeld worden gebracht die niet realistisch zijn en ook die niet in die vorm zullen worden gerealiseerd. Daarnaast dient Initiatiefnemer zorg te dragen voor een goede communicatie en afstemming met de buurt (omwonenden, huurders, erfpachters) over de ontwikkeling en uitvoering van de Herontwikkeling.

3 Programmatische afspraken

3.1 Voorinspanningsverplichting gemeente

De Gemeente hecht bij transformaties en herontwikkeling een groot belang aan een evenwichtige programmering en heeft een inspanningsverplichting om dit mogelijk te maken.

Deze inspanningsplicht laat het bepaalde in artikel 2.4 onverlet. Het vigerend Bestemmingsplan, het Investeringsbesluit voor Kavel 6A en de Herijking van het Investeringsbesluit voor Kavel 6B bieden een goed uitgangspunt voor een evenwichtige programmering.

3.2 Sociale huurwoningen

Voor de herontwikkeling van de gezamenlijke Percelen geldt de verplichting dat na transformatie het totale bouwprogramma voor ten minste 30% uit Sociale huurwoningen dient te bestaan. Voor zover deze norm niet wordt gehaald op Kavel 6A, dient dit gecompenseerd te worden op Kavel 6B en te worden aangevuld met het percentage Sociale huurwoningen zoals wordt vastgesteld in de Herijking van het Investeringsbesluit voor Kavel 6B. Initiatiefnemer spreekt de intentie uit dat de Sociale huurwoningen door haar worden overgedragen aan een woningcorporatie of woningbouwvereniging (Volkshuisvesting, als uitwerking van de Woningwet), waarna de Algemene Bepalingen 1998 op het desbetreffende erfpachtrecht van toepassing kunnen worden verklaard. Alleen met de woningcorporatie of woningbouwvereniging kan de gemeente de omzetting van het huidige erfpachtrecht naar een Algemene Bepaling 1998-recht overeenkomen. Daarnaast zijn Partijen overeengekomen dat Initiatiefnemer in alle gesprekken met een woningcorporatie of woningbouwvereniging de Gemeente zal betrekken en daarmee dat Gemeente volledig op de hoogte is van het gesprek en totstandkoming van afspraken.

3.2 Middeldure huurwoningen

Partijen zijn overeengekomen dat naast de verplichting uit artikel 3.2 voor Kavel 6B een percentage uit Middeldure huurwoningen dient te bestaan conform de nog vast te stellen Herijking van het Investeringsbesluit.

3.3 Programma voor Kavel 6A

Het op de Kavel 6A te realiseren Bouwprogramma is conform Bestemmingsplan en omvat de volgende functies:

a. Vrije sectorwoningen van minimaal 42 m2 gbo;
b. Horeca;
c. Kantoor;
d. Fietsparkeren: deze voorziening wordt inpandig gerealiseerd op Kavel 6B. Wanneer Kavel 6A gereed is en Kavel 6B nog niet gereed is worden door Initiatiefnemer tijdelijke fietsparkeerplaatsen gerealiseerd op het onbebouwde terrein op Kavel 6A;
e. Parkeerplekken voor Kavel 6A worden inpandig gerealiseerd op Kavel 6B;
f. Voor de parkeernorm voor Kavel 6A geldt de aantallen uit het Bestemmingsplan;
g. De aansluiting van het gebouw op de openbare ruimte zal na ondertekening van afsprakenbrief verder uitgewerkt worden;
h. Inpandig of op de kavel worden ruimtes dan wel locaties toegewezen ten behoeve van nutsvoorzieningen die de panden op de kavel voorzien van nutsdiensten. De positie en bereikbaarheid van de ruimtes dienen vroegtijdig afgestemd te worden met de nutsbedrijven;

i. Inpandig wordt ruimte toegewezen ten behoeve van afvalcontainers voor andere functies dan wonen;
j. Voor de bestemming horeca dient de vetvangpunt inpandig te worden opgelost, evenals het leeghalen ervan (put in gevel of achter de ingang);

3.4 Programma Kavel 6B

Voor de ontwikkeling en realisatie van Kavel 6B zijn de volgende zaken overeengekomen:

a. Op Kavel 6B wordt 30% Sociale huurwoningen gerealiseerd, of zoveel meer als geldt op grond van de Herijking van het Investeringsbesluit. Zoals hierboven genoemd geldt ook voor Kavel 6A, met dien verstande dat de sociale huurwoningen die niet gerealiseerd worden op Kavel 6A, alsnog (aanvullend) dienen te worden gerealiseerd op Kavel 6B;
b. Parkeerplaatsen voor Kavel 6A worden gerealiseerd in de te realiseren gebouwde parkeervoorziening op Kavel 6B;
c. Wanneer Kavel 6A gereed is en Kavel 6B nog niet gereed is worden door Initiatiefnemer tijdelijke parkeerplaatsen gerealiseerd op het onbebouwde terrein op Kavel 6B. Tijdens de realisatiefase van Kavel 6B dient Initiatiefnemer te garanderen dat de tijdelijke parkeerplaatsen op Kavel 6B beschikbaar zijn. Er worden geen parkeervergunning op de openbare weg verstrekt, parkeren geschiedt op eigen terrein;
d. Fietsparkeren voor Kavel 6A wordt inpandig gerealiseerd op Kavel 6B;
e. Voor de huidige huurders wordt getracht zorg te dragen voor herplaatsing binnen Kavel 6B, de inspanning hiervan dient door Initiatiefnemer schriftelijk aangetoond te worden aan de gemeente.

Het definitieve programma voor Kavel 6B is mede afhankelijk van de vaststelling van de Herijking van het Investeringsbesluit. Bij de ondertekening van deze Afsprakenbrief is het definitieve programma voor Kavel 6B derhalve nog niet bekend. Artikel 3 is echter wel bindend voor Partijen. Voor Kavel 6A is het programma wel definitief vastgelegd. Het programma voor Kavel 6B zal in de Realisatieovereenkomst nader worden uitgewerkt.

3.5 Nadere programmatische afspraken woonprogramma

Op het woonprogramma is het Amsterdamse woonbeleid, waaronder het Actieplan Middeldure Huur en de Huisvestingsverordening, integraal van toepassing. Het woonprogramma zal daarom worden gedifferentieerd naar verschillende typen woningen, zoals vastgelegd zal worden in de Herijking van het Investeringsbesluit met een beschrijving van afmeting, doelgroep, minimum percentages per type woning, maximale huur en hieraan verbonden exploitatietermijnen. Bepalingen voorvloeiend uit het Amsterdamse woonbeleid die van toepassing op de verschillende woonsegmenten zullen worden overgenomen in de Realisatieovereenkomst, de Erfpachtaanbieding en de Erfpachtakte.

3.6 Nadere programmatische afspraken over het niet-woonprogramma

Het niet-woonprogramma zal worden gedifferentieerd naar verschillende typen bestemmingen, zoals detailhandel, horeca, kantoor- en bedrijfsruimte, sociaal-maatschappelijke voorzieningen en sport, zoals vastgelegd zal worden in de Herijking van het Investeringsbesluit met bijbehorende beschrijving van functies en minimale en maximale oppervlakte. De uitgangspunten en randvoorwaarden voor het niet-woonprogramma zullen in de Realisatieovereenkomst verder uitgewerkt worden. De gemeente beoogt van de Klaprozenweg een stadsstraat te maken en van Buiksloterham een productieve wijk. Deze zaken gaan mee bij de Herijking Investeringsbesluit en zullen uitgangspunt zijn voor de verdere afspraken in de Realisatieovereenkomst.

4 Erfpacht en privaatrechtelijke afspraken

4.1 Noodzaak aanpassing erfpachtrecht vanwege herontwikkeling

De Initiatiefnemer is van plan de bedrijfspanden aan de Klaprozenweg 19 - 27 te slopen en een gemengd programma met o.a. woningen, kantoren, voorzieningen en inpandig parkeren te ontwikkelen. Daarmee wijzigt ook het Erfpachtrecht. In de bestaande erfpachtakte ligt immers vast waarvoor de grond gebruikt mag worden: de erfpachtbestemming. Tevens wijzigt het aantal vierkante meters bebouwing. De Gemeente is (bloot-) eigenaar van de percelen. Om de privaatrechtelijke bestemming en bebouwing te wijzigen, is toestemming nodig van de Gemeente.

4.2 Toestemming Gemeente voorgenomen transformatie

Wanneer Initiatiefnemer (i) de – voor de voorgenomen Herontwikkeling - benodigde publiekrechtelijke vergunningen heeft verkregen en (ii) aan de afspraken opgenomen in deze Afsprakenbrief en in een nader af te sluiten Realisatieovereenkomst voor Kavel 6B heeft voldaan, zal de Gemeente bereid zijn de beoogde transformatie privaatrechtelijk mogelijk maken (aanpassing van het Erfpachtrecht). De Gemeente zal hiertoe op dat moment één of meerdere schriftelijke Erfpachtaanbiedingen aan de erfpachter uitbrengen (onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring) met daarin opgenomen de voorwaarden waaronder de Gemeente bereid is in te stemmen met de wijziging van de erfpachtbestemming en bebouwing. Als onderdeel hiervan geldt dat op Kavel 6B, naast de eigen verplichtingen, ten minste 30% Sociale huurwoningen en parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd ter compensatie van Kavel 6A, hetgeen op een de gemeente conveniërende wijze zal worden geborgd, zo nodig aangevuld door vastlegging in een kettingbeding, de betaling van een waarborgsom ter hoogte van € [redacted] en/of een boetebeding en/of een andere wijze van zekerheidstelling ten behoeve van de gemeente. Nadat de erfpachter deze Erfpachtaanbieding(-en) volledig, onvoorwaardelijk en schriftelijk heeft geaccepteerd, komt de overeenkomst tot stand onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. De bestuurlijke goedkeuring of onthouding daarvan vindt plaats met een besluit van het bevoegd bestuur. Door een goedkeurend besluit komt het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring te vervallen en treedt de overeenkomst in werking. Hierna dient de bestaande erfpachtakte via de notaris dienovereenkomstig te worden aangepast waarna de aangepaste notariële akte wordt ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster.

4.3 Inspanningsverplichting aangaan Realisatieovereenkomst voor Kavel 6B, uitbrengen en accepteren erfpachtaanbieding en aanvangen en voltooien realisering

Door ondertekening van de Afsprakenbrief nemen Partijen de inspanningsverplichting op zich tot het aangaan van een Realisatieovereenkomst voor Kavel 6B. De Initiatiefnemer committeert zich met het aangaan van de Afsprakenbrief voor Kavel 6A en een Realisatieovereenkomst voor Kavel 6B tot de realisering van de Herontwikkeling van het Erfpachtrecht. Alle vastgestelde kaders zullen in ieder geval als bijlagen bij de Realisatieovereenkomst opgenomen worden en zijn het uitgangspunt van de op te stellen VO's en DO's en de aan te vragen vergunningen.

4.4 Processtappen na aangaan Afsprakenbrief voor Kavel 6A en Realisatieovereenkomst voor Kavel 6B

Ten aanzien van de processtappen na het aangaan van de Afsprakenbrief voor Kavel 6A en Realisatieovereenkomst voor Kavel 6B gelden de volgende uitgangspunten:

a. De gemeente is bereid op basis van de Herijking van het Investeringsbesluit voor Kavel 6B een Realisatieovereenkomst af te sluiten, althans zich daartoe in te spannen. De gemeente hecht er echter een groot belang aan dat gewaarborgd is dat het gehele programma dat in de Realisatieovereenkomst wordt vastgesteld binnen een termijn van drie jaar (één jaar ontwerp en twee jaar uitvoering) uitgevoerd wordt. Hiertoe worden in de Afsprakenbrief en de Realisatieovereenkomst afspraken gemaakt.
b. De gemeente brengt zo spoedig mogelijk na het onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning (en indien tevens is voldaan aan overige afspraken opgenomen in deze Afsprakenbrief en in een nader af te sluiten Realisatieovereenkomst) een Erfpachtaanbieding tot wijziging van het betrokken Erfpachtrecht uit. De termijn om de Erfpachtaanbieding van de gemeente te accepteren bedraagt een maand na het uitbrengen van deze aanbieding.
c. De erfpachter is verplicht met de realisering van de transformatie aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van het wijzigen van het Erfpachtrecht zoals die in de geaccepteerde aanbieding is aangegeven en dient vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan, zoals nader aangeduid in de erfpachtaanbieding.
d. De realisering van de transformatie en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen twee jaar na wijziging van het Erfpachtrecht zoals die in de geaccepteerde erfpachtaanbieding is aangegeven.

4.5 Mogelijkheid (vervroegde) herziening bij transformatie

Op het erfpachtrecht zijn reeds de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 van toepassing. Algemene bepalingen (AB) zijn de algemene afspraken over rechten en plichten die bij het sluiten van een erfpachtcontract van toepassing worden verklaard. De Herontwikkeling met het door de Initiatiefnemer aangegeven programma komt conform het huidige beleid in aanmerking voor een (vervroegde) herziening bij transformatie van de erfpachtrechten. Door een vervroegde herziening van het erfpachtrecht ontstaat een nieuw tijdvak van 50 jaar en zullen de Algemene Bepalingen 2000 van toepassing blijven. De erfpachter kan ook kiezen voor (alleen) een aanvraag van een bestemmings- en bebouwingswijziging binnen het lopende tijdvak.

4.6 Vastleggen grondwaarden kavel 6A

De grondwaarden ter zake Kavel 6A in deze Afsprakenbrief worden definitief vastgelegd zoals omschreven in Bijlage 3. Deze grondwaarden zijn gebaseerd op het prijspeil 2018 en worden geïndexeerd conform het consumentenprijsindexcijfer CBS reeks alle huishoudens tot de ingangsdatum van uitgifte van het gewijzigde nieuwe erfpachtrecht. Wanneer in Bijlage 3 grondwaarden voor specifieke bestemmingen ontbreken, zullen deze bepaald worden wanneer het definitieve Programma bekend is, opdat zij in de betreffende Erfpachtaanbieding vastgelegd zullen worden. Het voorstaande laat artikel 4.8 van de Afsprakenbrief onverlet.

Deze erfpachtgrondwaarden zijn geldig tot 1 maart 2020. Na deze datum vervalt de geldigheid en zullen nieuwe erfpachtgrondwaarden worden bepaald tegen het dan geldende prijspeil.

4.7 Waarborgsom

Op verzoek van de Initiatiefnemer worden de Sociale huurwoningen en parkeerplekken die volgens het thans geldende Investeringsbesluit en Bestemmingsplan op Kavel 6A dienen te worden gerealiseerd, niet op Kavel 6A gerealiseerd, maar worden deze Sociale huurwoningen en parkeerplaatsen gecompenseerd op Kavel 6B, aangevuld met het percentage Sociale huurwoningen zoals wordt vastgesteld in de Herijking van het Investeringsbesluit dat geldt voor Kavel 6B. Om deze verplichting te borgen zal – naast de overige zekerheden zoals hiervoor genoemd onder 4.2 - de Initiatiefnemer na het afsluiten van deze Afsprakenbrief een waarborgsom aan de Gemeente betalen. Deze waarborgsom bedraagt een jaar indexcanon op basis van het bestaande programma op Kavel 6B:

- de waarborgsom bedraagt EUR [redacted]-

De waarborgsom dient te zijn voldaan binnen 30 dagen na dagtekening van de u door de gemeente toegezonden factuur. Bij eventueel latere betaling is de Initiatiefnemer wettelijke rente verschuldigd en behoudt de gemeente zich het recht voor haar verplichtingen uit deze Afsprakenbrief op te schoten, dan wel de Afsprakenbrief te ontbinden. De waarborgsom wordt in mindering gebracht op de canon voor Kavel 6B over het eerste erfpachtjaar (of de afkoopsom) ná realisatie van alle Sociale huurwoningen op Kavel 6B. De gemeente vergoedt over de waarborgsom geen rente.
Indien het erfpachtrecht op Kavel 6B niet binnen een termijn van 4 jaar na ondertekening van de Afsprakenbrief gewijzigd is conform de Afsprakenbrief en de nog op te stellen realisatieovereenkomst , zal de waarborgsom in zijn geheel aan de gemeente toevallen, hetgeen alle overige aanspraken van de gemeente op schadevergoeding onverlet laat.

4.8 Vastleggen grondwaarden en mogelijk betalen garantiesom Kavel 6B

De gemeente onderzoekt momenteel de mogelijkheid om grondwaarden reeds in een Realisatieovereenkomst definitief vast te leggen (met een indexatie conform het gemeentelijk beleid) in ruil voor betaling van een garantiesom vanaf ondertekening Realisatieovereenkomst. Indien de Gemeente deze nieuwe werkwijze zal toe passen, dan zal deze worden uitgewerkt in de nog over een te komen Realisatieovereenkomst voor Kavel 6B.

4.9 Depreciatie grondwaarden en voorbeeldberekening

Bij een herziening bij transformatie is 10% depreciatie van toepassing op de totale marktconforme grondwaarde van het gehele nieuwe programma. De definitieve (gedeprecieerde) grondwaarden, canonbedragen en afkoopsommen worden berekend aan de hand van het daadwerkelijk te realiseren programma van het Definitief Ontwerp, op basis waarvan de Omgevingsvergunning wordt verleend. Tevens zal er een nameting plaatsvinden volgens de norm NEN 2580 en in geval er meer vierkante meters aan programma is gerealiseerd dan is overeengekomen, dienen de extra gerealiseerde vierkante meters alsnog met de gemeente te worden afgerekend.

5 Juridisch-planologische mogelijkheden en uitgangspunten bij afwijking Bestemmingsplan

5.1 Voorbereiding en (proces)kosten bij Wabo-afwijkingsprocedure dan wel planherziening

Herontwikkeling van Kavel 6B is mogelijk in strijd met het vigerende Bestemmingsplan. Publiekrechtelijke instemming met de bouwaanvra(a)g(en) kan slechts worden verleend met toepassing van een (buitenplanse) afwijkingsprocedure of (partiële) herziening van het Bestemmingsplan voor het Projectgebied. Bij een afwijkingsprocedure gelden verplichte legeskosten en alle voorbereidingskosten om tot een voldoende onderbouwde – en daarmee ontvankelijke – aanvraag te komen. Deze kosten zijn voor rekening van de Initiatiefnemer

Indien Initiatiefnemer voor het verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunning(en) in afwijking van het Bestemmingsplan voor de weg van een Bestemmingsplanherziening kiest, is de Gemeente in beginsel bereid om hieraan mee te werken, indien de aanvraag past binnen de gestelde kaders van van de Afsprakenbrief, zie verder hieronder het voorbehoud ten aanzien van het College van Burgemeester & Wethouders.

Het uitgangspunt is dat de onderbouwing van een Wabo-afwijkingsbesluit(en) of een eventuele Bestemmingsplanherziening gebaseerd zullen worden op het nog vast te stellen Herijking Investeringsbesluit en beperkt zal zijn tot het daarin opgenomen (bindende) programma. Partijen spreken af dat de Initiatiefnemer alle benodigde planproducten voor een planherziening (zoals verbeelding, planregels, toelichting met ruimtelijke onderbouwing, onderzoeken uitvoerbaarheid, w.o. ook een planschaderisicoanalyse met een ondertekende overeenkomst planschade), cq een Wabo-afwijkingsbesluit (zoals een goede ruimtelijke onderbouwing, een verbeelding, onderzoeken uitvoerbaarheid, w.o. ook een planschaderisicoanalyse met een ondertekende overeenkomst planschaderisico) voor eigen risico en rekening volledig en compleet in concept zal opstellen en ter toetsing zal voorleggen aan de Gemeente. Initiatiefnemer stelt – indien van toepassing - ook de aanmeldingsnotitie op in het kader van de (vormvrije) m.e.r. beoordeling.

Mocht blijken dat een m.e.r. procedure (alsnog) noodzakelijk is en dat er een (plan/project-) MER dient te worden opgesteld, dan komt dit voor rekening en risico van de Initiatiefnemer. Eerst na het sluiten van de Realisatieovereenkomst zal de Gemeente de vaststellingsprocedure opstarten.

Bij de definitieve keuze voor ofwel de weg van een Wabo-afwijkingsbesluit of een Bestemmingsplanherziening, zullen - ingeval Initiatiefnemer voor de laatste kiest - de afspraken over de benodigde Bestemmingsplanproducten, de door de Gemeente (en Initiatiefnemer) te nemen processtappen en de betalingsafspraken over de daarmee gemoeide proceskosten, in de Realisatieovereenkomst nader overeen worden gekomen. Initiatiefnemer zal pas na vaststelling van de Realisatieovereenkomst een formele aanvraag om de Bestemmingsplanherziening indienen.

Het College van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam zal zich na vaststelling van de Herijking van het Investeringsbesluit op basis van en onder voorbehoud van de door de Initiatiefnemer in te dienen aanvra(a)g(en), inspannen om mee te werken aan de benodigde planologische maatregelen voor het Projectgebied en het verkrijgen van de voor de realisatie van de voorgenomen herontwikkeling benodigde omgevingsvergunning(en). Deze inspanningsverplichting laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door het college volledig onverlet. Het college behoudt zijn bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen c.q. bezwaren, wijzigingen aan te brengen in de planologische maatregel zoals de door de initiatiefnemer is verzocht, of alsnog te weigeren deze planologische maatregel te treffen.

Indien bezwaar of (hoger) beroep wordt ingesteld tegen de besluitvorming met betrekking tot de herziening van het Bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning(en) die in het kader van de Herontwikkeling benodigd zijn, zal de Gemeente zich inspannen de vergunningen in stand te houden, onder voorbehoud van de uitkomst van de daarbij gevoerde bestuursrechtelijke procedures.

5.2 Eigen verantwoordelijkheid bevoegd gezag

Het bepaalde in 5.1 laat onverlet dat de Gemeente in haar publiekrechtelijk optreden als bevoegd gezag een eigen verantwoordelijkheid heeft en op basis daarvan een andere koers kan varen die mogelijkerwijs indruist tegen bepalingen uit de Afsprakenbrief. De Gemeente heeft daarbij te maken met de afweging van (andere) belangen en de toetsing van de besluitvorming door de bestuursrechter. In deze brief worden derhalve geen afspraken gemaakt of toezeggingen gedaan over de uitkomst van een dergelijke publiekrechtelijke procedure. De Gemeente kan derhalve geen afspraken maken of toezeggingen doen over de uitkomst van een dergelijke vergunningprocedure. Een beslissing van de Gemeente als bevoegd gezag kan in het kader van de Afsprakenbrief geen aanleiding zijn voor het vorderen van schadevergoeding of andere vormen van compensatie.

5.3 Planschadeovereenkomst

De Gemeente is bereid de buitenplanse afwijkingsprocedure (en eventuele Bestemmingsplanherziening) waartoe de Initiatiefnemer zal verzoeken, verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de Initiatiefnemer ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van deze maatregel de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende Planschade volledig aan de Gemeente zal compenseren, zoals bepaald in artikel 6.4a eerste lid Wro. Hiertoe zal op het moment van afsluiten van de Realisatieovereenkomst door de Initiatiefnemer een Planschadeovereenkomst met de gemeente worden gesloten. Deze Planschadeovereenkomst zal vóór de vergunningaanvraag (en eventuele verzoek om herziening van het Bestemmingsplan) tevens met de vergunningaanvrager afgesloten worden, mocht de vergunningaanvrager een andere partij zijn dan de Initiatiefnemer.

6 Circulair

6.1 Circulair Buiksloterham

In 2015 heeft de gemeente Amsterdam met de ondertekening van het manifest Circulair Buiksloterham zich gecommitteerd om Buiksloterham te ontwikkelen tot een circulaire en energieneutrale stadswijk. Met de vaststelling van de Agenda duurzaam Amsterdam in 2015 is dit door de Gemeenteraad nogmaals bekrachtigd. Ook in de bestuurlijk vastgestelde programma's Amsterdam Circulair, Leren door te doen en het Stedelijk innovatieprogramma circulaire economie staat Circulair Buiksloterham als prominent project opgenomen. In Buiksloterham werken de betrokken partners (gemeente, zelfbouwers, ontwikkelaars, bedrijven, kennisinstellingen en maatschappelijke organisaties en bewoners) samen aan de ontwikkeling van deze vernieuwende wijk en gaan leren we door te doen.

Zoals ook verwoord in het manifest en visie rapport Circulair Buiksloterham gaat het om een brede integrale benadering van de ontwikkeling van dit voormalige industrieterrein naar een circulaire stadswijk. De onderwerpen uit het manifest zijn via het gemeentelijke programma circulair Buiksloterham vertaald naar ambities en uitgangspunten op de thema's energie, grondstoffen & materialen, water, groen en mobiliteit. De uitgangspunten zoals in onderstaande tabel opgenomen, zijn leidend en randvoorwaarde voor ontwikkelingen op eigen kavels in Buiksloterham. Verder maakt de gemeente graag afspraken over aanvullende ambities die deels in bijgaande tabel ook opgenomen staan. Indien de ontwikkelaar nieuwe kansen ziet of innovaties een plek wil geven, dan juicht de gemeente dat uiteraard toe en is dat onderwerp van overleg.

Bij de verschillende toetsingsmomenten zal ook getoetst worden op de verwerking van onderstaande uitgangspunten in het VO en DO ontwerp.

Uitgangspunten en ambities Circulair Buiksloterham	
Circulair algemeen	Uitgangspunt: De inschrijver / ontwikkelaar kent en onderschrijft de duurzame, energie neutrale en circulaire ambities van Buiksloterham en neemt deze mee bij de opzet en uitvoering van de ontwikkeling van de kavel.
Energie	Uitgangspunten: • Energieneutrale of energieleverende nieuwbouw met een EPC ≤ 0,00. • Duurzame energieopwekking op locatie dient geïntegreerd in het ontwerp een plek te krijgen in de ontwikkeling. Bij bepaling van EPC is het uitgangspunt dat duurzame energie op locatie / perceel wordt opgewekt. Ambitie: • Toepassing smart grid met energieopslag in accu's, eventueel gekoppeld aan elektrische auto's die tevens als energieopslag functioneren. Te starten op kavel niveau en op termijn, koppeling van de systemen naar een smart grid, wijk accu opslag op wijk niveau
Duurzame warmte en koude levering	Uitgangspunt: • Een aansluiting op aardgas is niet mogelijk. • In Buiksloterham geldt een aansluitplicht op het warmtenet (concessie Noord). De toepassing van conventionele koel- of verwarmingsinstallaties zoals HR ketels, elektrische boilers of conventionele koelmachines is niet toegestaan. De inschrijver / ontwikkelaar kan een vrijstelling aanvragen voor de aansluitplicht op stadswarmte indien de gerealiseerde EPC ≤ 0,00 (conform NEN 7120). Voor de inschrijving wordt de toepassing van de EMG (NEN 7125) - onderdeel duurzame energieopwekking op afstand - uitgesloten. Uitgangspunt in de berekening van de EPC is dat de duurzame energie op de locatie/perceel wordt opgewekt. • Warmte-/koude levering: WKO bronnen inpassen in bodemenergieplan BSH
Grondstoffen en Materialen	Uitgangspunten: • De ontwikkeling heeft een MPG≤ 0,5[1] • Al het hout dat wordt toegepast in het gebouw moet aantoonbaar voldoen aan de beginselen van duurzaam bosbeheer (FSC keurmerk of vergelijkbaar). Ambitie: • 50% gerecycled materiaal toepassen • 30% hernieuwbaar materiaal toepassen *(totaal >80% gerecycled en hernieuwbaar)*
Flexibel en toekomstbestendig bouwen	Uitgangspunt: • Scheiden van drager en inbouw is verplicht zodat het gebouw flexibel en toekomstbestendig is en de indeling desgewenst aangepast kan worden. Ambitie • toepassen van "droge"verbindingen tussen liggers, kolommen en prefab vloerelementen (constructie).
Afvalinzameling	Uitgangspunt: • Faciliteren op de kavel van gescheiden afvalinzameling (minimaal 65%) van huishoudelijk en bedrijfsafval in minimaal de volgende fracties: glas, papier, plastic (PMD), textiel, groente en fruit (onder voorbehoud) en restafval.

[1] Bij berekening van de MPG waarde hoeven materialen die toegepast worden om duurzame energie op te wekken niet meegenomen te worden.

Parafen: P.V.W. van Rossum .....;

	De huisvuilinzameling zal door de gemeente in de openbare ruimte in ondergrondse containers plaats vinden. Er is bij deze kavels nog geen afvalinzameling gerealiseerd. E r dienen nog ondergrondse containers gerealiseerd te worden in de openbare ruimte. De afvalinzameling (o.a. plastic, papier, glas) zal uiterlijk in voldoende mate geregeld zijn bij ingebruikname van de woningen.
Groen en biodiversiteit	Uitgangspunten: • minimaal 40% van het bebouwd oppervlak (dak of gevel) is groen. Voor het dak geldt een minimaal substraat dikte van 10cm. • Biodiversiteit: minimaal toepassing van 3 maatregelen uit handboek natuur inclusief bouwen die bijdragen aan meer biodiversiteit.
Water: rainproof en hergebruik	Uitgangspunten: • De minimale waterberging op het kavel is de totale kaveloppervlakte x 60 mm. Verder dient het hemelwater in minimaal 24 uur afgevoerd te worden met een constant[2] debiet (ca. 2,5 mm/uur). Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de minimale rainproof eis die gemeente breed geldt. • Hemelwater dient hergebruikt te worden voor de bevloeiing van de groenvoorzieningen op de kavel. Ambitie: • rainproof met 90 mm bui kunnen opvangen. • Hergebruik van (hemel en of douche) water voor toiletspoeling of eventuele andere functies.
Duurzame mobiliteit	Uitgangspunten: • Aantoonbaar voldoende ruimte voor parkeren van (bak) fietsen, goed toegankelijk. • 25% van de parkeerplaatsen in de parkeervoorziening voorzien van elektrische oplaadpunten. De overige 75% van de parkeerplaatsen voorbereiden op elektrisch rijden door toepassing van mantelbuizen& kabelgoten. Een checklist is op aanvraag beschikbaar. Ambities: • toepassing van deelsysteem voor (elektrische) (bak)fietsen en (elektrische) auto's op de kavel. • lokale duurzame energie opwek koppelen aan opslag van energie in accu's en elektrische auto's. • slimme en duurzame bouwlogistiek

[2] Tenzij een dynamisch sturingssysteem wordt toegepast

Parafen: P.V.W. van Rossum .....

7. Integriteitsbepalingen

7.1 Beleidsregel Integriteit Overeenkomsten (BIO)

De gemeente Amsterdam heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een overeenkomst of afsprakenbrief. Om te voorkomen dat de gemeente met malafide partijen een overeenkomst sluit is de nieuwe maatregel Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsregel is de onderstaande integriteitsclausule, die tevens deel uit zal maken van de Realisatieovereenkomst en de Erfpachtaanbieding. Door ondertekening van de Afsprakenbrief verklaart de Initiatiefnemer met de navolgende integriteitsclausule zoals opgenomen in bijlage 4 in te stemmen. In de integriteitsclausule worden de Initiatiefnemer en aan de Initiatiefnemer gelieerde partijen waarmee de Gemeente nu of in de toekomst in het kader van dit herontwikkelingsproject nadere Overeenkomsten zal sluiten aangeduid als Initiatiefnemer.

7.2 Bibobscreening

Conform de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen (Bibob en Vastgoedtransacties) moet de integriteit van de erfpachter en de overige bij de transactie betrokken (rechts)personen worden beoordeeld. Deze beoordeling heeft op dit moment gedeeltelijk kunnen plaatsvinden op basis van de nu beschikbare gegevens over de bij het transformatieproject betrokken rechtspersonen en natuurlijke personen. Deze gegevens zullen bij het bekend zijn het daadwerkelijke investeringsbedrag aangevuld moeten worden met gegevens met betrekking tot de financiering van het project. De Bibobscreening is geheel afgerond met positief resultaat. Voordat de Gemeente een Realisatieovereenkomst met de Initiatiefnemer aangaat voor Kavel 6B dient er opnieuw een Bibobscreening gedaan te worden met een positief resultaat. Op het moment van uitbrengen van de Erfpachtaanbieding zal nagegaan worden of de resultaten van de Bibobscreening geactualiseerd moet worden. De Bibobscreening voor Vastgoedtransacties laat onverlet dat op grond van de "Beleidslijn Gemeente Amsterdam voor de omgevingsvergunning (bouwactiviteit) in het kader van de Wet Bibob" ook een Bibobscreening vereist is. Voor zover mogelijk wordt deze toets intern afgestemd.

8. Aanvang, duur en beëindiging afspraken uit hoofde van deze Afsprakenbrief

8.1 Aanvang en duur

De afspraken in deze Afsprakenbrief treden in werking nadat de brief door alle Partijen is ondertekend en eindigen van rechtswege indien:

- alle afspraken die hierin zijn opgenomen zijn nagekomen.

8.2 Tussentijdse beëindiging

Tussentijdse beëindiging van de afspraken is uitsluitend in de volgende gevallen mogelijk.

a) indien Partijen daarmee instemmen;

b) bij ingrijpende wijziging van omstandigheden die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid een verdere ongewijzigde uitvoering van de afspraken voor Partijen, of een van hen, in redelijkheid niet langer verantwoord maakt, én na actief overleg hierover te hebben gevoerd zonder dat dit tot een voor Partijen bevredigend resultaat heeft geleid, in welk geval iedere Partij het recht heeft de afspraken per direct op te zeggen;

c) indien bezwaar of beroep in de publiekrechtelijke procedures, dan wel andere publiekrechtelijke belemmeringen, dan wel rechtsmaatregelen van derden leiden tot (ernstige) vertraging of ander gevolgen die naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van de afspraken uit deze Afsprakenbrief voor Partijen, of een van hen, in redelijkheid niet langer verantwoord is, én na actief overleg hierover te hebben gevoerd zonder dat dit tot een voor Partijen bevredigend resultaat heeft geleid, in welk geval iedere Partij het recht heeft de afspraken per direct op te zeggen;

d) indien de Initiatiefnemer in staat van faillissement verkeert, surseance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze wordt beperkt in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten c.q. de afspraken volledig na te komen, en de betreffende bewindvoerder of curator geen gebruik wil maken van de door de Gemeente geboden mogelijkheid om schriftelijk te verklaren dat de afspraken volledige zullen worden nagekomen, in welk geval de Gemeente het recht heeft de afspraken in deze Afsprakenbrief per direct te beëindigen;

f) initiatiefnemer moet op uiterlijk 31 mei 2019 een ontvankelijke aanvraag voor de Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen hebben ingediend. Indien tegen de verleende omgevingsvergunning bezwaar of beroep wordt ingesteld en als gevolg daarvan op datum 31 december 2019 nog geen sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning, gaan Partijen met elkaar in overleg over de verlenging van de termijn.

g) indien Initiatiefnemer op 1 maart 2020 nog niet de Erfpachtaanbieding voor Kavel 6A geaccepteerd heeft én na overleg hierover te hebben gevoerd met de Gemeente zonder dat dit tot een oplossing heeft geleid die de Gemeente tot tevredenheid kan stemmen, in welk geval de Gemeente het recht heeft de afspraken in deze Afsprakenbrief per direct op te zeggen.

8.3 Vrijwaring

Indien de afspraken in deze Afsprakenbrief worden beëindigd op gronden die in 8.2 worden genoemd hebben Partijen jegens elkaar geen recht op vergoeding van kosten en/of schade in welke vorm dan ook en vrijwaren ze elkaar voor claims van derden voor het verlies van rechten en inkomsten welke uit deze afspraken (kunnen) voortvloeien.

9. Overige afspraken

9.1 Kosten

Partijen nemen de kosten die zij in het kader van herontwikkeling maken voor eigen rekening, voor zover dat niet anders is overeengekomen. De Gemeente zal wel de proceskosten voor het in procedure nemen van een herziening van het Bestemmingsplan in rekening brengen bij de Initiatiefnemer, zoals beschreven in 5.1. Dit zal in de Realisatieovereenkomst nader uitgewerkt worden.

9.2 Overdraagbaarheid afspraken

De afspraken die in deze Afsprakenbrief zijn gemaakt gelden uitsluitend tussen de Gemeente en de Initiatiefnemer en kunnen derhalve niet aan een derde worden overgedragen. De Gemeente zal een verzoek echter niet op onredelijke gronden weigeren.

9.3 Geschillen

Partijen verplichten zich om indien er geschillen bestaan over de uitleg of de ten uitvoerlegging van deze Afsprakenbrief met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht het geschil in der minne te beslechten, tenzij Partijen anders overeenkomen. Voor het bespreken van de voortgang van en eventuele geschillen over ontwerpproducten en/of de Realisatieovereenkomst zal de Gemeente een Stuurgroep oprichten, waar ook vertegenwoordiger van de Initiatiefnemer voor uitgenodigd zal worden. Alle geschillen die ondanks inspanningen van Partijen niet in der minne kunnen worden beslecht zullen aanhangig worden gemaakt bij de daartoe bevoegde rechter te Amsterdam. Er is sprake van een geschil indien een der Partijen dit als zodanig opvat.

Wij vertrouwen er op u door middel van bovenstaande afspraken een passend voorstel te doen voor de voortzetting van onze prettige en constructieve samenwerking. Ik verzoek u vriendelijk zich schriftelijk akkoord te verklaren met de inhoud van de onderhavige Afsprakenbrief door beide exemplaren te ondertekenen. Ik vraag u een ondertekend exemplaar uiterlijk 5 juni 2019 per post te retourneren en tevens een scan per e-mail aan de projectleider grondzaken van de Gemeente, [redacted] ([redacted]@amsterdam.nl) te versturen. Het andere exemplaar houdt u zelf.

Met vriendelijke groet,

Namens Gemeente Amsterdam
Grond & Ontwikkeling

Pierre van Rossum
Directeur Grond & Ontwikkeling

Voor akkoord namens de Initiatiefnemer,

Namens Beleggingsmaatschappij
[redacted]

Parafen: P.V.W. van Rossum [redacted]

Bijlagen:

1. Investeringsbesluit 2006
2. Spelregels supervisoroverleg Buiksloterham & NDSM
3. Grondwaarden
4. Integriteitsclausule
5. Planning ontwikkeling kavel 6A en 6B

Bijlage 1. Investeringsbesluit Buiksloterham
Separate bijlage

Bijlage 2. Spelregels supervisoroverleg Buiksloterham & NDSM
Separate bijlage

Bijlage 3. Grondwaarden

Wonen – reguliere huur: € [redacted] per m2 go
Wonen – koop: € [redacted] per m2 go
Niet-wonen, lagen 0 en +1 (plint): € [redacted] per m2 bvo
Niet-wonen, vanaf laag +2 (kantoor): € [redacted] per m2 bvo
PDV (Perifere detailhandelsvestiging): € [redacted] per m2 bvo
Parkeren, op maaiveld: € [redacted] per plek

Let op: De constatering op dit moment is dat er sprake is van een BTW-belaste erfpachtwijziging. Dit heeft invloed op de indicaties. Uit de grondwaarde voor wonen wordt dan uit bovenstaande grondwaarde de BTW-component gehaald, echter wordt dan door de gemeente behalve een factuur inzake de overeengekomen canonverhoging of afkoopsom ook een BTW-factuur verzonden.

Let op: Deze erfpachtgrondwaarden zijn geldig tot 1 maart 2020. Na deze datum vervalt de geldigheid en zullen nieuwe erfpachtgrondwaarden worden bepaald tegen het dan geldende prijspeil.

Bijlage 4. Integriteitsclausule

1 Op deze Afsprakenbrief en de in de toekomst af te sluiten Realisatieovereenkomst is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/veiligheid/wet-bibob/beleidsregel/. Initiatiefnemer verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze overeenkomst er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.

2 Initiatiefnemer verklaart dat op het moment van het sluiten van deze Afsprakenbrief geen Integriteitsrisico op hen van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:

a) het door Initiatiefnemer verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
b) het feit dat tegen Initiatiefnemer strafvervolging is ingesteld;
c) het door Initiatiefnemer niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.

3 Initiatiefnemer verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan Initiatiefnemer gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan Initiatiefnemer indien zij:

- direct of indirect leiding aan Initiatiefnemer geven;
- bij de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
- over Initiatiefnemer zeggenschap hebben;
- aan Initiatiefnemer vermogen verschaffen;
- onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
- of anderszins in een samenwerkingsverband tot Initiatiefnemer staan;

4 Initiatiefnemer verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.

5 De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over Initiatiefnemer om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de (erfpacht)overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

6 Initiatiefnemer zal de gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra Initiatiefnemer kennis hebben genomen van het feit dat zij onderwerp zijn van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen Initiatiefnemer of een aan Initiatiefnemer gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.

7 Initiatiefnemer meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van Initiatiefnemer en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).

8 De gemeente heeft het recht om Initiatiefnemer gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van Initiatiefnemer nodig heeft, zal Initiatiefnemer deze op eerste verzoek verlenen.

9 De gemeente heeft het recht om door Initiatiefnemer bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Initiatiefnemer staat er voor in dat bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de Initiatiefnemer kan worden verlangd.

10 De kosten van de screening komen voor rekening van de gemeente, tenzij de (erfpacht)overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.

11 De gemeente kan de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst en/of Afsprakenbrief en elke andere (erfpacht)overeenkomst tussen de Initiatiefnemer en de gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:

- Initiatiefnemer of gelieerde partij onherroepelijk is/zijn veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
- Initiatiefnemer of gelieerde partij onherroepelijk is/zijn veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
- Initiatiefnemer of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft/hebben begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
- Door de bevoegde autoriteiten strafvervolging tegen Initiatiefnemer of een aan Initiatiefnemer gelieerde partij is ingesteld;
- Initiatiefnemer niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
- Initiatiefnemer niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
- Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een (erfpacht)overeenkomst door de Initiatiefnemer mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een (erfpacht)overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
- Initiatiefnemer of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende hun/zijn/haar medewerking hebben verleend in het kader van een screening door de gemeente of een in opdracht van de gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;
- ten aanzien van Initiatiefnemer of een aan Initiatiefnemer gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de (erfpacht)overeenkomst in redelijkheid niet van de gemeente kan worden gevergd.

12 Alvorens de gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de Initiatiefnemer.

13 Indien de gemeente de (erfpacht)overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de Initiatiefnemer onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een boete ten bedrage. van tienmaal het bedrag van de dan geldende canon, zonder dat de gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

14 Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de (erfpacht)overeenkomst."

Bijlage 5. Planning ontwikkeling kavel 6A en 6B

Kavel 6A

Stappen	Planning
Nog geen HIB, nieuwe afspraken	31 december 2020
Realisatieovereenkomst	31 december 2020
Acceptatie erfpachtaanbieding	4 jaar na ondertekening afsprakenbrief
Start bouw	3 jaar na ondertekening realisatieovereenkomst
Start bouw	6 maanden na wijzigen erfpachtrecht
Bebouwing voltooid	3 jaar na wijzigen erfpachtrecht

Kavel 6B

Stappen	Planning
Onherroepelijke omgevingsvergunning	31 december 2019
Geldigheid erfpachtgrondwaarden	1 maart 2020
Acceptatie erfpachtaanbieding	1 maart 2020
Start bouw	6 maanden na wijzigen erfpachtrecht
Bebouwing voltooid	3 jaar na wijzigen erfpachtrecht

Gemeente Amsterdam

Spelregels Supervisoroverleg Buiksloterham & NDSM

Gebiedsontwikkeling Gemeente Amsterdam

versie: november 2018 (data 2019 toegevoegd)

1. Doel supervisie

Het supervisoroverleg Buiksloterham/NDSM is ingesteld om stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en de ruimtelijke samenhang te bevorderen van plannen voor bouwwerken en inrichting openbare ruimte in de plangebieden Buiksloterham (BSH) en NDSM.

2. Kaders en randvoorwaarden

De supervisor beoordeelt plannen op basis van de bestuurlijk vastgestelde kaders voor de plangebieden Buiksloterham en NDSM. Voor Buiksloterham is dat het door de Gemeenteraad vastgestelde Investeringsbesluit en bijbehorende welstandsnota (2006). Voor NDSM is dat het Investeringsbesluit NDSM-werf van 3 april 2012 en het daarin opgenomen welstandskader.

3. Positie Supervisoroverleg

De ambtelijk opdrachtgever gebiedsontwikkeling adviseert de verantwoordelijk portefeuillehouder/wethouder bij de beoordeling van bouwplannen en bouwwerken in de diverse ontwerpstadia. De supervisor geeft zijn oordeel over bouwplannen mee aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de Gemeente Amsterdam in het kader van het omgevingsvergunningentraject. Dit schriftelijk advies wordt na bespreking van betreffende plannen in het supervisoroverleg aan de Welstandscommissie overlegd met een afschrift aan de opdrachtgever. De Welstandscommissie, als officieel adviesorgaan van het college van Burgemeester en Wethouders (B&W) van de Gemeente Amsterdam, adviseert over alle aanvragen voor een omgevingsvergunning. In het geval de Welstandscommissie zich niet met het advies van de supervisor kan verenigen, vindt nader overleg plaats. De welstandscommissie baseert haar advies nadrukkelijk mede op het advies van de supervisor, maar is als onafhankelijke commissie niet verplicht dit (geheel) te volgen. Zij neemt **geen aanvraag in behandeling als er geen supervisieadvies voor gegeven is.**

Bovenstaande geldt niet voor de kavels die welstandsvrij zijn verklaard en binnen de regels van het bestemmingsplan ontwikkeld worden. De kavels 2, 3 A t/m C, 5, 21, de waterkavels en de kavel van De Ceuvel zijn welstandsvrij verklaard.

4. Leden van het supervisoroverleg Buiksloterham en NDSM

- [redacted], supervisor

- [redacted], ambtelijk opdrachtgever Gebiedsontwikkeling

Naar gelang de agenda:

- [redacted], senior projectmanager NDSM (voorzitter NDSM-deel)
- [redacted], senior projectmanager BSH (voorzitter BSH-deel)
- [redacted], stedenbouwkundig ontwerper (plannen NDSM)
- [redacted], stedenbouwkundig ontwerper (plannen BSH)
- Verantwoordelijke projectmanager(s)
- [redacted], secretaris supervisoroverleg

5. Taakvelden

Voordat ontwikkelaars/architecten binnen het plangebied aan de slag gaan, worden zij door de projectmanager en stedenbouwkundige van de gemeente op de hoogte gesteld van de stedenbouwkundige kaders en uitgangspunten van gebiedsontwikkeling binnen het plangebied. Het supervisoroverleg is in principe inzetbaar voor:

- Stimulering en advisering tijdens het ontwerpproces van projecten (schetsontwerp (SO)), voorlopig ontwerp (VO));
- Beoordeling en advisering van de voor een aanvraag omgevingsvergunning ingediende plannen (definitief ontwerp (DO))
- Beoordeling en advisering van plannen die afwijken van het bestemmingsplan

Beoordeling van plannen door de supervisor gebeurt op initiatief van de ontwikkelaar/initiatiefnemer die daarover contact opneemt met de desbetreffende projectmanager Gebiedsontwikkeling van de gemeente Amsterdam. Het is de bedoeling dat bouwplannen per ontwerpfase, zowel het VO als het DO, één keer aan het Supervisoroverleg worden voorgelegd, in afstemming met de betrokken stedenbouwkundige, waarna het supervisie-advies op het DO naar de Welstandscommissie wordt gestuurd.
De indieningsvereisten voor de fases SO, VO en DO staan beschreven in de bijlage 'Eisen aan in te dienen stukken voor het Supervisoroverleg BSH/NDSM'.

6. Werkwijze

1. Ontwikkelaar/architect overlegt met betreffende projectmanager en stedenbouwkundige of het plan aangemeld kan worden voor het supervisoroverleg.

2. De ontwikkelaar/architect meldt bouwplannen zo vroeg mogelijk en uiterlijk twee weken (10 werkdagen) voorafgaand aan het supervisoroverleg, ter agendering aan bij de secretaris van het supervisoroverleg.

3. Ontwikkelaar/architect geeft tegelijkertijd aan wie namens hen aanwezig zal zijn bij het supervisoroverleg.

4. De ontwikkelaar/architect zorgt ervoor dat het geagendeerde plan twee weken (10 werkdagen) voorafgaand aan het supervisoroverleg in **hard-copy** (vijfvoud) **én digitaal** (in een mailbaar pdf-formaat) door de secretaris van het supervisoroverleg is ontvangen. Indien de stukken onvolledig of niet tijdig zijn geleverd, wordt het betreffende plan doorgeschoven naar het eerstvolgende supervisoroverleg. Het tijdig toesturen van het volledige plan inclusief alle

Eisen aan in te dienen stukken voor het Supervisor-overleg BSH en NDSM

Bijlage bij 'Spelregels Supervisoroverleg Buiksloterham (BSH) en NDSM' (mei 2016)

Schets Ontwerp(SO)

- Stedenbouwkundige situatie bestaand + nieuw
- Principes ontsluiting auto/fiets/ voetganger/parkeren/laden &l ossen
- Schetsen ,typologie gebouw/blok
- 3 D model of tekening
- Impressies
- Kleur en materiaalgebruik

Voorlopig Ontwerp(VO)

- Stedenbouwkundige situatie bestaand + nieuw schaal 1:500/1:1000
- Principes ontsluiting auto/fiets/ voetganger/ parkeren/laden & lossen
- Stedenbouwkundige context begane grond schaal 1:100/1:1000
- 3 D model of tekening
- Plattegronden schaal 1:100 kelder, begane grond, verdieping, dak
- Aanzichten en doorsneden schaal 1:100
- Principe details schaal 1:5 van gevel, dak/vloer aansluitingen
- Kleur en materiaalgebruik
- Referentiebeelden

Definitief Ontwerp(DO)

- Stedenbouwkundige situatie bestaand + nieuw schaal 1:500/1:1000
- Principes ontsluiting auto/fiets/ voetganger/ parkeren/ laden & lossen
- Stedenbouwkundige context begane grond schaal 1:100/1000
- 3D model of tekening
- Bezonningsdiagrammen en indien van toepassing windhinder onderzoek
- Plattegronden schaal 1:100 kelder, begane grond, verdiepingen, dak
- Aanzichten en doorsneden schaal 1:100
- Installaties (schoorstenen, zonnecollectoren, hwa,) aangeven zichtbaar op daken/gevels
- Details schaal 1:5 van gevel, dak/vloer aansluitingen
- Kleur en materiaalgebruik
- Referentiebeelden

Algemene eisen voor aanlevering

- De aan te leveren hard-copy's in viervoud, A3 formaat, bijeengebonden met nietjes. Svp geen ringbandjes of plastic voorbladen gebruiken (ten gunste van het milieu en onze kastruimte).
- De aan te leveren digitale versie in een niet te groot en dus mailbaar pdf-formaat dat bij voorkeur zonder We transfer te mailen is.

informatie die nodig is om tot een gedegen toets te komen, is nodig opdat de supervisor en de stedenbouwkundige(n) het overleg goed kunnen voorbereiden.

- Adres voor toezenden papieren stukken: Gemeente Amsterdam, Team Gebiedsontwikkelin[redacted]e, Klaprozenweg 91, 1033 NN Amsterdam.
- E-mailadres voor toezenden digitale stukken: [redacted]@amsterdam.nl

5. De ontwikkelaar/architect ontvangt voorafgaand aan het supervisoroverleg een agenda met daarop de locatie van het supervisoroverleg en de tijdindeling per plan zodat hij/zij weet wanneer en waar aanwezig te zijn. Aanwezigheid is alleen vereist bij dat deel van het overleg waarin het eigen ontwerp besproken wordt.

6. Na het overleg ontvangt de ontwikkelaar/architect het supervisoradvies per e-mail van de secretaris. Hetzelfde supervisoradvies wordt door de secretaris toegezonden aan de secretaris Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en overige betrokkenen.

7. Indien de supervisor een negatief advies geeft dient de architect/ontwikkelaar met een aangepast plan te komen, volgens bovengenoemde procedure.

7. Data supervisoroverleg

Gestreefd wordt naar een maandelijkse vergadering. Onder voorbehoud staan de volgende data gepland:

Data 2018
6 december

Data 2019
10 januari
7 februari
14 maart
11 april
13 juni
11 juli
12 september
10 oktober
7 november
12 december

Definitieve data en tijden zijn op te vragen bij [redacted]@amsterdam.nl.

Investeringsbesluit Buiksloterham

Transformatie naar stedelijk wonen en werken



Projectbureau Noordwaarts

Januari 2007



Plankaart

- Bedrijventerrein
- Transformatiegebied werken - wonen
- Transformatiegebied wonen - werken
- Kerngebied wonen
- Waterkavels
- Openbaar groen
- Reservering groene oever
- Openbare kade
- Reservering openbare ruimte
- Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing
- Jachthaven
- Drijvend wonen
- Bijzonder programma op het water
- Werkhaven DWR
- Huidige woonbootligplaatsen
- Oevergebruik eigen kavel mogelijk
- Reservering scholen / bijzonder programma
- Stedelijke plint
- Perifiere detailhandel mogelijk
- Verplichte rooilijn
- Uiterste rooilijn
- Kaveldoorsteek
- Inpassing plein
- Beperking bouwhoogte tot 20 meter
- Zone waarbinnen accenten tot 45 meter mogelijk
- Zone waarbinnen accenten tot 60 meter mogelijk
- Accent tot 100 meter
- Brug
- Beweegbare brug
- Reservering aanlanding pont / watertaxi
- Reservering tracé metro
- Plangrens

JANUARI 2007

Investeringsbesluit Buiksloterham

Transformatie naar stedelijk wonen en werken

Projectbureau Noordwaarts

januari 2006

Vastgesteld door de Gemeenteraad op 20 december 2006

Gemeente Amsterdam
Noordwaarts

Colofon

Dit Investeringsbesluit is opgesteld door Projectbureau Noordwaarts

Opmaak Dienst Ruimtelijke Ordening, gemeente Amsterdam
Maquette Dienst Ruimtelijk Ordening, gemeente Amsterdam
Kaart- en schets materiaal Dienst Ruimtelijke Ordening, gemeente Amsterdam

Inhoud

Voorwoord 9
Kader en status Investeringsbesluit 9
Informatie, inspraak en communicatie 11
Leeswijzer 11

1 Inleiding en samenvatting 12
1.1 Visie: Kansen voor de Buiksloterham 12
1.2 Positionering van de Buiksloterham 12
1.3 Stedelijk wonen en werken 12
1.4 Andere aanpak, andere rolverdeling 15
1.5 Hoofdlijnen planconcept 16
1.6 Variatie in het woon-werkmilieu 16
1.7 Financieel kader 17
1.8 Fasering en planning 18
1.9 Beheersing van risico's 18

2 Plantoelichting 21
2.1 Plankaart 21
2.1.1 Gebiedstypologie (kleur) 21
2.1.2 Specifieke randvoorwaarden en mogelijkheden (zonering en symbolen) 27
2.2 Openbare ruimte 31
2.2.1 Straten, kaden, parken en pleinen 31
2.2.2 Bouwstenen 31
2.2.3 Ecologie 32
2.2.4 Groennormering en speelplekken 32
2.2.5 Water 32

3 Verkeer en parkeren 37
3.1 Algemeen 37
3.2 Fietsnet 37
3.3 Openbaar vervoer 39
3.4 Netwerk autoverkeer 39
3.5 Parkeren 41

4 Programma 43
4.1 Programma wonen, werken en voorzieningen 43
4.2 Variatie in het woon-werkmilieu 43
4.3 Voorzieningen 46

5 Milieu 48
5.1 Milieu-effectrapport 48
5.2 Industrielawaai 48
5.3 Verkeerslawaai 49
5.4 Overige geluidsbronnen 50
5.5 Bodem 50
5.5.1 Bodemsanering 50
5.5.2 Geohydrologie 51
5.6 Externe veiligheid 51
5.7 Luchtkwaliteit 53
5.8 Geur 53
5.9 Duurzaamheid 53

6 Juridisch planologisch kader 55
6.1 Huidig juridisch planologisch kader 53
6.2 Toekomstig juridisch planologisch kader 55

7 Financiële haalbaarheid 58
7.1 Grondexploitatie 58
7.2 Fasering vanuit financiële overwegingen 59
7.3 Kosten 59
7.4 Opbrengsten 60
7.5 Kosten buiten de grondexploitatie 60
7.6 Vergelijking met Financieel Kader Projectbesluit 61
7.7 Beheersing van risico's 62

8 Ontwikkelingsstrategie 63
8.1 Andere aanpak, andere rolverdeling 63
8.2 Investeringsbesluit als start van de ontwikkeling 63
8.2.1 Aanzet voor bestemmingsplan 63
8.2.2 Kader voor bouwontwikkeling 65
8.3 Fasering Uitvoering 66
8.3.1 Uitvoering 66
8.3.2 Planning 67
8.4 Uitvoering en Beheer 67
8.4.1 Beheer openbare ruimte 67
8.4.2 Handhaving milieu, zonebeheer 68

Bijlage 1 Welstandsnota 69

Bijlage 2 Samenvatting MER 73

Bijlage 3 Saneringsaanpak 75

Bijlage 4 Kabels en leidingen 77

Bijlage 5 Planning 79

Begrippenlijst 80

Voorwoord

In het Projectbesluit Buiksloterham zijn de hoofdlijnen van de toekomstige ontwikkeling geschetst. Dit gaat over het geleidelijke transformatieproces om het bedrijventerrein te ontwikkelen tot een gemengd stedelijk woon-werkgebied. Het Projectbesluit is het uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling en dus de basis voor het concept Investeringsbesluit.
Na vaststelling in de stadsdeelraad Amsterdam-Noord op 8 juni 2005 heeft het College van B&W op 12 juli 2005 ingestemd met het Projectbesluit Buiksloterham.

Over de samenwerking tussen de centrale stad en het stadsdeel is afgesproken dat het Projectbesluit ter instemming wordt voorgelegd aan de stadsdeelraad en het College van B&W daarbij een adviserende rol vervult. Bij het Investeringsbesluit is het andersom: na advies van de stadsdeelraad wordt het Investeringsbesluit ter besluitvorming voorgelegd aan het College van B&W om het vervolgens te laten vaststellen door de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft op 20 december 2006, na het positieve advies van de stadsdeelraad op 18 oktober 2006, ingestemd met het Investeringsbesluit en Welstandsnota Buiksloterham

De uitvoering zal gefaseerd plaatsvinden. Vanuit dat oogpunt is bezien of de ontwikkeling meer of minder gediend is met één of meerdere Investeringsbesluiten. Vanwege de complexiteit van het mengen van wonen met werken, de daarbij optredende milieuproblematiek en de juridisch planologische eisen, is ervoor gekozen één Investeringsbesluit op te stellen.
Bij de bestuurlijke besluitvorming over het Projectbesluit is voor de nadere uitwerking bijzondere aandacht gevraagd voor nut en noodzaak van de westelijke ontsluiting over het Johan van Hasseltkanaal, verhoging van het aandeel sociale huurwoningen en het geven van prioriteit aan de aanleg van de groene oever langs het IJ.

Voor de uitwerking van het Projectbesluit naar het Investeringsbesluit is met Rekenen & Tekenen toegewerkt naar het meest optimale planconcept. Dit komt tot uitdrukking in de plankaart en in het resultaat van de grondexploitatie.

De Buiksloterham beslaat een gebied van 100 hectare gelegen tussen Overhoeks, Klaprozenweg en Zijkanaal I. De helft daarvan wordt bebouwd, de andere helft is bestemd voor infrastructuur, openbare ruimte, groen en water. Voor een areaal van ongeveer 35 hectare zal de gemeente de nieuwe ontwikkeling actief inzetten. Dit gebied wordt gerekend tot het investeringsgebied en behoort dus tot het gemeentelijk financieel kader. De tijdshorizon voor planvorming staat op 2015.

Kader en status Investeringsbesluit

Omdat met de voorbereiding van het Investeringsbesluit (fase 3) al ongeveer een jaar geleden is begonnen, is het lastig om in dit voorbereidingsproces nog in te spelen op nieuwe regelgeving, zoals het nieuwe PLABERUM en de regels van De Grote Vereenvoudiging die per 1 januari 2006 zijn ingegaan. Dit geldt met name voor de vastgoedscan (waarmee nog geen ervaring is opgedaan en die bovendien nog niet is uitontwikkeld) en de noodzaak tot aanwijzing van bouwenveloppen in dit stadium.
In dit Investeringsbesluit gaan wij ervan uit dat er een plan gemaakt wordt waarbij niet alles van tevoren vast ligt en er dus ook andere risico's genomen worden. Het Bestuurlijk Overleg Noordwaarts heeft daarom op 7 juni 2006 besloten de nieuwe plaberumregels niet zonder meer van toepassing te verklaren op dit Investeringsbesluit.

Met de vaststelling van het Investeringsbesluit, de daarbij behorende grondexploitatie en het kostenoverzicht van de bodemsanering kan de gemeente investeren in het gebied.
Hiermee wordt een krediet beschikbaar gesteld voor de planuitvoering en er komen financiële middelen beschikbaar voor gemeentelijke investeringen zoals infrastructuur en openbare ruimte.

Het Investeringsbesluit is ook de aanzet voor het nieuwe Bestemmingsplan Buiksloterham. Bij menging tussen wonen en werken moet de milieubelasting op de woningen tot een aanvaardbaar niveau terug gebracht zijn. Akoestisch onderzoek heeft aangetoond dat wonen op de locaties waar de gemeente het initiatief neemt haalbaar is met inachtneming van het nemen van de nodige milieumaatregelen. Woningbouw is in de Buiksloterham mogelijk als dit bestemmingsplan van kracht is, naar verwachting in 2009.

Het Investeringsbesluit is het stedenbouwkundige, programmatische, milieu- en civieltechnische en financiële kader nodig voor het opstellen van bouwenveloppen en de gronduitgifte van de gemeente aan marktpartijen. Daarnaast is het het kader voor particuliere initiatiefnemers die op eigen grond bouwen of op reeds in erfpacht



namenkaartje



De buiksloterham

uitgegeven locaties.
De stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten zijn geoperationaliseerd in de Welstandsnota die deel uitmaakt van het Investeringsbesluit. Het Investeringsbesluit biedt ook richtlijnen voor inrichting van de openbare ruimte.

Informatie, inspraak en communicatie

Voor het opstellen van het Investeringsbesluit en de voorbereiding van het bestemmingsplan Buiksloterham wordt geregeld overleg gevoerd met de Begeleidingscommissie Buiksloterham (o.a. Kamer van Koophandel, Veban, individuele bedrijven), de Klankbordgroep (o.a. ANGSAW, Spinn, Platvorm van der Pek en Distelbuurt) en marktpartijen/projectontwikkelaars.
Met name de uitvoering van het akoestisch onderzoek vergt een goede communicatie met het bedrijfsleven in de Buiksloterham.
Voor alle bedrijven is in het voorjaar 2006 een informatieve bijeenkomst georganiseerd, waarna met individuele bedrijven de mogelijkheden worden onderzocht voor het terugdringen van de milieuoverlast.
We voeren ook geregeld overleg met bedrijven over individuele wensen en toekomstmogelijkheden zoals uitbreiding, verplaatsing en dergelijke.

Over de Welstandscriteria is overleg gevoerd met de Commissie Welstand en Monumenten. Overeenkomstig de Inspraakverordening (gemeenteblad 2003, afd. 3A nr. 138) is over de Welstandscriteria formele inspraak gevoerd.

Aangezien het Investeringsbesluit de verdere uitwerking is van het vastgestelde Projectbesluit en op hoofdlijnen geen ingrijpende veranderingen zijn opgetreden, was het niet noodzakelijk over het Investeringsbesluit een formele inspraakronde te houden. Het Projectbesluit Buiksloterham heeft een formele inspraakronde doorlopen. De reacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Beantwoording en Wijzigingen, maart 2005. Deze nota heeft deel uitgemaakt van de besluitvorming over het Projectbesluit.
Dat laat onverlet dat over het Investeringsbesluit open wordt gecommuniceerd. Er is een informatieavond georganiseerd, gelijktijdig met de inspraakavond over de Welstandsnota.

Leeswijzer

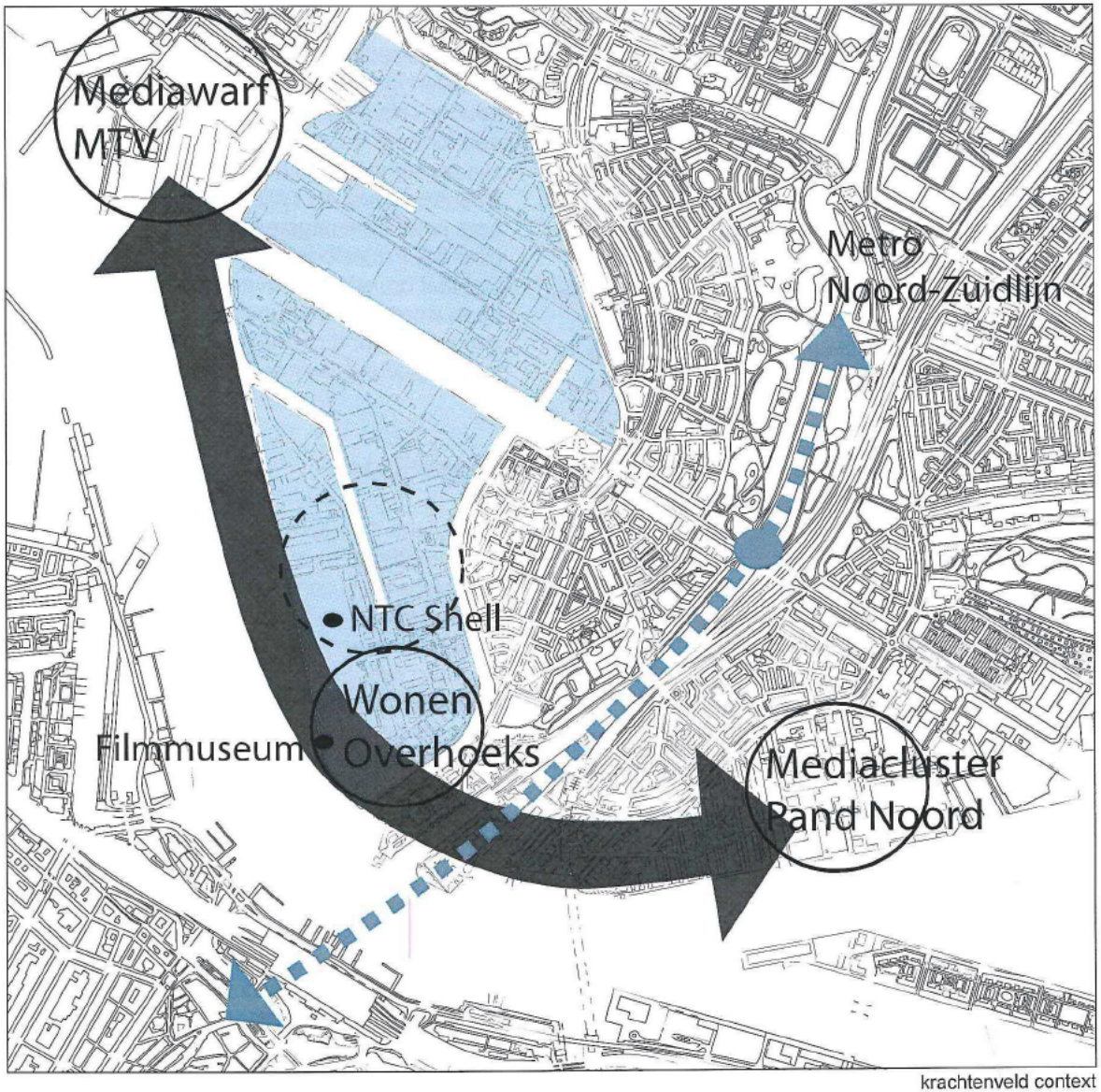
Hoofdstuk 1 beschrijft de achtergrond, visie en hoofdlijnen van de ontwikkeling van de Buiksloterham. In hoofdstuk 2 worden de spelregels en de toelichting op de plankaart beschreven en hoofdstuk 3 gaat over verkeer en parkeren. Het programma staat in hoofdstuk 4, waarin aandacht is voor het te realiseren programmavolume aan wonen, werken en voorzieningen. Tevens wordt hier het woonwerkklimaat van de verschillende delen van de Buiksloterham beschreven. Hoofdstuk 5 Milieu beschrijft de milieufactoren die een rol spelen bij het transformatieproces. Het huidig en toekomstig juridisch planologisch kader zijn te vinden in hoofdstuk 6 en het financiële kader en de financiële haalbaarheid in hoofdstuk 7. In hoofdstuk 8 wordt de ontwikkelingsstrategie van de Buiksloterham belicht.



ca. 1970



ca. 2000



krachtenveld context

1 Inleiding en samenvatting

1.1 Visie: Kansen voor de Buiksloterham

Het Investeringsbesluit Buiksloterham omvat in hoofdlijn het plan om een gemengd stedelijk gebied voor wonen en werken te ontwikkelen. De visie is een geleidelijke, organische herontwikkeling van het bedrijventerrein naar een gebied waar wonen en werken op verschillende schaalniveaus worden gemengd. Bestaande bedrijven blijven zo veel mogelijk gehandhaafd en er kunnen zich nieuwe bedrijven vestigen. Het werken verkleurt geleidelijk van traditionele industrie naar nieuwe vormen van bedrijvigheid op het terrein van duurzaamheid, creatieve industrie en nautische activiteiten.
Qua karakter zal het een gebied worden dat bedrijven en bewoners aanspreekt die de drukte en een zekere rommeligheid juist waarderen, mede omdat er veel minder gereguleerd wordt dan gebruikelijk is in Amsterdam.
Juist door deze menging én het karakter wordt een uniek aanbod toegevoegd aan het Amsterdamse palet, zowel voor het bedrijfs- als voor het woonmilieu.

Deze visie is ontstaan tegen de achtergrond van verschillende omstandigheden en het samenkomen van diverse bewegingen en krachten. Alvorens het Investeringsbesluit in grote lijnen samen te vatten wordt op deze achtergrond ingegaan.

1.2 Positionering van de Buiksloterham

Het bedrijventerrein Buiksloterham is al enige jaren aan verandering onderhevig. De helft van de bedrijven heeft zich hier in de afgelopen drie jaar nieuw gevestigd. Door vertrek van een aantal grootschalige bedrijven is een enorme dynamiek ontstaan. Waar de traditionele industriële bedrijvigheid eens overheerste, leidt de komst van kleinschalige bedrijven, waaronder media en creatieve zakelijke diensten, tot een ander vestigingsklimaat. Bestaande bedrijven worden vervangen door nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen, zoals de Groene Draeck en Kaap Noord. Deze gebouwen bieden allerhande kleine bedrijven een kans, waaronder veel architectenbureaus, grafische vormgevingsbedrijvenh en adviesbureaus, maar ook bedrijven die zich richten op de nieuwe media en nieuwe technologie.

De ligging maakt het gebied zeer aantrekkelijk. Het ligt dichtbij de binnenstad, je ziet het vanaf de noordkant van het centraal station liggen. Met de pont en fiets ben je er in ongeveer 10 minuten. Nu de zuidelijke IJ-oever een heel eind is ontwikkeld, is het nog maar een kleine stap vanuit het zuiden naar de Noordelijke IJ-oever.

In de directe omgeving van de Buiksloterham staat de laatste tijd ook veel op stapel. Er ontstaan concentraties van mediabedrijven, bijvoorbeeld in Pand Noord aan de Meeuwenlaan met A-Film. MTV en IDTV maken van het NDSMterrein een mediawharf. Verder is de NDSM-werf een enorme broedplaats.

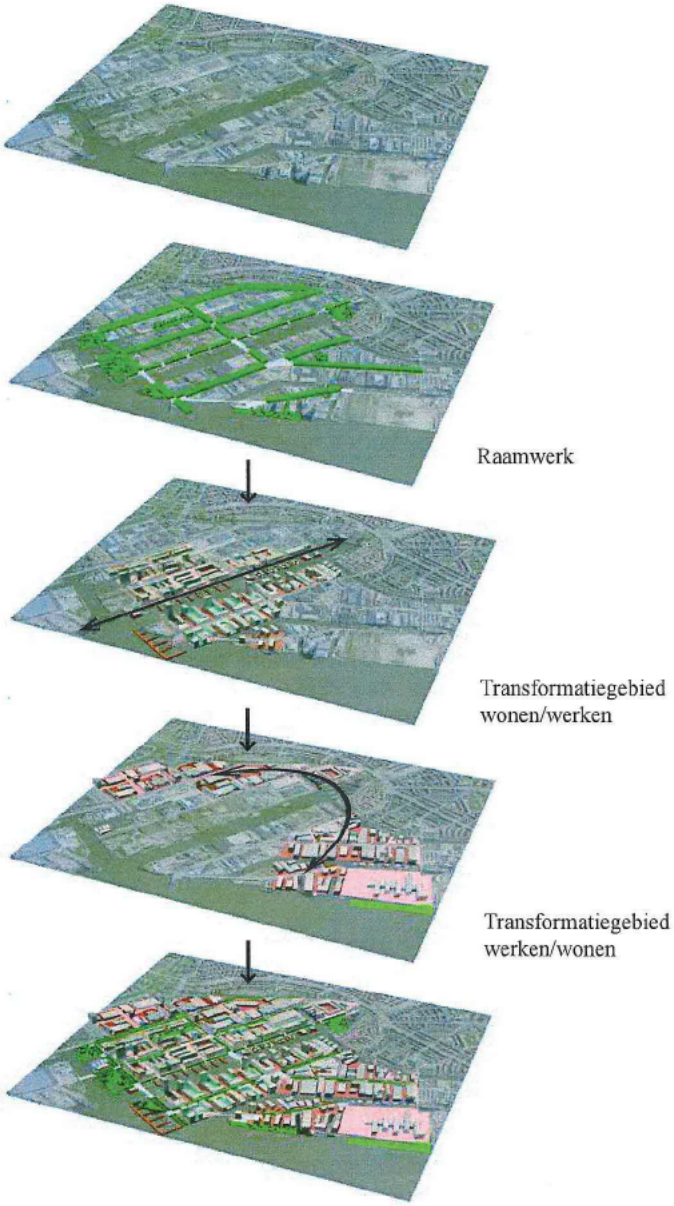
Shell bouwt een nieuw onderzoekslaboratorium, het New Technology Center. Op Overhoeks verrijst een hoogwaardige stedelijke woonwijk met voorzieningen waaronder het nieuwe Filmmuseum. De ontsluiting van Overhoeks levert ook een verbetering van bereikbaarheid van de Buiksloterham op en de Noord-Zuidlijn wordt aangelegd.

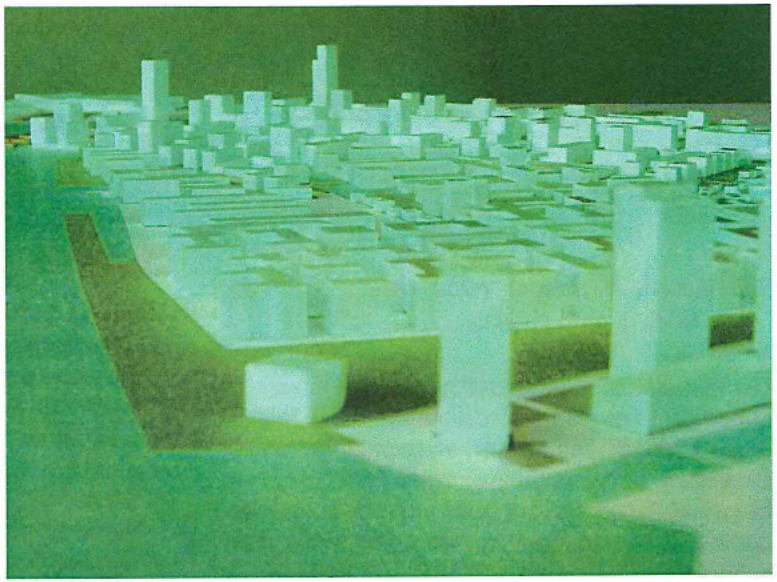
De effecten zijn merkbaar in de Buiksloterham. Er is een toenemende vraag naar verschillende typen bedrijfsruimte. Het trekt ondernemers aan die graag in een gebied willen zitten dat nog niet af is, waar nog mogelijkheden en kansen zijn voor eigen initiatief. De ruimte is er en ook nog niet zo duur.

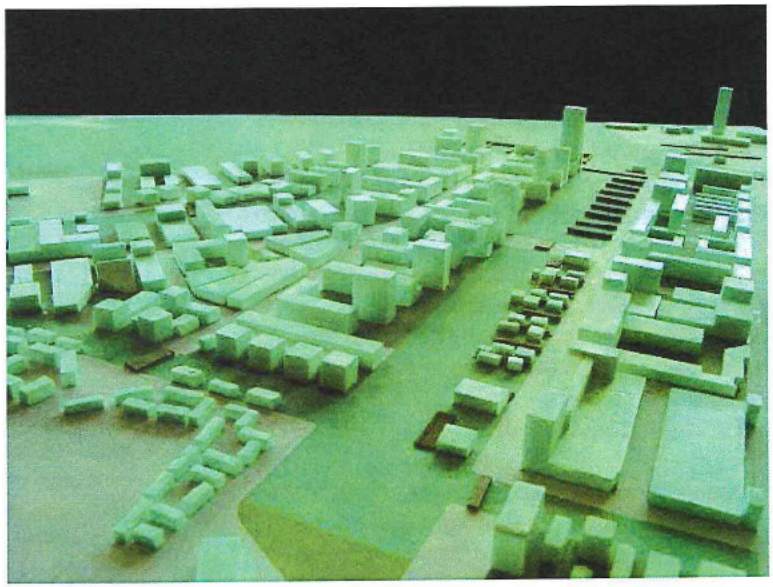
Er was een paar jaar geleden een officieel plan voor herstructurering van het bedrijventerrein. Een "traditioneel" bedrijventerrein op deze plek, met even verderop het Cornelis Douwesterrein voor ook met name industriële bedrijven, zou te veel van het goede zijn.
Dit inzicht, naast de autonome veranderingen en de reeds in gang gezette nieuwe ontwikkelingen aan het IJ, vraagt om een andere invulling van de Buiksloterham. De kansen liggen er om ook in te zetten op woningbouw.

1.3 Stedelijk wonen en werken

Wonen op een bedrijventerrein is vanwege wet- en regelgeving niet zonder meer mogelijk. Voor herontwikkeling van een bedrijventerrein wordt daarom over het algemeen de grond verworven door de gemeente, de resterende bedrijven worden uitgeplaatst naar de rand van de stad en er wordt een geheel nieuw gebied ontwikkeld gedomineerd door wonen. In de


Raamwerk
Transformatiegebied
wonen/werken
Transformatiegebied
werken/wonen





Buiksloterham wordt gebroken met dit traditionele herontwikkelingsproces.
Gekozen wordt voor een geleidelijk transformatieproces waardoor een uniek en aantrekkelijk gemengd woon-werkklimaat ontstaat. Er is in principe geen sprake van verdringing van werken door wonen. Beide hebben evenveel kans.

Gegeven is dat de Buiksloterham zich er niet toe leent om in één keer grootschalig te worden herontwikkeld. In de eerste plaats is daarvoor het eigendom te versnipperd, maar daarnaast zou een dergelijke aanpak de gedwongen verplaatsing van veel bedrijven betekenen, terwijl we die juist in het gebied willen behouden. Dat kan ook, omdat veel van de bedrijven zich heel goed verdragen met wonen.
De over het algemeen goed renderende bedrijvigheid zou een proces met verdringing niet alleen onnodig duur maken, het beginnende transformatieproces zou ook in de kiem gesmoord worden.
Menging van wonen en werken kan de dynamiek van het gebied vergroten. De wens tot een levendige woonomgeving met bedrijvigheid - een wens die met de stadsvernieuwing in de jaren '70 en '80 niet is uitgekomen - kan hier worden vervuld. De visie in het Structuurplan Amsterdam, om een stedelijk gebied te ontwikkelen waar wonen wordt gemengd met bestaande en nieuwe bedrijvigheid, wordt gevolgd.
Dat er in Amsterdam behoefte bestaat aan een stedelijk gemengd woon-werkmilieu, blijkt onder meer uit de blijvende vestiging van Shell en enkele andere bedrijven die bewust de menging met wonen zoeken omdat een doods en 's avonds verlaten bedrijventerrein weinig aantrekkelijk is.
Omdat het om zo'n groot gebied gaat, het plangebied Buiksloterham is 100 hectare, zal de transformatie niet één keer plaatsvinden. Juist in de geleidelijke verkleuring ligt de kracht van het gebied.

1.4 Andere aanpak, andere rolverdeling

De gemeente zal niet de ontwikkeling van het gehele gebied voor haar rekening nemen, maar richt zich met name op die locaties die in bezit zijn en in principe geschikt voor woningbouw. Dit zijn locaties aan weerzijden van het Johan van Hasseltkanaal bij de entree van het gebied aan de Distelweg en op de koppen aan het IJ.
Voor deze locaties is onderzocht of het, op grond van de wet- en regelgeving, is toegestaan om woningen te bouwen in de nabijheid van de bestaande bedrijvigheid. Dit kan. Bij een gering aantal bedrijven zullen maatregelen getroffen moeten worden om de milieuhinder, met name geluid, tot een aanvaardbaar niveau te brengen. Incidenteel is sprake van bedrijfsverplaatsing.

Voor de ontwikkeling van de genoemde locaties neemt de gemeente het initiatief en voert de regie. Het inzicht en de politieke prioriteit om de rol van de overheid in projecten te beperken heeft ertoe geleid dat geen uitgewerkt stedenbouwkundig plan wordt gepresenteerd. De gemeente beperkt zich tot het stellen van noodzakelijke randvoorwaarden, de levering van grond en het juridisch planologisch kader.

Op basis van het Investeringsbesluit stelt de gemeente bouwenveloppen op. Daarin staan de stedenbouwkundige, programmatische, milieu- en civieltechnische en financiële randvoorwaarden en andere eisen die de gemeente stelt aan de ontwikkeling van de betreffende locatie.

Ook de planning van het bouwproject is daarin opgenomen. Op basis van de bouwenvelop wordt een marktpartij geselecteerd. Marktpartijen kunnen bouwplannen ontwikkelen binnen het van de bouwenvelop en de bij het Investeringsbesluit opgestelde Welstandsnota. Bindende afspraken worden gemaakt in de bouwenvelopovereenkomst en de erfpachtovereenkomst.

Behalve in de ontwikkeling van woningbouwlocaties, investeert de gemeente in nieuwe infrastructuur, voorzieningen en de aanleg van nieuwe openbare ruimte. Met deze inspanningen van de gemeente wordt een impuls en stimulans gegeven aan de ontwikkeling van de rest van het gebied, die verder niet door de gemeente wordt gestuurd. Het is aan particulier initiatiefnemers te volgen in de lijn van de ambitie van het Investeringsbesluit. Dit kan direct of later waardoor de ontwikkeling van de Buiksloterham nog vele jaren in beslag kan nemen: "work in progress".
Goede kansen zullen worden afgewacht en benut, maar de dynamiek kan ook worden gestimuleerd en gestuurd. Een voorbeeld daarvan is de verbouw van oude industriehallen tot tijdelijke bedrijfsverzamelgebouwen, in afwachting van de juridisch planologische mogelijkheid om woningen te bouwen. Flexibiliteit en een stapsgewijze aanpak als voorbeeld van een geleidelijk transformatieproces.

Het Investeringsbesluit is ook het kader voor particuliere initiatiefnemers die willen ontwikkelen op eigen grond of op in erfpacht uitgegeven grond. Hier is geen sprake meer van selectie van een marktpartij en ook niet van gronduitgifte. De ontwikkeling leidt eventueel wel tot erfpachtconversie.

De spelregels van het Investeringsbesluit worden uiteindelijk verankerd in het Bestemmingsplan en de Welstandsnota Buiksloterham.

Waar particulieren het initiatief nemen tot een bouwproject, kan de gemeente een ondersteunde rol vervullen. Wel zullen particuliere initiatiefnemers zelf moeten zorgdragen voor de maatregelen die nodig zijn om bouwplan te realiseren, zoals onder meer op het gebied van het terugdringen van milieuhinder. Ook de kosten die daarmee zijn gemoeid, zijn voor rekening van de particuliere partij.

1.5 Hoofdlijnen planconcept

De stedenbouwkundige en programmatische ontwikkelingsmogelijkheden van de Buiksloterham worden aangegeven in de plankaart en het daarbij behorend overzicht van spelregels. De plankaart omvat naast de bouwvelden het toekomstige netwerk van wegen en openbare ruimte.

Door de nabijheid van de stad komt een groot deel van de werknemers met de fiets en de pont. Dat zal in de toekomst ook het geval zijn en er komen bewoners bij. Waar mogelijk wordt het vervoer voor langzaam verkeer versterkt. Bij voorkeur wordt langs het IJ een groene oeverroute aangelegd. Verbetering van de veerverbindingen ligt in de rede, evenals intensivering van het openbaar vervoer.

De huidige ontsluiting voor het autoverkeer beperkt zich tot de Papaverweg en Distelweg. Nieuwe wegen zijn noodzakelijk. Met de Ridderspoorweg, die nu wordt aangelegd, wordt de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling in sterke mate verbeterd. De verkeersbelasting in Disteldorp, rond het Mosplein en de van der Pekbuurt zal aanzienlijk minder worden.

De toename van het verkeer in de toekomst, de beschikbare verkeerscapaciteit en het voorkomen van een te hoge geluidbelasting als gevolg van het toenemende verkeer leiden tot de conclusie dat de westelijke weg over het Johan van Hasseltkanaal op termijn noodzakelijk is. Knelpunt is dat tot aanleg van de westelijke weg een belangrijke schakel in de groene route langs het IJ wordt gemist. Daarom wordt vooruitlopend in eerste instantie een beweegbare fiets- / voetbrug aangelegd, waarnaast in de toekomst het autodek kan worden geplaatst.

Het gebied heeft nauwelijks openbare ruimte, wel veel water maar openbare kaden zijn zeldzaam. De stedenbouwkundige opzet biedt op alle punten verbetering. Langs het IJ en Zijkanaal I komt openbaar gebied, transparantie wordt versterkt door kaveldoorsteken, langs het Johan van Hasseltkanaal komt een openbare kade die op termijn doorgetrokken zou kunnen worden naar het Mosplein. Om de openbaarheid van de kade te garanderen is het drijvend programma niet rechtstreeks op de kade aangesloten maar via steigers. Ten westen van de Ridderspoorweg kan een jachthaven komen, ten oosten daarvan een niet varend waterprogramma.

1.6 Variatie in het woon-werkmilieu

Binnen het totale programma van een 1 miljoen m2 bvo hebben wonen en werken een ongeveer gelijk aandeel. De bestaande 300.000 m2 bvo bedrijfsbebouwing maakt hier deel van uit. Bedrijvigheid neemt toe door intensivering van bestaand ruimtegebruik en door vestiging van nieuwe bedrijven. De werkgelegenheid zal naar verwachting op termijn toenemen met ongeveer 8.000 arbeidsplaatsen.

Er worden tot 2015 ruim 2.000 woningen gebouwd, op termijn ongeveer 4.000 woningen. Het stedelijk wonen in de Buiksloterham uit zich in ongeveer 80% appartementen en 20% stadshuizen. Op termijn bestaat een kwart van het programma uit stadshuizen.
Van het woningbouwprogramma wordt 30% in de sociale huursector gerealiseerd. Daarnaast worden 95 sociale huurwoningen gebouwd ter compensatie van het woningbouwprogramma op Overhoeks.
Door verschil in de mate van menging en dichtheid ontstaat een grote variatie in woonwerkmilieus.

Alle ruimte voor werken
Een deel van het huidige bedrijventerrein blijft ook in de toekomst als zodanig gereserveerd, wonen is hier niet toegestaan.
Het terrein is geschikt voor bedrijven die zich niet goed laten mengen met wonen. Vooral bedrijven die zich aangetrokken voelen tot het New Technology Center van Shell en het Kenniscentrum Duurzaamheid kunnen zich hier vestigen. Ook ondernemers die op zoek zijn naar relatief grootschalige bedrijfsruimte kunnen hier uit de voeten. Uiteraard is er ook ruimte voor bedrijfsverzamelgebouwen.

Wonen tussen de bedrijven door
Naast het specifieke bedrijventerrein blijven in de rest van de Buiksloterham ook nog veel mogelijkheden om te werken over. In een groot deel blijft het wonen beperkt tot ten hoogste 30%. De grote diversiteit in de omvang van de kavels kunnen hier zowel kleine als relatief grotere

bedrijven een plek kunnen vinden.
Het voormalige atelier van de kunstenaar André Volten kan met de vorming tot een kunstenaarscentrum een nieuw 'anker' worden voor de vestiging van diverse culturele en creatieve bedrijven.
Door de relatief kleine kavelmaten en versnipperde eigendomssituatie kan een fijnkorrelige menging van wonen en werken ontstaan. Aanwezige bedrijvigheid is bepalend voor de feitelijke mogelijkheid van wonen. Het primaat is hier aan de bedrijvigheid. Wonen moet zich dus aanpassen aan werken.
Als eenmaal wonen is geïntroduceerd moet vervolgens nieuwe bedrijvigheid wel rekening houden met de reeds ontwikkelde woningen. Dat kan alleen als het nieuwe bedrijf mengbaar is met wonen.
Bij uitstek hier liggen kansen om bij het eigen bedrijf te kunnen wonen.

Wonen en werken trekken samen op
Voor een deel van de Buiksloterham moet werken mengbaar zijn met een even groot of iets groter aandeel wonen. Hier mag wonen maximaal 60% van de locatie innemen, voor de bedrijven resteert dus minimaal 40%.
Vergeleken met de andere woon-werkmilieus leidt de menging met maximaal 60% wonen tot verschuivingen in typologieën. Werken is meer gestapeld waardoor sterker de nadruk komt te liggen op kantoorachtige bedrijvigheid.
Ook wonen wordt gestapeld. De menging die ontstaat kan in de vorm van een vrijstaand appartementenvolume naast gestapelde bedrijfsbebouwing of wonen en werken mengt in één volume. Menging kan dus zowel op pand- als op kavelniveau.

Wonen aan het water
Op de kop van het gebied langs het IJ en aan het Johan van Haseltkanaal neemt wonen een dominante plaats in. Op de locaties mag maximaal 70% woningbouw worden gerealiseerd. Door de hoge dichtheid wordt de fysieke scheiding tussen werk- en woonvolumes zeer lastig. Menging van wonen en werken vindt dus voornamelijk plaats op pandniveau.
Het wonen bepaalt in sterke mate het type en de aard van de bedrijvigheid. Voorwaarde is dat geen milieuoverlast wordt veroorzaakt voor de woningbouw. Het zijn met name kantoorachtige, veelal kleinschalige bedrijven die zich hier kunnen vestigen. Dit programma zou opgenomen kunnen worden in de aan de Johan van Hasseltkade.
Voor detailhandel is weinig plaats, maar deze locatie is heel geschikt voor speciaalzaken, bepaalde publieksfuncties en voorzieningen. Dit versterkt de levendigheid en de centrumfunctie van het gebied langs de kade.
Het is de ambitie om in dit deel van de Buiksloterham een concentratie van nautische bedrijvigheid met als ankerbedrijf een jachthaven te realiseren. Rond de jachthaven wordt ruimte gereserveerd voor hieraan gerelateerde bedrijvigheid. Uiteraard gaat het dan om kleinschalige, meer ambachtelijke bedrijven die goed inpasbaar zijn met wonen.

Door het toevoegen van de woonfunctie worden er nieuwe milieu- en leefbaarheidseisen aan het gebied gesteld. In het Milieu Effect Rapport (MER) Herontwikkeling Shellterrein/ Buiksloterham (mei 2005) is duidelijk geworden dat geluidsoverlast en bodemverontreiniging de belangrijkste knelpunten zijn die opgelost moeten worden. Geconcludeerd is dat, vanwege het oplossen van de bodemverontreiniging, het terugbrengen van de geluidsbelasting, het intensiveren van het ruimtegebruik en het versterken van de vervoersnetwerken, de transformatie van de Buiksloterham leidt tot een gunstiger milieusituatie.

1.7 Financieel kader

Uitgangspunt voor het Investeringsbesluit is om het negatief saldo zoals voorgesteld bij het Projectbesluit niet te laten oplopen. Dat betekent dat een financieel sluitend plan is opgesteld.
De grondexploitatie behorend bij het Investeringsbesluit heeft een negatief saldo van € 16,3 miljoen, waarvan de dekking wordt gevonden in het Vereveningsfonds. De dekking past binnen de bestaande reservering voortvloeiend uit het Projectbesluit. Het investeringsniveau hierbij bedraagt circa € 157 miljoen en de opbrengsten bedragen circa € 141 miljoen (netto contante waarde 01-01-2006).

Hierbij is rekening gehouden met uitvoering van de motie Olij waarin is besloten dat met de ontwikkeling van de Buiksloterham 30% sociale huur en 95 extra sociale huurwoningen ter compensatie van Overhoeks dienen te worden gerealiseerd. Vergeleken met het Projectbesluit resulteert dit in een extra tekort van € 13 miljoen.

Met het Programakkoord 2006-2010 is voor het realiseren van sociale woningbouw nieuw grondprijsbeleid vastgesteld. Als het ertoe leidt dat voor sociale huurwoningen gerekend kan worden met een lager tekort, vloeit de meevaller terug naar het Vereveningsfonds.

De stadsdeelraad heeft bij de besluitvorming over het Projectbesluit gevraagd nut en noodzaak aan te tonen van de westelijke weg over het Johan van

Hasseltkanaal, waaronder een beweegbare fietsvoetgangersbrug die recht doet aan de groene route langs het IJ. In de grondexploitatie is rekening gehouden met de aanleg van een beweegbare fietsvoetbrug.

Met Rekenen en Tekenen is toegewerkt naar een optimaal resultaat voor zowel het stedenbouwkundig planconcept als het financieel saldo. Hierbij zijn ook investeringen en opbrengsten in de tijd nauwkeurig op elkaar afgestemd. De rentekosten blijven zo laag mogelijk door de kosten niet te ver vooruit te laten lopen op de opbrengsten. Het bouwrijp maken van uit te geven kavels geschiedt direct voorafgaand aan de start bouw. De openbare ruimte wordt aangelegd als de bebouwing nagenoeg of zelfs geheel is afgerond. De Ridderspoorweg wordt wel vooruitlopend op de bouwontwikkeling aangelegd. Dit maakt de start van de beoogde verandering in de Buiksloterham zichtbaar en is een stimulans voor nieuwe (particuliere) investeringen.

Een aantal kostenposten zijn niet in de grondexploitatie bij het Investeringsbesluit opgenomen. De kosten voor urgente en projectmatige bodemsanering van € 7 miljoen respectievelijk € 24 miljoen komen ten laste van de gemeentelijke Stelpost Bodemsanering.
Een aantal wensen kunnen pas ingewilligd worden als het financieel resultaat in de toekomst verbetert of als deze gedragen worden door particuliere initiatiefnemers.
De globaal geraamde kosten voor verbreding van de Klaprozenweg in oostelijke richting van € 20 en in westelijke richting van € 25 zijn in het gemeentelijke Meerjaren Investeringsprogramma Infrastructuur (MIP) voorzien in de periode vóór 2010 respectievelijk na 2010. Voor de aanpassing van de Klaprozenweg in oostelijke richting is 50% van de dekking geregeld. De dekking van de aanpassing van de weg in westelijke richting is nog niet geregeld.

Vergeleken met het Projectbesluit zijn enkele kleine aanpassingen aangebracht. Het gaat om het niet opnieuw opengraven van het Papaverkanaal, actualisatie van de verwervingskosten en de beweegbare voet-fietsbrug in de westelijke weg over het Johan van Hasseltkanaal.

Het is logisch dat particulieren die profijt hebben van de ontwikkeling die door de gemeente wordt geïnitieerd en betaald, aan het plan meebetalen. Bij uitvoering wordt nader bezien of voor het financieel resultaat van de grondexploitatie Buiksloterham optimalisatiekansen te verwachten zijn mede op grond van de nog aan te nemen nieuwe grondexploitatiewet. Revenuen bij particuliere partijen als gevolg van de ontwikkeling kunnen hiermee voor een deel worden verhaald.

1.8 Fasering en planning

Woningbouw is mogelijk als het nieuwe Bestemmingsplan Buiksloterham van kracht is. Dit is naar verwachting in 2009.
We wachten niet met het uitgeven van grond tot alles voor de woningbouw geregeld is, maar zetten alvast in op ontwikkelingen die volgens het huidige bestemmingsplan kunnen. De geleidelijke ontwikkeling levert een bijdrage aan het gewenste beeld en het klimaat van de Buiksloterham. Dit kan bijvoorbeeld op de locaties atelier Volten (begin 2008 bouwrijp) en Asterweg 37 (medio 2008 bouwrijp). Naast de ontwikkeling van gemeentelijke locaties, waaronder bodemsanering, maaiveldophoging en bouw- en woonrijp maken, sluiten we ook aan op particuliere initiatieven die we ondersteunen en faciliteren.

1.9 Beheersing van risico's

Aan realisatie van het programma is een aantal risico's te onderkennen. Deze risico's liggen op het terrein van het terugdringen van milieuhinder, met name geluid, noodzakelijke bodemsanering, gewenste verwervingen en wijziging van het juridisch planologisch kader.
Er is bij het opstellen van het Investeringsbesluit een risicoanalyse opgesteld die in de loop der tijd diverse keren wordt geactualiseerd en de basis vormt voor het nemen van beheersmaatregelen bij nadere uitwerking van het Investeringsbesluit naar het bestemmingsplan.

Bij opstelling van het woningbouwprogramma is ernaar gestreefd de risicogevoeligheid te beperken. Een aanzienlijk deel van het woningbouwprogramma bestaat uit meergezinswoningen. Op basis van een door het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam uitgevoerde Vastgoedscan is een optimale mix van verschillende typen meergezinswoningen samengesteld als onderlegger voor de berekening van de grondopbrengsten. Om het afzetrisico verder te beperken is het binnen de stedenbouwkundige opzet mogelijk een deel van het programma te realiseren als stadshuizen. Voor het woningbouwprogramma wordt voorts gestreefd naar een verdergaande productdifferentiatie waarbij woonproducten in combinatie met bedrijfsruimte zullen worden aangeboden, bijvoorbeeld in de vorm van woon-werkwoningen of woningen bij bedrijfshuisvesting. Ook zal een deel van het woningbouwprogramma in de vorm van particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd.

Ten aanzien van het afzetrisico voor bedrijfsruimten en kantoren is het van belang op te merken dat in de Buiksloterham geen grootschalige ontwikkelingen zullen plaatsvinden. Eerder zal de huidige lijn van

geleidelijke ontwikkelingen met een meer diffuus gebruik van gebouwen worden voortgezet. Dit uit zich bijvoorbeeld in ateliers en studio's waarbij geen sprake is van een strikte bedrijfsbestemming of zuivere kantoorruimten maar een mengvorm van beiden. Problemen als gevolg van een overaanbod aan kantoren worden dan ook niet verwacht.

Door de andere aanpak waardoor particuliere initiatiefnemers de ruimte krijgen aan de herontwikkeling van de Buiksloterham deel te nemen, worden risico's gespreid. Doordat de markt meer bepaalt komt een deel van de financiële risico's niet meer bij de overheid terecht.

Onderdeel van de stedenbouwkundige voorstellen is de realisatie van een additioneel waterprogramma in het Johan van Hasseltkanaal. Voor dit programma zijn kosten noch opbrengsten in de grondexploitatie opgenomen. Uitgangspunt voor realisatie van dit waterprogramma is dat het budgettair neutraal geschiedt.



Plankaart

- Bedrijventerrein
- Transformatiegebied werken - wonen
- Transformatiegebied wonen - werken
- Kerngebied wonen
- Waterkavels
- Openbaar groen
- Reservering groene oever
- Openbare kade
- Reservering openbare ruimte
- Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing
- Jachthaven
- Drijvend wonen
- Bijzonder programma op het water
- Werkhaven DWR
- Huidige woonbootligplaatsen
- Oevergebruik eigen kavel mogelijk
- Reservering scholen / bijzonder programma
- Stedelijke plint
- Perifiere detailhandel mogelijk
- Verplichte rooilijn
- Uiterste rooilijn
- Kaveldoorsteek
- Inpassing plein
- Beperking bouwhoogte tot 20 meter
- Zone waarbinnen accenten tot 45 meter mogelijk
- Zone waarbinnen accenten tot 60 meter mogelijk
- Accent tot 100 meter
- Brug
- Beweegbare brug
- Reservering aanlanding pont / watertaxi
- Reservering tracé metro
- Plangrens

JANUARI 2007

2 Plantoelichting

Het plan voor de Buiksloterham is anders van karakter dan het plan voor het aangrenzende Overhoeks. Bij Overhoeks wordt het voormalige Shellterrein in één maal herontwikkeld. Daarvoor is een plan gemaakt dat het eindbeeld vastlegt. Vanwege de kavelstructuur en het versnipperd grondbezit is het niet zinvol voor de Buiksloterham een eindplan te maken. De andere aanpak en de filosofie leiden niet tot een uitgewerkt stedenbouwkundig plan, maar schept condities en noodzakelijke randvoorwaarden en geeft daarmee een ontwikkelingsrichting aan. Het Investeringsbesluit Buiksloterham legt geen eindbeeld van een proces vast, maar geeft juist de condities om te beginnen.
De werkmaquette geeft aan wat er zou kúnnen ontstaan als iedere kavel met het maximaal toegestane programma ontwikkeld zou worden. Een groot deel van de ontwikkeling heeft de gemeente niet in eigen hand, maar wordt bepaald door particuliere partijen. De maquette geeft dus geen eindbeeld, maar een indicatie van de maximale mogelijkheden.

2.1 Plankaart

De plankaart is in feite een spelregelkaart voor de uitvoering. De spelregelkaart biedt de stedenbouwkundige randvoorwaarden en condities waarbinnen de bouwontwikkeling (herontwikkeling, functiewijziging, uitbreiding of verbouwing) kan plaatsvinden.
De spelregels gelden voor het hele plangebied en worden uiteindelijk vertaald in een bestemmingsplan en welstandscriteria (zie bijlage 1).
In een deel van het gebied is het realiseren van woningen toegestaan, maar niet verplicht. Áls er herontwikkeld wordt, gelden de gestelde randvoorwaarden. Voor de kavels die de gemeente zelf gaat uitgeven voor ontwikkeling kan zij natuurlijk wel eisen dat een bepaald aantal woningen daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Dit, en andere randvoorwaarden en wensen, wordt dan vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst met een ontwikkelaar, de bouwenvelopovereenkomst.

Flexibiliteit met maxima per kavel
In de spelregelkaart wordt een maximumontwikkeling per kavel aangegeven. De bijbehorende verkeersbelasting is de belangrijkste graadmeter voor dit maximum. De capaciteit van de wegen is afgestemd op het maximum volume in het bouwprogramma. Bij overschrijding van het gestelde maximum programma zou de bijbehorende verkeersintensiteit niet meer opgenomen kunnen worden op de aan- en afvoerende wegen in Amsterdam-Noord. Zelfs niet als de Klaprozenweg verdubbeld wordt en er via de Bongerd een extra verbinding met de A10 wordt gemaakt.

Een maximum per kavel betekent dat meer op een kavel in principe niet mogelijk is, ook niet als op de buurkavel geen volledig gebruik gemaakt wordt van dat maximum. Dit beperkt de flexibiliteit voor ontwikkelingen op de korte termijn. Maar voor de langere termijn is dit nodig om rechtsgelijkheid te kunnen bieden, juist vanwege de zo versnipperde kavel- en eigendomssituatie. Anders zou de situatie kunnen ontstaan dat de eerste ontwikkelingen de ontwikkelruimte opsouperen voor de kavels die wellicht pas later (her)ontwikkeld worden.

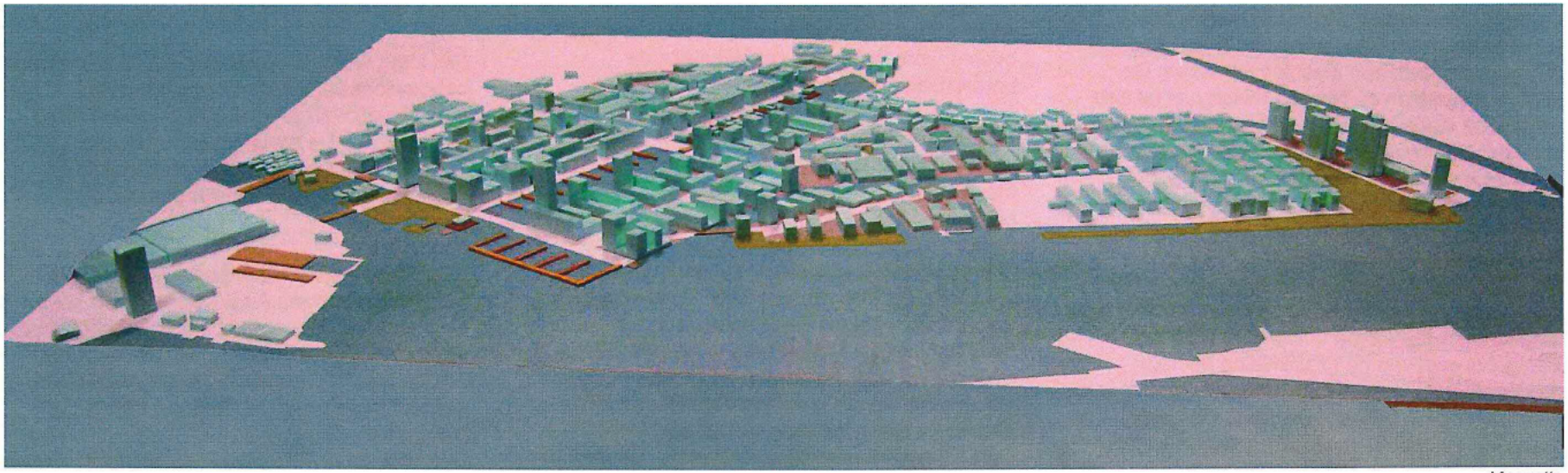
In de plankaart worden de ontwikkelmogelijkheden en randvoorwaarden op twee manieren aangegeven: met kleuren wordt de algemene gebiedstypologie aangegeven (programma en dichtheid), en met symbolen de specifieke ontwikkel-randvoorwaarden.

2.1.1 Gebiedstypologie (kleur)

Met kleur wordt aangegeven wat de maximale bebouwingsdichtheid van een bouwveld mag zijn en welk programma er gerealiseerd mag worden. De aangegeven maximale bebouwingsdichtheid is exclusief eventuele gebouwde parkeervoorzieningen.

Programma
De Buiksloterham is nu een werkgebied. In het plandeel tussen Asterweg en het IJ blijft dit zo. Juist hier is een relatief groot aantal vitale bedrijfsvestigingen te vinden, evenals het nieuwe NTC van Shell. Al ligt het NTC op het bedrijventerrein, het behoort niet tot het plangebied.
Ook voor de andere plandelen blijft werken een belangrijke functie, maar de functie wonen wordt toegestaan. In een percentage is aangegeven hoe groot het deel per bouwveld is dat voor wonen bestemd mag worden. Dit is altijd relatief: om het maximaal aantal woningen te kunnen realiseren zal dus ook het bijbehorende percentage aan werken gerealiseerd moeten worden. Maar omgekeerd geldt dit niet.

Wonen is alleen mogelijk als dit milieutechnisch kan. Dat zal lang niet altijd direct het geval zijn, vanwege contouren van bestaande bedrijven. Het



Maquette

vraagstuk richt zich niet alleen op de toegestane milieuhinder van de bedrijven en als gevolg daarvan op de mogelijk hinderbeleving van een (toekomstige) bewoners in de gemengde gebieden, maar ook op het bevorderen van de wederzijdse acceptatie en het scheppen van een optimale leefomgevingkwaliteit. Daarvoor zijn diverse oplossingsrichtingen denkbaar, die in het kader van het opstellen van het bestemmingsplan nader worden onderzocht.
In sommige plandelen blijft werken ook na functiemenging de boventoon voeren, en mag slechts 30% van het gebouwde volume als wonen worden bestemd. Nieuwe bedrijfsvestigingen hebben dan wel rekening te houden met inmiddels gerealiseerde woonbestemmingen, door bijvoorbeeld de positionering van de productie-unit ten opzichte van het wonen, hinderbeperkende maatregelen, of door voldoende afstand te houden.
In delen langs het Johan van Hasseltkanaal en de koppen aan het IJ mag het wonen uiteindelijke de boventoon gaan voeren. Hier ligt een uitgelezen kans de nieuwe ontwikkelingen aan het IJ aan te laten sluiten op de tuindorpen van Oud Noord. Oud Noord krijgt weer een directe verbinding met het IJ. Hiertoe wordt een openbare kade langs het Johan van Hasseltkanaal aangelegd. Wonen is hier niet slechts een optie, maar een gewenst onderdeel voor de levendigheid van deze verbinding in het hart van de Buiksloterham. Maximaal 70% van het toekomstige programma mag hier uit wonen bestaan.

Dichtheid
De maximaal toegestane bebouwingsdichtheid varieert van fsi van 1 tot 3 (zie begrippenlijst). De hoogste dichtheid mag gerealiseerd worden langs het Johan van Hasseltkanaal en op de koppen aan het IJ aan het open water.
Hier mag het percentage wonen het hoogst zijn. Dit wordt het hart van de Buiksloterham. De maximale dichtheid tussen Asterweg en IJ is minder hoog. Dit blijft bedrijventerrein waarbij een hoge dichtheid minder reëel is. Het is niet gewenst direct aan het IJ de hoogste bebouwingsintensiteit te ontwikkelen en de achterliggende Buiksloterham letterlijk als tweederangs in de schaduw te stellen.

Waterkavels
In en rond het Johan van Hasseltkanaal zijn waterkavels aangegeven. Op de kop bij de Distelweg en in het kanaal is plaats voor een jachthaven. Gedacht wordt aan een passantenhaven voor zeewaardige jachten. Er wordt geen ruimte gereserveerd voor structurele parkeervoorzieningen, stalling of onderhoud. Voorwaarde voor het functioneren is dat de brug op de kop van het Johan van Hasseltkanaal beweegbaar is. Zo mogelijk kan de bediening gecombineerd worden met een drijvend havenkantoor, waarin het programma voor de jachthaven opgenomen kan worden naast een openbaar toegankelijke horecafunctie. In de bebouwing aan de kade is ruimte voor aan nautisch gelieerde commerciële functies, zoals een watersportwinkel.

Halverwege het Johan van Hasseltkanaal is een dam met uitneembaar brugdeel in aanleg. Daarachter kan "vast" drijvend programma een plek vinden. Het gaat deels om drijvende woningen of woonschepen, deels om drijvende voorzieningen of horeca. Dit betreft nieuwe ligplaatsen. De huidige ligplaatsen voor woonboten in het plangebied blijven zo veel mogelijk gehandhaafd. Indien handhaving op de huidige locatie niet kan, wordt naar een nieuwe locatie gezocht, bij voorkeur binnen het plangebied.

Spelregels Algemeen

	- De maximale bouwhoogte is 30 meter, tenzij anders aangegeven - Parkeervoorziening dient volledig op eigen terrein gerealiseerd te worden. Normen: werken 1:125 m² bvo, voorzieningen 1:100 m² bvo, sociale huur 0,5 en vrije sector 1,5 parkeerplaats per woning - Bezoekersparkeren van 0,25 parkeerplaats per woning kan in de openbare ruimte opgenomen worden - Per kavel in principe 1 auto-entree aan het raamwerk hoofdstraten - De aangegeven percentages wonen/werken gelden per ontwikkelingseenheid (kavel of samengesteld uit meerdere kavels) en zijn onderling niet uitwisselbaar - Bij ontwikkelingen met meer dan 150 wooneenheden dient een kinderspeelplaats per 150 woningen gerealiseerd te worden

Spelregels per type bouwveld (kleur)

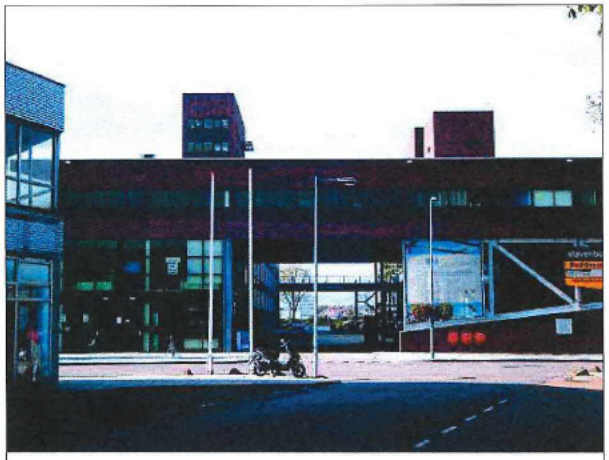
Bedrijventerreinen	- Volume: kavel-fsi maximaal 1 - Programma 100% werken*, nieuwe vestigingen maximaal mileucategorie 3 met uitzondering van bestaande bedrijven uit een hogere categorie
Transformatiegebied werken-wonen	- Volume: kavel-fsi maximaal 1,5 - Programma: max. 30% wonen, min. 70% werken* - Huidige bedrijven vormen het uitgangspunt, wonen is alleen mogelijk indien de milieusituatie van deze bedrijven dat toestaat, of zodanige maatregelen getroffen worden dat aan de vereiste voorwaarden voldaan wordt (bronmaatregelen/afscherming) - Nieuwe bedrijfsvestigingen dienen verenigbaar te zijn met het op dat moment aanwezige wonen. Dat wil zeggen maximaal categorie 2 in de directe nabijheid van het wonen. Categorie 3 voor zover de omstandigheden dat toelaten
Transformatiegebied wonen-werken	- Volume: kavel-fsi maximaal 2,3 - Programma max. 60% wonen, min 40% werken* - Huidige bedrijven vormen het uitgangspunt; wonen is alleen mogelijk indien de milieusituatie van deze bedrijven dat toestaat, of zodanige maatregelen getroffen worden dat aan de vereiste voorwaarden voldaan wordt (bronmaatregelen/afscherming) - Nieuwe bedrijfsvestigingen dienen verenigbaar te zijn met wonen, maximaal milieucategorie 2
Kerngebied wonen	- Volume kavel-fsi maximaal 3 - Programma: max. 70% wonen, min. 30% werken* - Nieuwe bedrijfsvestiging dienen verenigbaar te zijn met wonen, maximaal milieucategorie 2
Waterkavel	- Wateroppervlak gereserveerd voor drijvend programma - Aangrenzende kaden dienen volledig openbaar te blijven, met mogelijkheid van medegebruik voor laden/lossen - Geen directe aanmering aan de kade, ontsluiting en voorzieningen indirect via steigers
Openbaar groen	- Trefwoorden open, uitzicht, bruikbaar: gras en bomen - Maximalisering groenoppervlak, géén bebouwing, tenzij specifiek aangegeven
Openbare kade of plein	- Openbaar verblijfsgebied, verkeersfunctie is ondergeschikt (bestemmingsverkeer) - Materialisering en inrichting robuust: natuursteen asfalt en/of beton - Kaden industrieel/nautische uitstraling: stalen damwand
Raamwerk straten	- Hoofdstraten conform opgenomen principeprofiel, materialisering asfalt en beton - Bomenlanen: iep - Zijstraten in aansluitende, samenhangende materialisering

*Onder werken wordt verstaan: bedrijvigheid, kantoor-kantoorachtige bedrijvigheid, detailhandel en voorzieningen

Spelregels specifiek (symbolen)

Verplichte rooilijn	- Continue bebouwingswand met minimaal 80% invulling van de rooilijn - Geringe afwijkingen (max. 1,50 meter) voorbalkons of erkers toegestaan - Minimale bouwhoogte 2 bouwlagen in de rooilijn
Uiterste rooilijn	- Uiterste bebouwingsgrens - Geringe afwijking (max. 1,50 meter) voor balkons en erkers toegestaan
Hoogtezonering max. 45 meter	- Zone waarbinnen een bouwhoogte van maximum 45 meter mogelijk is
Hoogtezonering max. 60 meter	- Zone waarbinnen een bouwhoogte van maximum 60 meter mogelijk is
Hoogtezonering max. 20 meter	- Zone met een maximum bouwhoogte van 20 meter aan het water, naar binnen toe oplopend tot maximaal 30 meter
Hoogteaccent	- Hoogteaccent van 80 tot 100 meter hoog gewenst - Mogelijkheid voor maximaal 10.000 m2 bvo extra
Waardevolle bebouwing	- Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, zoveel mogelijk in te passen in herontwikkeling
Reservering openbare ruimte	- Reservering voor verbreding van wegprofielen of voor aanleg van openbaar groen: geen nieuwe bebouwing in deze zone
Kaveloordeel min. 10 meeter breed	- Visuele doorsteek van weg naar water van minimaal 10 meter breed, situering indicatief - De doorsteek is tevens kavelentree (auto)
Extra deelgebiedontsluiting	- Aanvullend te realiseren openbare weg - Profielmaat minimaal 15 meter
Stedelijke plint	- Verdiepinghoogte op de begane grond minimaal 3,50 meter met programmatische oriëntering op de kade - Straatgericht programma in de plint, beperkt wonen, bij voorkeur in combinatie woon-werkateliers, toegangen voor bovengelegen woningen mogelijk - Geen entrees van parkeervoorziening of laad- en lostoegang via de kade
Perifere detailhandel mogelijk	- Perifere detailhandel georiënteerd op de Klaprozenweg, ontsluiting indirect vanaf de Klaprozenweg (via Parallelweg, parkeerterrein) - Geen parkeerentrees of laden en lossen voor de detailhandelsvestigingen via de kade aan de zuidzijde
Watergebruik vanaf eigen kavel	- Mogelijkheid tot houten aanlegsteigers met nautisch oogmerk - Geen woonboten mogelijk - Maximaal 5 meter waterbreedte te benutten voor steiger plus boot - Uitzondering Johan van Hasseltkanaal: tot aan de vrije doorvaartzone benutten
Woonboten	- Varende woonschepen of drijvende woningen - De kade is openbaar gebied, geen (semi)privaat gebruik (stalling,parkeren etc.)
Jachthaven	- Mogelijkheid voor een jachthaven - Openbaarheid van de kade is randvoorwaarden: geen (semi)private parkeervoorziening of anderszins
Havenkantoor	- Mogelijkheid tot een drijvend havenkantoor met meldsteiger en voorzieningen t.b.v. de jachthaven - Mogelijkheid tot combinatie met een horecavoorziening - Maximale bouwhoogte 2 bouwlagen
Bijzonder drijvend programma	- Drijvend programma dat bijdraagt aan de levendigheid van de kade: voorzieningen of horeca
Reservering voor aanlandingsponton	- Ruimtereservering voor een aanlandingsponton voor pont/ watertaxi
Basisschool/overige voorzieningen	- Reservering voor een cluster van maatschappelijke voorzieningen en brede school - Maximaal 4.000 m2 bvo extra programma op de betreffende kavel mogelijk

De gehanteerde indeling van de milieuhindercategorie komt uit het huidig gemeentelijk beleid. Naar verwachting wordt het beleid binnenkort aangepast (zie hoofdstuk 6.2)



Kaveldoorsteek en parkeren op eigen terrein



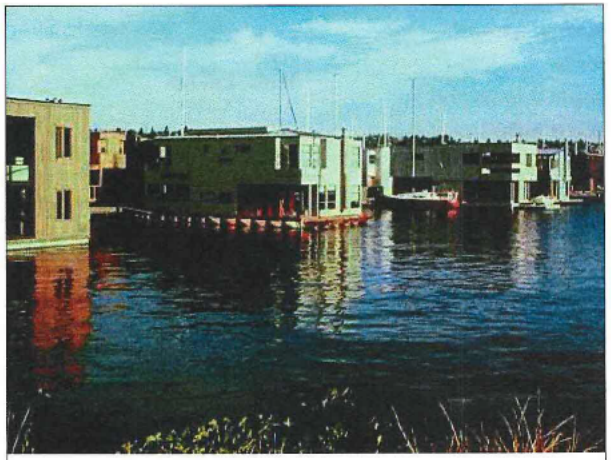
hergebruik waardevolle bebouwing



openbare kade met voorzieningenplint



wonen op en naast bedrijven



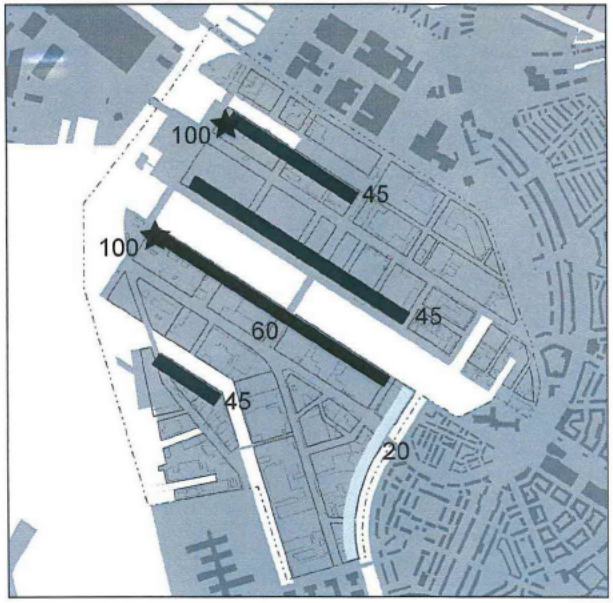
"vast" drijvend programma



jachthaven aan openbare kade

2.1.2 Specifieke randvoorwaarden en mogelijkheden (zonering en symbolen)

Naast de algemene ontwikkelingsmogelijkheden wordt er een aantal specifi eke randvoorwaarden aan ontwikkelingen gesteld. Het betreft de volgende punten:



bouwhoogte

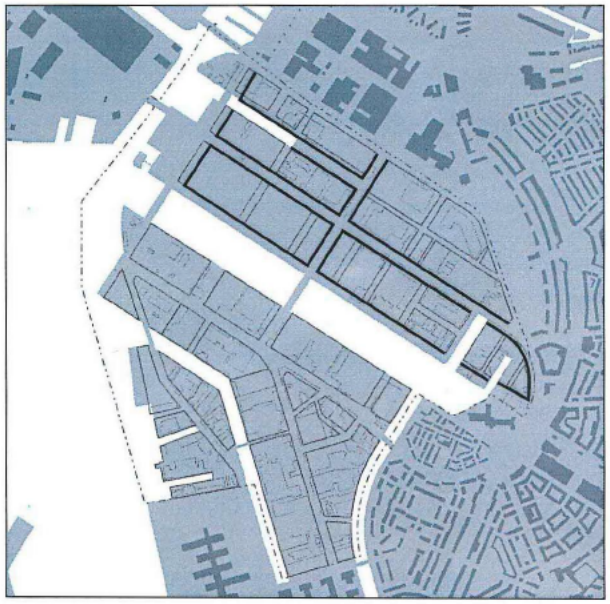


kaveldoorsteken

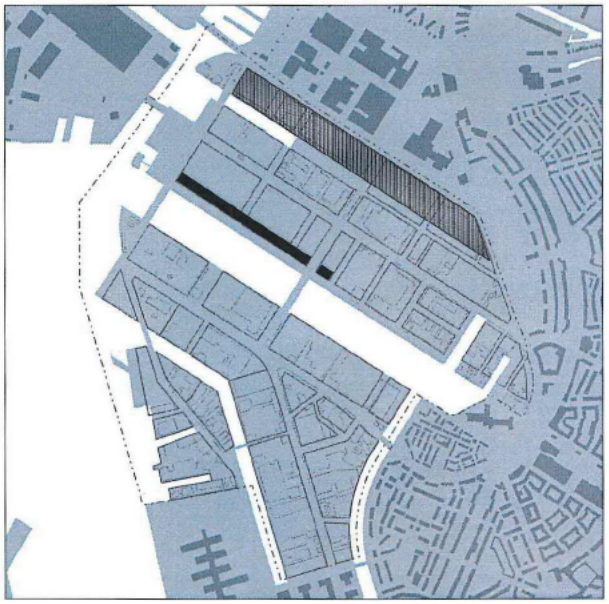
Bouwhoogte
De maximum bouwhoogte is 30 meter. Dit is een gangbare maat langs het IJ, van pakhuizen tot de kap van het Centraal Station. Op bepaalde plekken in de Buiksloterham worden uitzonderingen gemaakt. Langs de zuidkant van het Johan van Hasseltkanaal mag tot 60 meter hoog worden gebouwd, een maat die als uitzondering vaker aan het IJ voorkomt. Op deze plek worden geen buurkavels belast met de schaduwwerking. Aan enkele smallere insteekkanalen geldt hetzelfde principe, maar met een navenant lagere bouwhoogte van 45 meter. Tenslotte is op twee plekken tegenover de NDSM-werf een accent tot 100 meter gewenst. Dit komt overeen met de hoogte van de geplande nieuwe torens op Overhoeks. In de Buiksloterham markeren ze de NDSM-werf als een zwaartepunt.

van de IJ-oevers. Ruimtelijk, als kruispunt van land- en waterwegen waar het IJ op zijn breedst is. En cultureel, als symbool van de industriële geschiedenis van Noord. Waar op overhoeks een concentratie van torens ontstaat, wordt in de Buiksloterham juist getracht de ruimte van de werf met enkele accenten te markeren. Net zoals vroeger de verdwenen kranen en schoorsteenpijpen dat deden.

Kaveldoorsteken
Kenmerk van de zuidelijke Buiksloterham is het vrijwel ontbreken van openbare oevers. Straten liggen centraal met kavels die aan weerszijden tot het water strekken.
Vaak is de nabijheid van het water niet merkbaar, terwijl dit toch één van de troeven van het gebied is. Daarom wordt aangegeven waar bij herontwikkeling een kaveldoorsteek van weg naar water vereist is. Hiermee wordt visueel contact van weg naar water gemaakt. Dit is tevens de aansluiting van de kavel op de openbare weg, die gebruikt kan worden voor parkeren en tevens dient voor de afwikkeling van laden en lossen. Een kaveldoorsteek is dus geen openbare weg.
van de IJ-oevers. Ruimtelijk, als kruispunt van land- en waterwegen waar het IJ op zijn breedst is. En cultureel, als symbool van de industriële geschiedenis van Noord.



verplichte rooilijnen



stedelijke plint en PDV



bijzondere voorzieningen

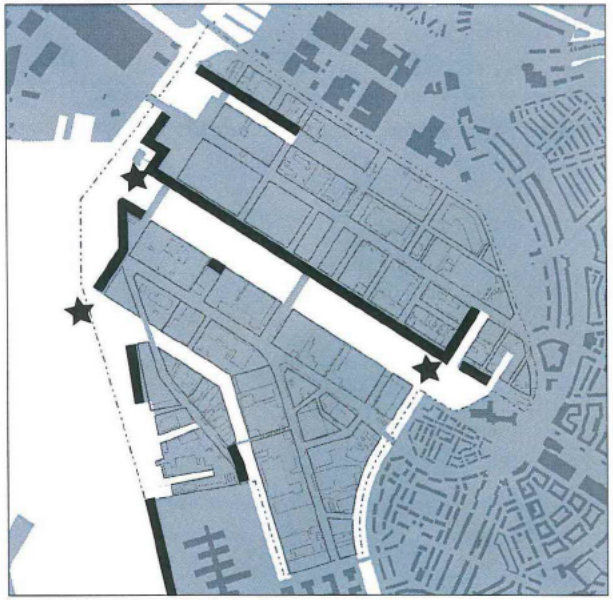
Rooilijnen
In de noordelijke Buiksloterham is door demping van kanalen de historische structuur grotendeels verdwenen. Hier wordt de relatie tussen land en water versterkt door aanleg van openbare kaden. Om deze kadeprofi elen te defi niëren wordt bouwen in de rooilijn verplicht gesteld. Dit geldt niet alleen voor de kaden maar ook voor de belangrijkste straten. Langs de Papaverweg zijn nu al delen met een continue rooilijn.
Voor de zuidelijke Buiksloterham worden rooilijnen slechts als maximum bebouwingsgrens gesteld, niet als verplichting. In de ontwikkelingligt de nadruk op transparantie naar het water en de waterkanten worden niet gedefi nieerd door openbare oevers.

Stedelijke plint en perifere detailhandel
Het openbare karakter van de Johan van Hasseltkade wordt versterkt door hieraan een stedelijke plint te maken. De begane grond heeft een verdiepingshoogte van minimaal 3,50 meter, is op de straat georiënteerd. De functie wonen komt op de begane grond beperkt voor. In deze plint is concentratie van commercieel voorzieningenprogramma gewenst.
Langs de Klaprozenweg is aan weerszijden een groot aantal perifere detailhandelvestigingen (PDV) aanwezig. Ter versterking van deze functie is concentratie van PDV aan de oostzijde van de Klaprozenweg gewenst.
Door de maximale rooilijn terug te leggen ontstaat langs de Klaprozenweg ruimte voor logistiek en parkeren.

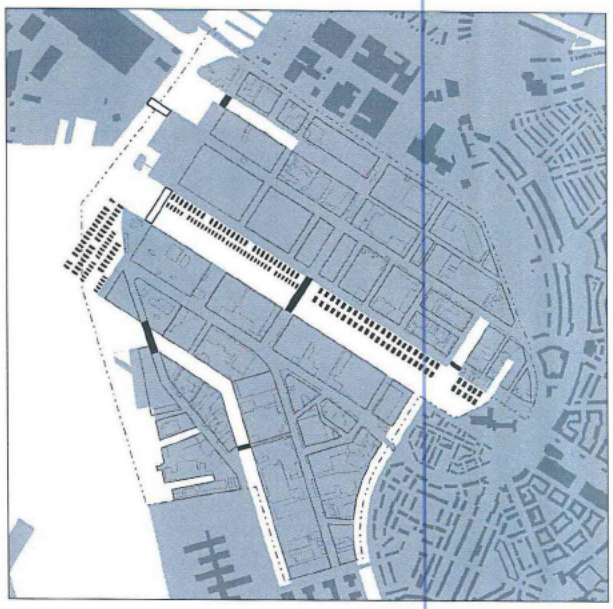
Voorzieningen
De invulling van het basisvoorzieningenprogram ma, zoals een school of een huisartsenpraktijk, is afhankelijk van het tempo van de ontwikkelingen, met name van het wonen. Voor een deel vinden ze zelf wel een geschikte locatie, maar als voor de basisscholen niet de maximaal benodigde twee plekken gereserveerd worden, zal het moeilijk zijn achteraf nog accommodatie in te passen. Eén van de basisscholen wordt ingepast op het voormalige AVI-GEB terrein. Het is vrij zeker dat deze school nodig is als deze locatie wordt ontwikkeld. Realisering van een tweede school hangt af van de verdere ontwikkeling in de Buiksloterham en zal naar verwachting pas op termijn nodig zijn. Hiervoor wordt een plek gereserveerd aan de zuidkant van het Johan van Hasseltkanaal.



cultuurhistorische waardevolle bebouwing



openbare oevers en pont

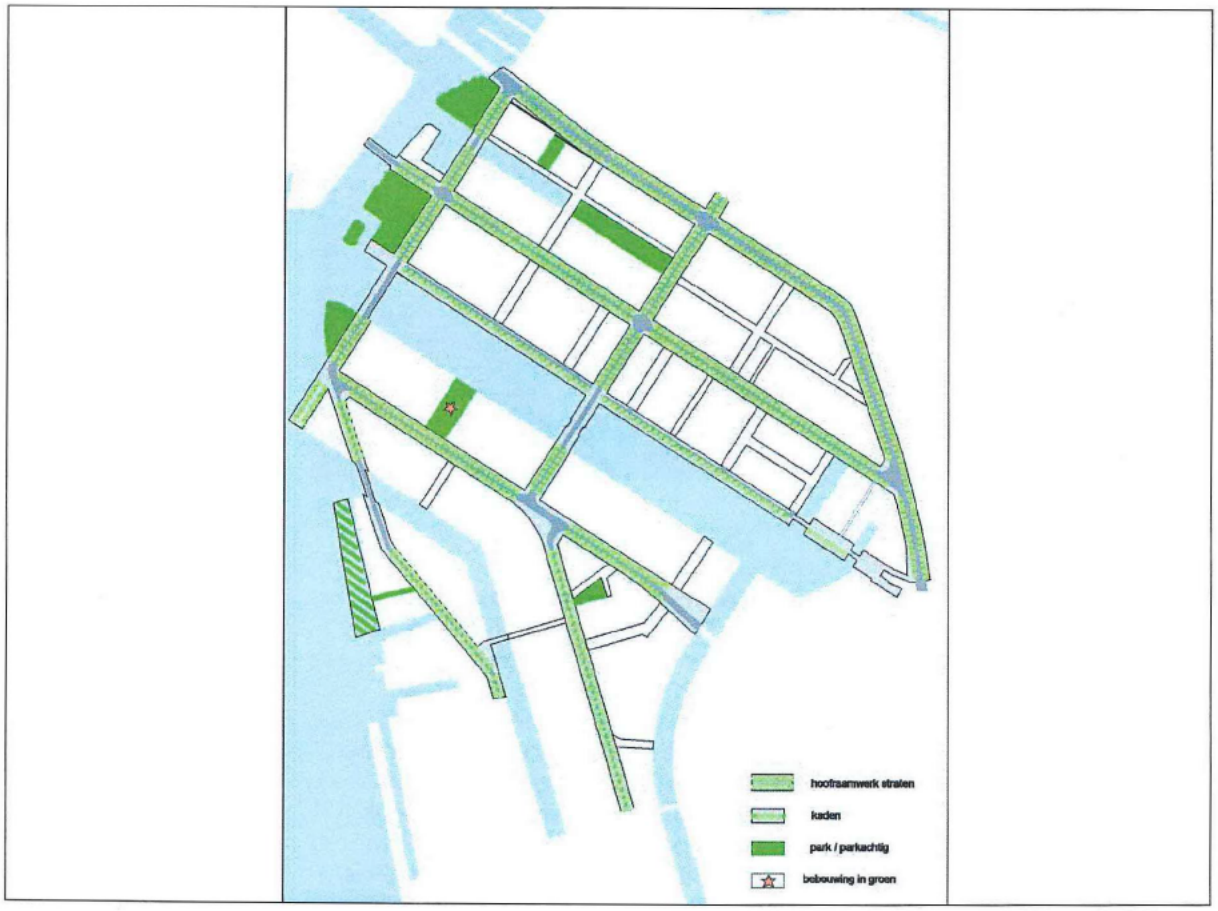


haven en bruggen

Waardevolle bebouwing
In 2003 is een Cultuur Historische Effect Rapportage (CHER) opgesteld voor de Noordelijke IJ-oever. In de Buiksloterham is een aantal waardevolle structuren en gebouwen aangegeven. Daarbij is opgemerkt dat het veelal om karakteristieke bebouwing gaat. Karakteristiek voor het tijdsbeeld dat vertegenwoordigd wordt of constructief kenmerkend is. Het poortgebouw van het voormalige heropvoedingsdorp Asterdorp is tot gemeentelijk monument verklaard. Verder gaat het veelal niet om monumentwaardige bebouwing. Bij de ontwikkeling van de Buiksloterham moet getracht worden de historische structuren en bebouwing in te passen.

Openbare oevers en pontaanlandingen
De Buiksloterham heeft nu nauwelijks openbare oevers. Er wordt op ingezet om deze op strategische plekken wel te maken. Langs het IJ, langs het Johan van Hasseltkanaal, en langs Zijkanaal I. Aan de oevers worden enkele plekken gereserveerd om pontaanlandingen te kunnen maken. Behalve reguliere lijndiensten wordt ook de mogelijkheid voor watertaxi's opengehouden. Langs de niet-openbare oevers aan de kanalen is een zone aangegeven voor steigers en de aanleg van boten zodat gebruik gemaakt kan worden van het water. Deze zone varieert van maximaal ruim 25 meter langs de zuidkant van het Johan van Hasseltkanaal tot 3 meter in de smallere kanalen. Woonboten zijn hier niet toegestaan.

Havens en bruggen
Langs het Johan van Hasseltkanaal en het Zijkanaal I zijn havens mogelijk. De gebruiksmogelijkheid wordt bepaald door de doorvaarbaarheid van nieuwe bruggen. De brug in de Ridderspoorweg is een vaste brug met een uitneembaar deel. Hierachter wordt alleen "vast" drijvend programma voorzien. In het voorste deel van het Johan van Hasseltkanaal zou een jachthaven kunnen komen. De brug over het uiteinde van het kanaal dient daartoe beweegbaar te zijn Ook op de kop van de Distelweg kan een jachthaven komen, direct bereikbaar vanaf het IJ. Verderop in Zijkanaal I is een werkhaven voorzien voor Waternet.



Raamwerk openbare ruimte

2.2 Openbare ruimte

De Buiksloterham is van oorsprong een industrieterrein met maar weinig openbare ruimte. Transport van grondstoffen en producten verliep voor een groot deel via water. Inmiddels is de watergebonden bedrijvigheid grotendeels verdwenen uit het gebied. Nieuwe bedrijfsvormen, wonen, functiemenging en intensivering vragen om een andere openbare ruimte: betere verbindingen, verblijfsplekken en een hogere kwaliteit, maar wel met een stoere en degelijke uitstraling.

2.2.1 Straten, kaden, parken en pleinen

De kern van het raamwerk openbare ruimte wordt gevormd door het net van hoofdstraten in de Buiksloterham. Er wordt gestreefd naar een raster van verbindingen met meerdere routemogelijkheden om door het gebied te bewegen en die alle gebieden ontsluiten.
De oever is altijd gemakkelijk te bereiken en de oriëntatiemogelijkheden worden vergroot. Aan dit netwerk liggen de belangrijkste openbare ruimten, de parken en kaden. Deze zijn zodanig gepositioneerd dat het contact tussen land en water maximaal wordt benut. De openbare ruimte wordt zodanig verdeeld dat alle delen van de Buiksloterham in redelijke nabijheid liggen van de openbare plekken.

Samen zullen de groene oevers zich op termijn presenteren als een groene, openbare route aan het IJ en het Zijkanaal I, aansluitend op de groene scheggen die aansluiten op Waterland. Dit in tegenstelling tot de harde kaden die domineren aan de Zuidelijke IJ-oever.
Het Johan van Hasseltkanaal is een insteek die haaks op de groene route staat. Deze vormt het hart van de Buiksloterham, waarlangs de hoogste stedelijkheid geconcentreerd is. Hier komen juist kaden met nautische functies.

2.2.2 Bouwstenen

Het gaat in de Buiksloterham nadrukkelijk om openbare gebruiksruimten met een hoge basiskwaliteit en eenvoudige opzet: gras, bomen en duurzame bestratingmaterialen. Bepalend zijn de volgende bouwstenen.

Basisprofiel
Er wordt onderscheid gemaakt in hoofdstraten en overige straten. De hoofdstraten vormen samen een raamwerk dat ingericht wordt op 50 km per uur met vrijliggende fietspaden. Dit raamwerk bestaat uit bestaande wegprofielen en aanvullingen daarop. Overal wordt gestreefd naar een basisprofiel met een breedte van 30 meter. Profiel en inrichting vertonen een samenhangend beeld met een rijbaan van zwart asfalt, trottoirs van grijze betontegels en een fietspad van rood asfalt. Een bomenlaan van iepen is zodanig geplaatst dat voldoende ruimte is voor kabels en leidingen en veranderend gebruik van de straat zonder structurele aanpassingen binnen dit profiel op te vangen is. Uitgangspunt is een 2x1 rijbaan met parkeervakken aan weerszijden. Waar nodig kunnen de zijstroken benut worden voor opstelvakken of bushalteplaatsen.
Dit stratenraamwerk vormt de ruggengraat van het ontwikkelingsproces in de Buiksloterham. Voor bestaande weggedeelten betekent dit een herprofilering en soms een verbreding. De eerste straat die met het nieuwe profiel wordt aangelegd is de Ridderspoorweg. Daarmee is de standaard, ook voor de overige straten van het raamwerk aangegeven. Voor de zijstraten die niet tot dit raamwerk behoren, de inritten en kaveldoorsteken op eigen terrein, worden geen nadere eisen geformuleerd. Wel is het wenselijk dat deze in sfeer en inrichting hierop aansluiten.

Johan van Hasseltkade
De noordzijde van het Johan van Hasseltkanaal, de Johan van Hasseltkade, wordt in de toekomst één van de meest beeldbepalende ruimten van de Buiksloterham. Aan de kade liggen de meeste winkels en voorzieningen, evenals de jachthaven en horeca. De kade vormt dwars door de Buiksloterham de verbinding van Oud Noord met de IJ-oever en de NDSM-werf (Nieuw Noord). De kade is toegankelijk voor fietsers en voetgangers en in beperkte mate voor auto's, alleen bestemmingsverkeer.
De kade wordt circa 25 meter breed met een zone voor voetgangers en verkeer aan de bebouwingszijde, een zone van haaks parkeren onder de bomen en een 10 meter vrije zone langs het water. Sfeer en gebruik worden bepaald door het programma in de plint van de bebouwing en op het water van het kanaal. Uitgangspunt is dat de kade altijd volledig openbaar blijft. Boten liggen nooit direct aan de kade, maar altijd ervoor aan een verzamelsteiger. Alle voorzieningen worden daarin opgenomen. Op de kade kunnen bezoekers, ook voor de jachthaven, parkeren.
Voor materialisering is van belang dat de kade één geheel blijft en niet wordt opgedeeld in stroken met verschillende materialen voor voetgangers, fietsers en auto's.
De kade-inrichting is robuust maar verbijzondert zich van de inrichting van de overige straten en kaden in de Buiksloterham. In plaats van de basismaterialen asfalt en beton in het standaardprofiel wordt gedacht aan graniet en beton. Dit is dezelfde materiaalkeuze als bij de kraanbaan op de NDSM-werf en geeft naast een kwalitatieve verbijzondering ook een

verkeersremmend signaal. Een mogelijkheid is graniet langs de gevel en in de rijbaan toe te passen en stelconplaaten op de kade langs het water. Stalen damwanden vormen de kadewand.

Groene IJ-oever
Waar mogelijk wordt aan de IJ-oever van de Buiksloterham een groene oever aangelegd, net zoals bij Overhoeks. Op termijn leidt dit tot een groene promenade langs het IJ. De groene oever is ook een prachtige verblijfsruimte op de zonzijde van het IJ. Bovendien dient de oever een praktisch doel als aanvaarbescherming, die onder andere voor wonen en voorzieningen een vereiste is.
De waterrand bestaat uit een stortstenen oever, daarachter een glooiend grastalud met pad en bomen. Daar waar de oever voorlopig niet kan worden aangelegd, is nautisch gebruik wenselijk.

Oeverparken
De koppen aan Zijkanaal I en het Johan van Hasseltkanaal zijn groen. Net als bij de groene oever aan het IJ is de opzet helder en eenvoudig met stortstenen oevers, gras en bomen. Het zijn plekken die door hun ligging aan het open water een nog hogere potentiële gebruiksruimte krijgen.

Gedempt kanaal
Het Papaverkanaal is recentelijk voor een deel gedempt. Langs het resterende kanaal komt een openbare kade aan de noordzijde. Het aansluitende gedempte deel blijft onbebouwd. Het krijgt een met gras en bomen die het lineaire karakter van het kanaal voortzet.

Voltentuin
Het atelier Volten, het voormalige poortgebouw van Asterdorp, vormt de kern van de enige openbare verblijfsruimte die niet aan het water ligt. Het atelier kan de aanleiding zijn voor het aanleggen van een beeldentuin. Voorwaarde is dat de openbaarheid, in ieder geval gedurende de dag, gewaarborgd blijft.

2.2.3 Ecologie

In het MER is de ecologische betekenis van het gebied onderzocht. Er zijn geen bijzondere natuurwaarden in het plangebied aanwezig, zelfs zoogdieren en amfibieën komen vrijwel niet voor. Ook blijkt de ecologische relatie met Waterland gering.

Voor het water geldt een andere situatie. Het IJ-water met zijn vele gradaties in zout- en zuurstofgehalte heeft een rijke visfauna. De belangrijkste ecologische potentie van het gebied ligt in het maken van nu ontbrekende ondiepe oevers tussen land en water. Deze kunnen als kraamkamer voor vissen en kreeftachtigen functioneren en bieden kansen voor amfibieën, watervogels en libellen.

In het Investeringsbesluit wordt daarom ingezet op stortstenen oevers langs de groene openbare ruimten aan het water. Het gaat om de groene oever aan het IJ en de groene koppen aan het Zijkanaal I.

2.2.4 Groennormering en speelplekken

Voor de omvang van groen en openbare ruimte in relatie tot het aantal woningen zijn geen wettelijke normen. Er zijn wel vuistgetallen die in Amsterdam worden gehanteerd, zoals het Groenplan Amsterdam-Noord 2005.
Deze regels gelden over het algemeen voor pure woongebieden en zijn niet zonder meer toepasbaar op een gemengd woon-werkgebied als de Buiksloterham. Er kan wel een richtgetal voor de openbare ruimte in de Buiksloterham uit afgeleid worden. Dit zou betekenen dat ruim 6 hectare aan openbare verblijfsruimte gewenst is. Vergeleken met het Projectbesluit is meer groen opgenomen en de verblijfsruimten zijn evenwichtiger over het gebied gespreid, waarbij de nadruk op de oevers blijft bestaan. In het Investeringsbesluit is circa 4,6 hectare groen en circa 3,3 hectare kade en plein opgenomen.

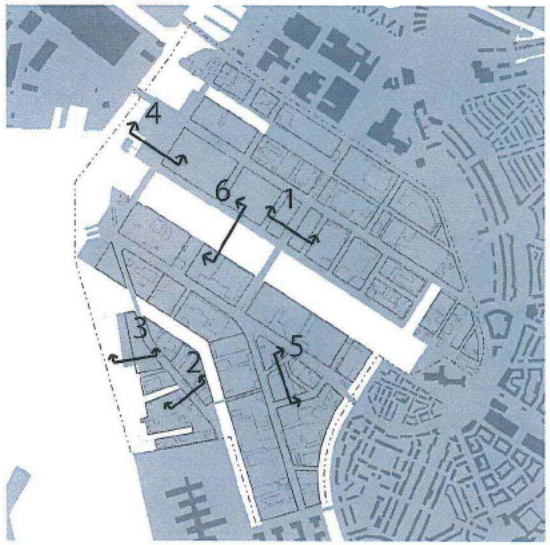
De spreiding van openbare ruimte over de Buiksloterham is afgestemd op de dichtheid van het wonen. Met name voor de groep kleinsten (0-6 jaar) is directe nabijheid en bereikbaarheid cruciaal. Daar waar het om ontwikkelingen van substantiële aantallen woningen gaat wordt voor deze leeftijdscategorie in de planontwikkeling van de kavel een speelplek per 150 woningen vereist. De gemeente houdt de regierol zodat over de gehele Buiksloterham een goede spreiding van speelvoorzieningen ontstaat.

2.2.5 Water

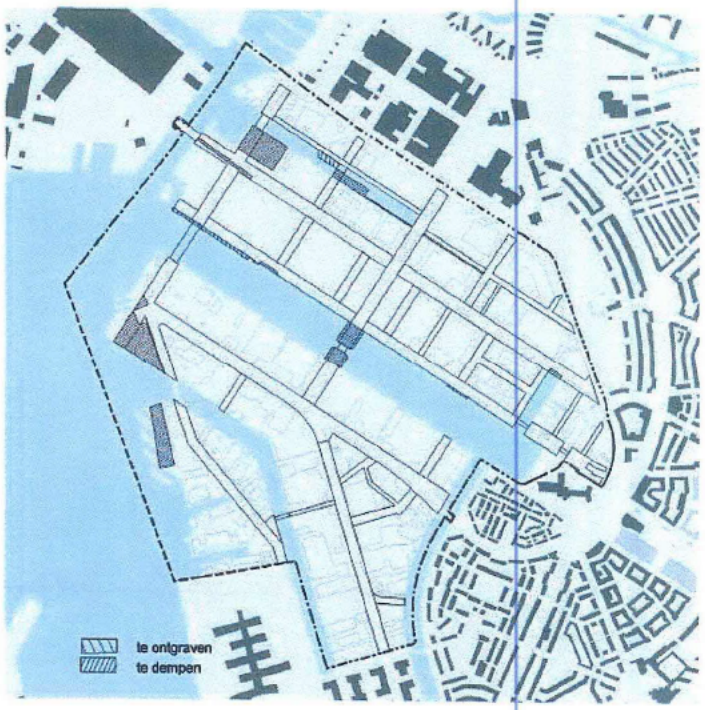
Zoals uit de groennormering blijkt, wordt niet de fout begaan blauw als vervanging van groen te zien. Toch is het water in de Buiksloterham als extra openbare ruimte te zien. Het schept ruimte in een dicht bebouwd gebied en is als vaarwater te gebruiken. Op strategische plekken worden openbare oevers of kaden aangelegd om de toegankelijkheid van het water te verbeteren.
Het dempen van kanalen om uitgeefbare grond te maken, dat tot voor kort gebeurde, is afgelopen. De contouren van de Buiksloterham zijn bepaald. Dat resulteert in hier en daar dempen en af en toe graven. Netto wordt circa 2,5 hectare gedempt, met name aan de buitenoever van het IJ voor de groene vooroever en de uitbouw van de openbare

ruimte op de kop van de Distelweg. Compensatie daarvoor wordt gevonden binnen de waterbalans van de Noordelijke IJ-oever.

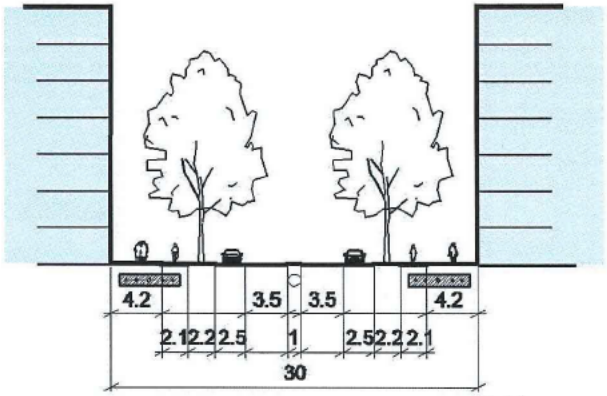
Inpassing van enkele kleinere, specifieke wateren, zoals het koelwaterkanaal ten noorden de Papaverweg of de bestaande ontwateringsloten, vragen om een nadere uitwerking op het moment van de ontwikkeling van de locatie. Dit hangt direct samen met de toekomstige maaiveldhoogte na bodemsanering, verbetering van de doorlaatbaarheid van de oever en daarmee met de toekomstige ontwatering van de Buiksloterham.



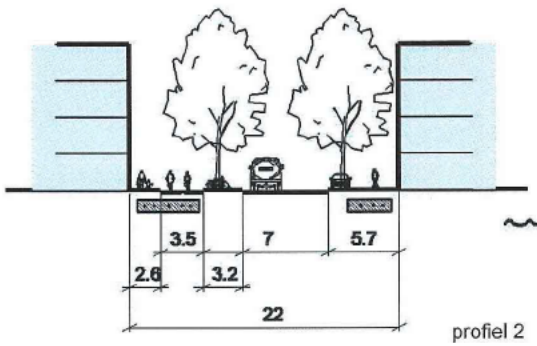
situatie profielen



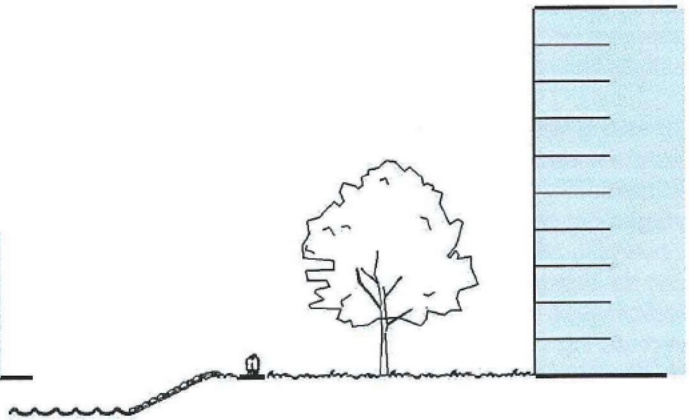
graven en dempen



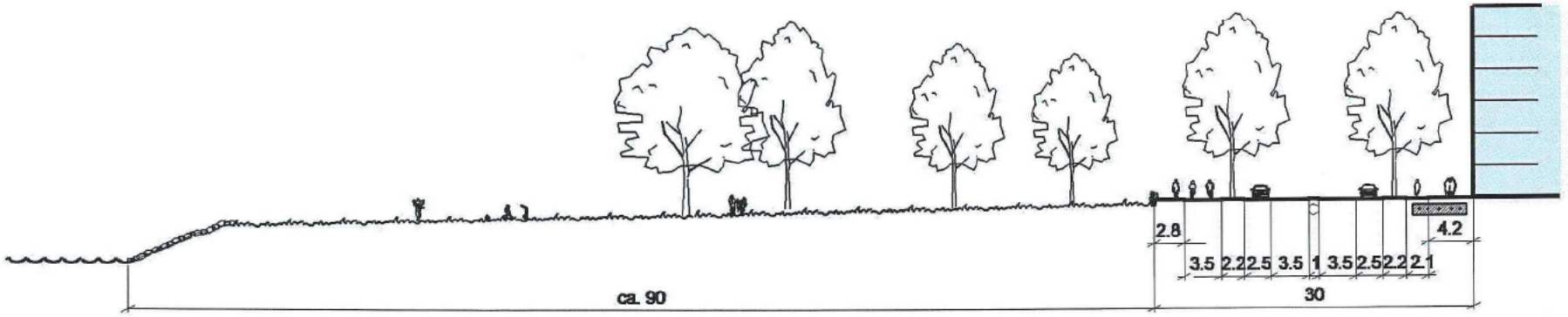
profiel 1



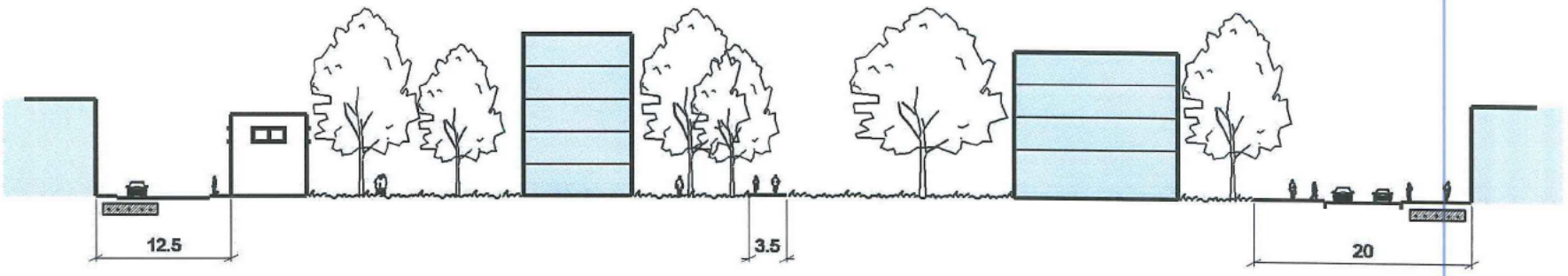
profiel 2



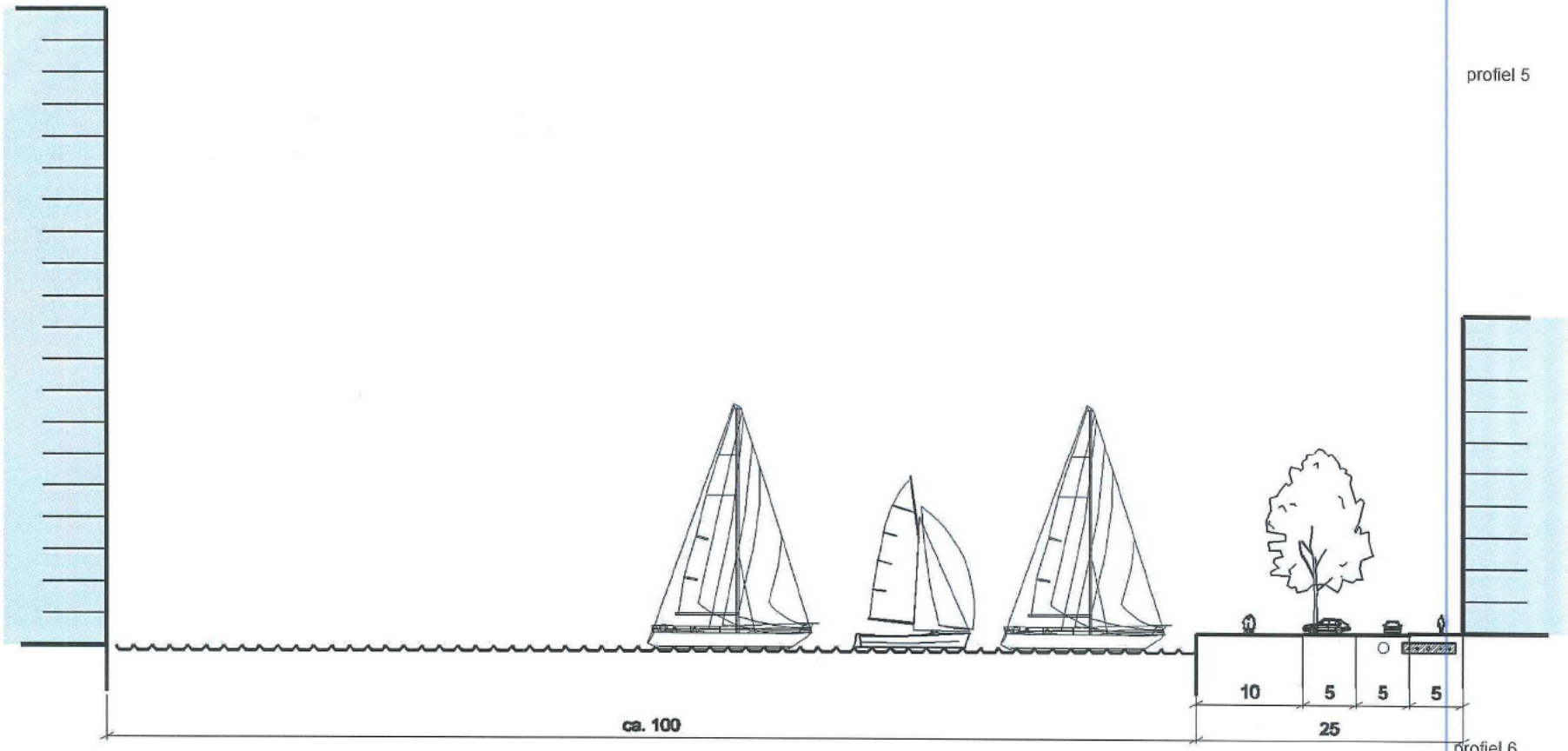
profiel 3



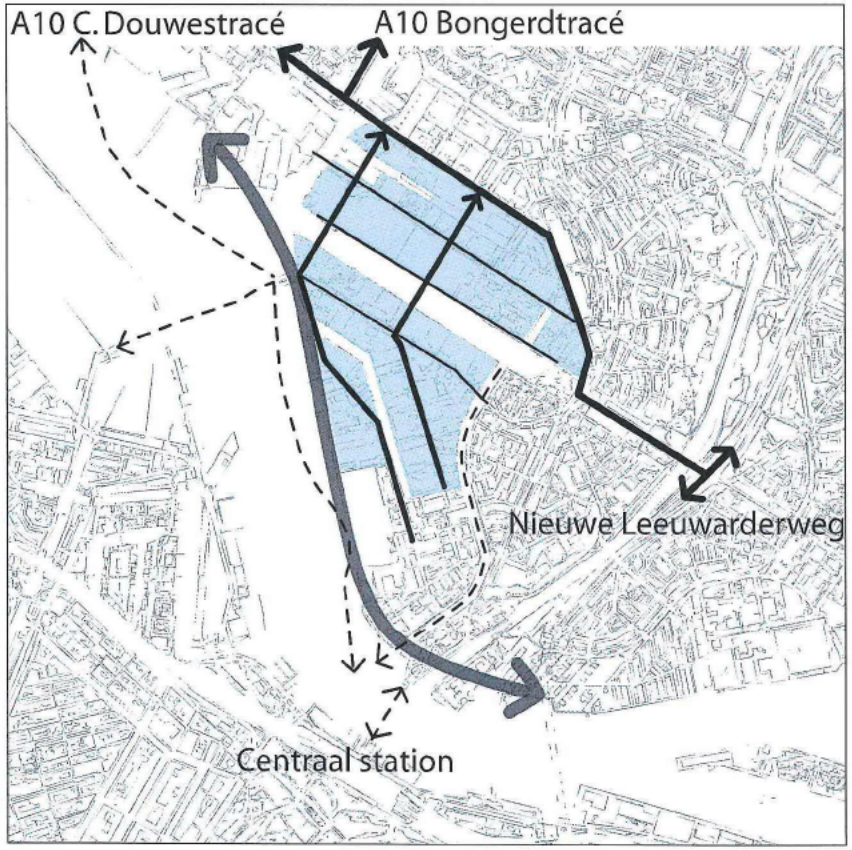
profiel 4



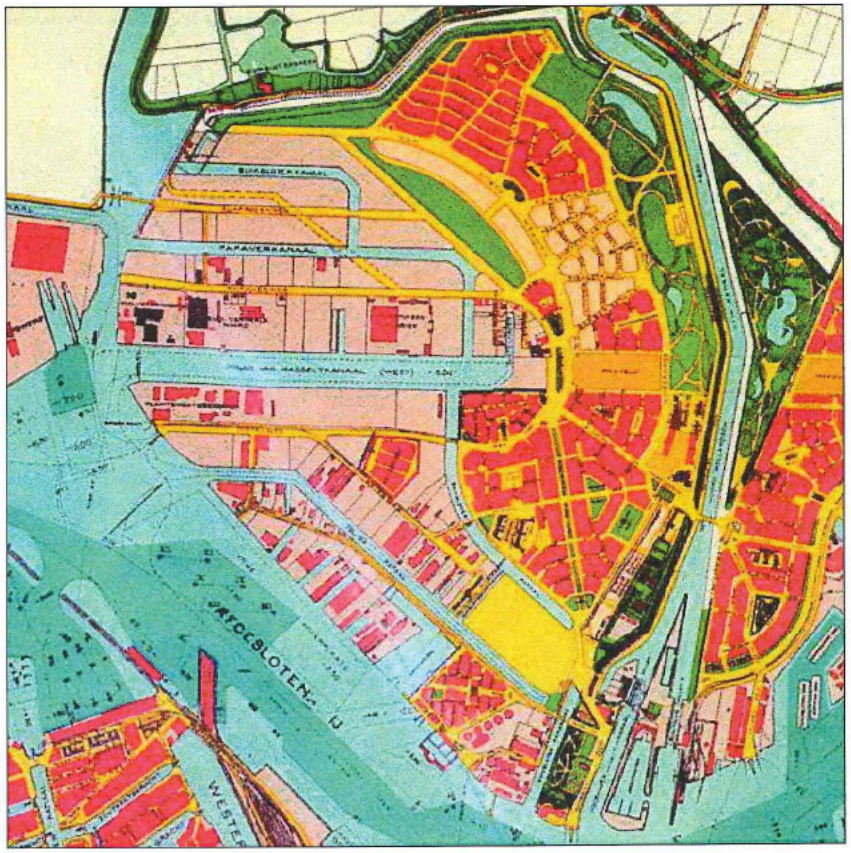
profiel 5



profiel 6



ontsluiting



historisch: watergebonden

3 Verkeer en parkeren

3.1 Algemeen

De Buiksloterham is van oorsprong een watergebonden industrieterrein. Transport van grondstoffen en producten verliep voor een groot deel over het water. Wegen waren beperkt en liepen vaak dood door het ontbreken van bruggen. De verbindingen naar de tuindorpen waren vooral bedoeld voor woon-werkverkeer van arbeiders. Inmiddels is de watergebonden bedrijvigheid grotendeels verdwenen uit het gebied. Het toenemende wegverkeer kan niet allemaal via het huidige verkeersstelsel worden afgewikkeld. Nieuwe bedrijfsvormen, functiemenging en intensivering vragen om betere verbindingen over land en water. Omdat de Buiksloterham midden in de stad ligt, speelt bereikbaarheid per fiets, pont en openbaar vervoer daarin een belangrijke rol en zal in de toekomst versterkt moeten worden.

In de toekomstige verkeersstructuur wordt het autoverkeer zo veel mogelijk in noordelijke richting op de A10 aangesloten, terwijl in zuidelijke richting het vervoer over water voor fietser en voetganger waar mogelijk versterkt wordt. Tussen dit wegen- en waternet is op termijn een groene oeverroute langs het IJ voorzien. Ook deze is vooral voor fietser en voetganger.

In de Buiksloterham een netwerk van straten gemaakt, dat het verkeer zo goed mogelijk spreidt en omrijbewegingen voorkomt. Dit netwerk bestaat deels uit bestaande straten die geherprofileerd worden en waar nodig verbreed. Daar waar verbindingen ontbreken worden nieuwe straten aangelegd. Binnen het (financiële) kader van het Investeringsbesluit kan het gehele net van hoofdstraten worden gerealiseerd, zij het nog niet overal met de ideale profielbreedte. Voor verbredingen zijn reserveringen opgenomen, die pas bij herontwikkeling van aangrenzende kavels kunnen worden benut.

Naar aanleiding van de inspraak over het Projectbesluit Buiksloterham is nut en noodzaak van de westelijke weg over het Johan van Hasseltkanaal ter discussie gesteld. De weg zou volgens de insprekers een belemmering vormen voor de ontwikkeling van een jachthaven en ander nautische gebruik langs het Johan van Hasseltkanaal. Bij behandeling heeft de stadsdeelraad een amendement aangenomen waarin verzocht wordt de mogelijkheid te onderzoeken van een westelijke ontsluiting in de vorm van een beweegbare fiets-/ voetgangersbrug.
In dit Investeringsbesluit wordt nut en noodzaak van de westelijke ontsluitingsweg aangetoond.

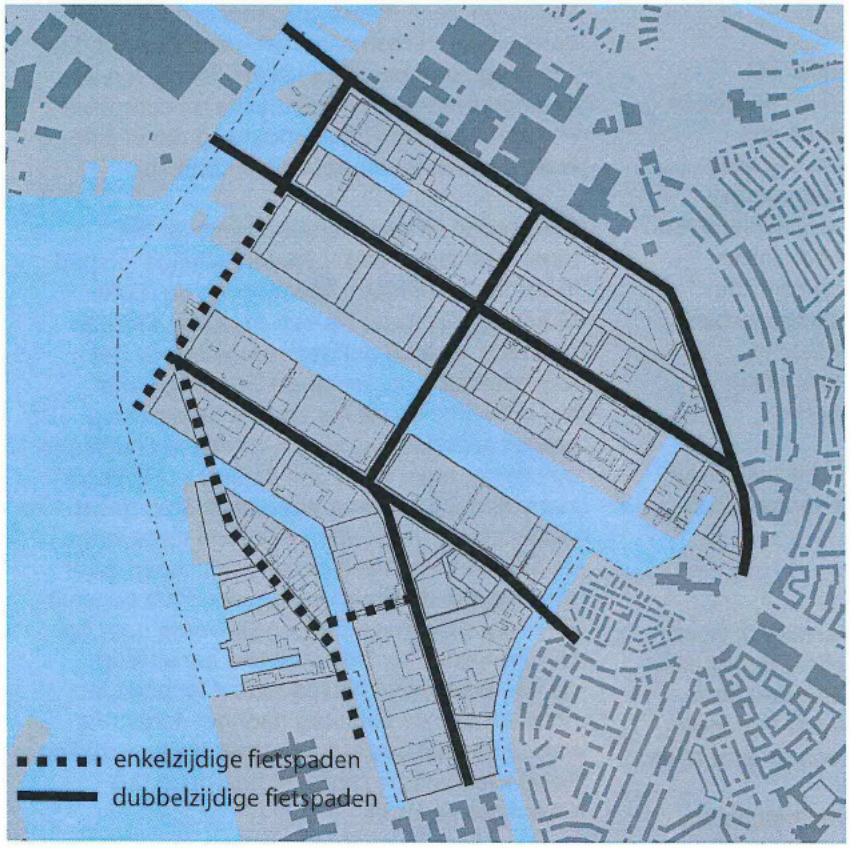
3.2 Fietsnet

Langs alle straten van het hoofdraamwerk wordt uitgegaan van vrijliggende fietspaden. Bovendien zijn er aanvullende routes, zoals een fietsbrug over het Tolhuiskanaal, de kade langs het Johan van Hasseltkanaal en op termijn een groene route langs het IJ.
Daarmee ontstaat een dicht net van fietspaden dat aansluit op de hoofdroutes in de omgeving en de ponten over het IJ. Over Zijkanaal I komt een beweegbare brug voor langzaam verkeer en de bus.

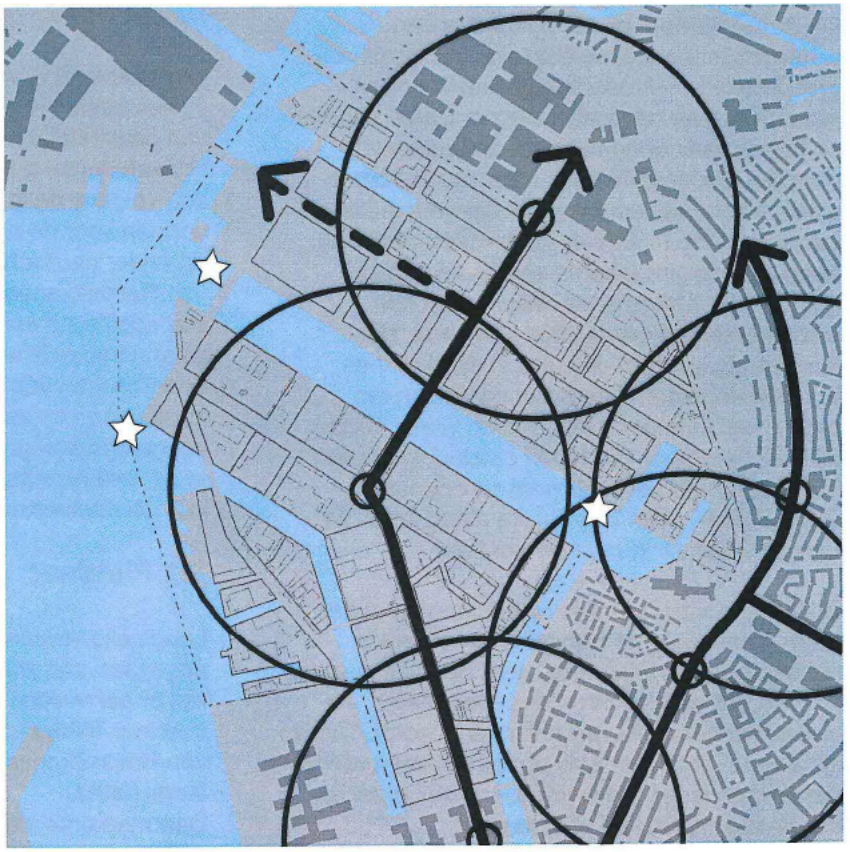
Bij de kop van het Johan van Hasseltkanaal wordt een beweegbare fietsbrug aangelegd. Wanneer nodig zal daar later een autobrug naast gelegd worden. Met deze brug voor fietsers en voetgangers wordt voorkomen dat een lus naar binnen moet worden gemaakt via het kruispunt van Distelweg, Asterweg en Ridderspoorweg. Dit bevordert de verkeersveiligheid omdat kruising van diverse verkeerssoorten wordt beperkt. De fietsbrug zorgt ook voor vermindering van de verkeersbelasting op het drukke en complexe kruispunt met de Ridderspoorweg dat in feite uit twee T-splitsingen naast elkaar bestaat.

Fietspaden langs de straten zijn over het algemeen tweezijdig: een eenrichtingsfietspad in beide rijrichtingen. Alleen langs de route Grasweg-Zijkanaal I is een eenzijdig fietspad voorzien, waarbij aangesloten wordt op het asymmetrisch profiel op de Grasweg vanaf het NTC-Shell naar het zuiden. Doorzetting van dit profiel is niet alleen de meest praktische oplossing, maar biedt ook de fietser het beste zicht op het IJ. Zo kan een eerste stap gezet worden naar de gewenste groene route langs de IJ-oever. Het twee-richtingenfietspad loopt door tot aan de Papaverweg, waar het aansluit op de langzaamverkeer- en OV-route naar de NDSM-werf. Voor een optimale aansluiting op het tweezijdige fietspadennet loopt dit ten noorden van de fietsbrug over het Johan Van Hasseltkanaal deels dubbel met het tweezijdige fietspadennet (zie profiel 4, hoofdstuk 2.2 Openbare Ruimte).

Het fietsnet wordt niet in één keer gerealiseerd. Een deel wordt voor 2015 aangelegd en voor de toekomst worden ruimtelijke reserveringen aangehouden. Die reserveringen kunnen worden benut als bijvoorbeeld het definitieve profiel



vrijliggende fietspaden



busnet en pontaanlandingen

wordt aangelegd zoals bij de verbreding van de Grasweg op het moment dat aangrenzende kavels herontwikkeld worden.

3.3 Openbaar vervoer

In het Programma van Eisen Openbaar Vervoer Amsterdam (Regionaal Orgaan Amsterdam) geldt de norm dat alle woon- en werkadressen in principe binnen 400 meter van een halte liggen. Dit streven wordt bereikt met een nieuwe busroute via Asterweg en Ridderspoorweg met drie nieuwe halteplaatsen. De nieuwe brug over Zijkanaal I dient voor langzaam verkeer, maar ook voor de bus. Als ook in het gebied gewoond gaat worden zal het draagvlak voor een goede busverbinding worden vergroot.
Het personenvervoer per pont speelt nu al een belangrijke rol in de bereikbaarheid van de Buiksloterham. Te verwachten is dat dit voor fi etsers en voetgangers in de toekomst alleen maar sterker zal worden. Daarom wordt een aantal plekken vrijgehouden waar extra pontons gelegd kunnen worden voor reguliere veren of watertaxi's.

Voor de mogelijk toekomstige aftakking van de Noord/Zuidlijn naar Zaanstad is een tracé langs het Johan van Hasseltkanaal gereserveerd.

3.4 Netwerk autoverkeer

De toekomstige drukte van het autoverkeer in de Buiksloterham hangt af van de snelheid en intensiteit van de ontwikkelingen in het gebied. Op de door de gemeente uit te geven kavels wordt circa de helft van het maximum programma voor de Buiksloterham gerealiseerd. Of het totale maximum programma gerealiseerd wordt, hangt af van het particulier initiatief op de andere kavels. Om er zeker van te zijn dat in de toekomst het autonet voldoende capaciteit biedt voor verwerking van het verkeer als gevolg van het totale programma, is in de capaciteitsberekening daarvan uitgegaan. Daaruit blijkt dat de spreiding van het verkeer zodanig is, dat overal een profi el met 2x1 rijbaan voldoende is. Zo worden het echte stadsstraten waarlangs een gemengd gebruik mogelijk is. Het worden geen wegen waarbij de verkeersfunctie allesoverheersend is.

Cruciaal is dat het verkeersnet in de Buiksloterham voldoende fl exibiliteit biedt om de verschuivende verkeersdruk op te kunnen vangen. Daarom niet slechts één centrale ontsluitingsweg, maar een stratennet dat spreiding mogelijk maakt.

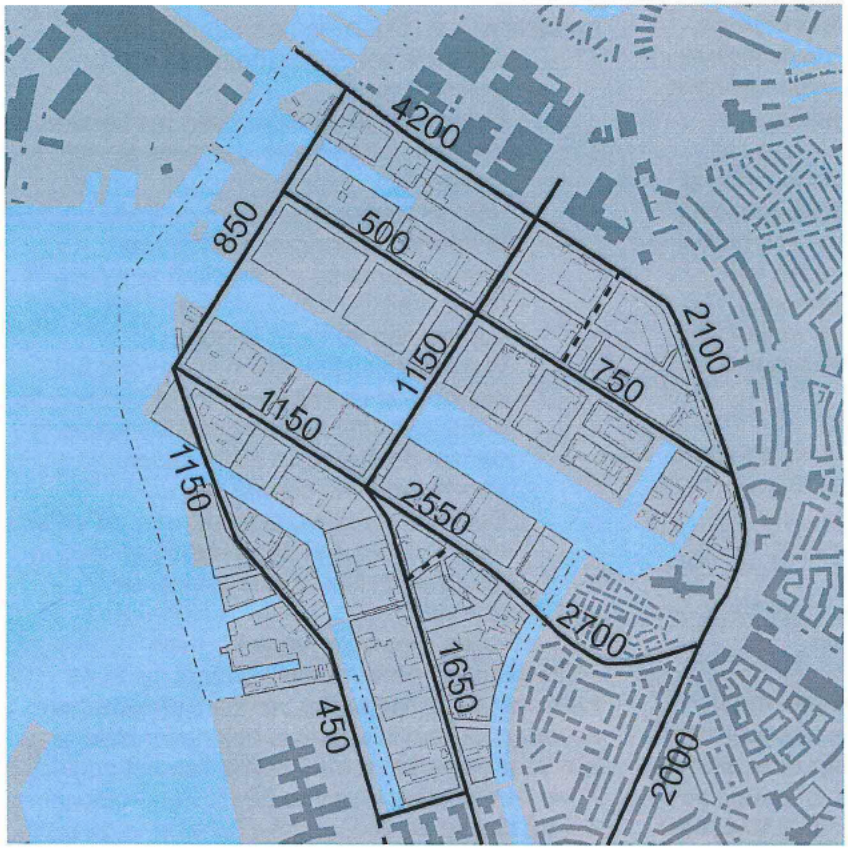
Westelijke weg over het Johan van Hasseltkanaal
De huidige ontsluiting van de Buiksloterham beperkt zich tot de Papaverweg in het noordelijk deel en de Distelweg in het zuidelijk deel. Met de aanleg van de Ridderspoorweg krijgt het gebied een belangrijke hoofdstraat voor het autoverkeer erbij. De bereikbaarheid en verkeersafwikkeling van het gebied wordt hierdoor in noordelijke en zuidelijke richting sterk verbeterd. De Ridderspoorweg heeft ook tot gevolg dat de verkeersbelasting in Disteldorp, rond het Mosplein en de Van der Pekbuurt aanzienlijk minder wordt.

De vraag is of de Ridderspoorweg afdoende is om de toenemende verkeersdruk als gevolg van de ontwikkeling van Overhoeks en de Buiksloterham op te kunnen vangen. Afweging van diverse aspecten leidt tot de conclusie dat de westelijke weg over het Johan van Hasseltkanaal op termijn noodzakelijk is. Overwegingen daarbij zijn:

- Optimale bereikbaarheid van de Buiksloterham.
- Evenwichtige spreiding van het verkeer.
- Voor de hoofdstraten een profi el van 2x1 rijbaan.
- Voldoende fl exibiliteit om de verkeersdruk te kunnen opvangen. De nieuwe Ridderspoorweg alléén biedt te weinig fl exibiliteit.
- Voorkomen van een te hoge verkeersgeluidbelasting in en rond het plangebied en het voorkomen van een te grote toename van de geluidbelasting in de Van der Pekbuurt en Disteldorp.
- Voorkomen van congestie.
- Bereikbaarheid voor brandweer en andere hulpdiensten met één ontsluitingsweg in noord-zuidelijke is niet voldoende.

De westelijke weg over het Johan van Hasseltkanaal wordt pas aangelegd als in de toekomst de ontwikkeling van de Buiksloterham zover gevorderd is dat deze ook nodig blijkt te zijn voor de verkeersafwikkeling van het gebied. Naar verwachting is dat na 2015. Een knelpunt is dat tot die tijd een belangrijke schakel in de route langs de IJ-oever wordt gemist.
Vanwege de gewenste groene route langs het IJ wordt daarom vooruitlopend daarop in eerste instantie een beweegbare fi ets-/voetbrug aangelegd, waarnaast in de toekomst het autodek geplaatst kan worden.

In het Investeringsbesluit wordt de mogelijkheid gecreëerd om op de kop van het Johan van Hasseltkanaal een jachthaven te realiseren. De jachthaven geeft aan het woon-werkklimaat in de Buiksloterham een extra impuls. We verwachten niet alleen een bijdrage in karakter



Motorvoertuigen in spits bij maximaal programma

en sfeer, maar ook spin-offeffecten voor hieraan gelieerde bedrijvigheid. Voorkomen moet worden dat de aanleg van de autoverbinding ertoe leidt dat het particulier initiatief voor aanleg van de jachthaven niet tot ontwikkeling komt. Als de brug beweegbaar is staat deze de belangrijke nautische functie in de Buiksloterham niet in de weg.

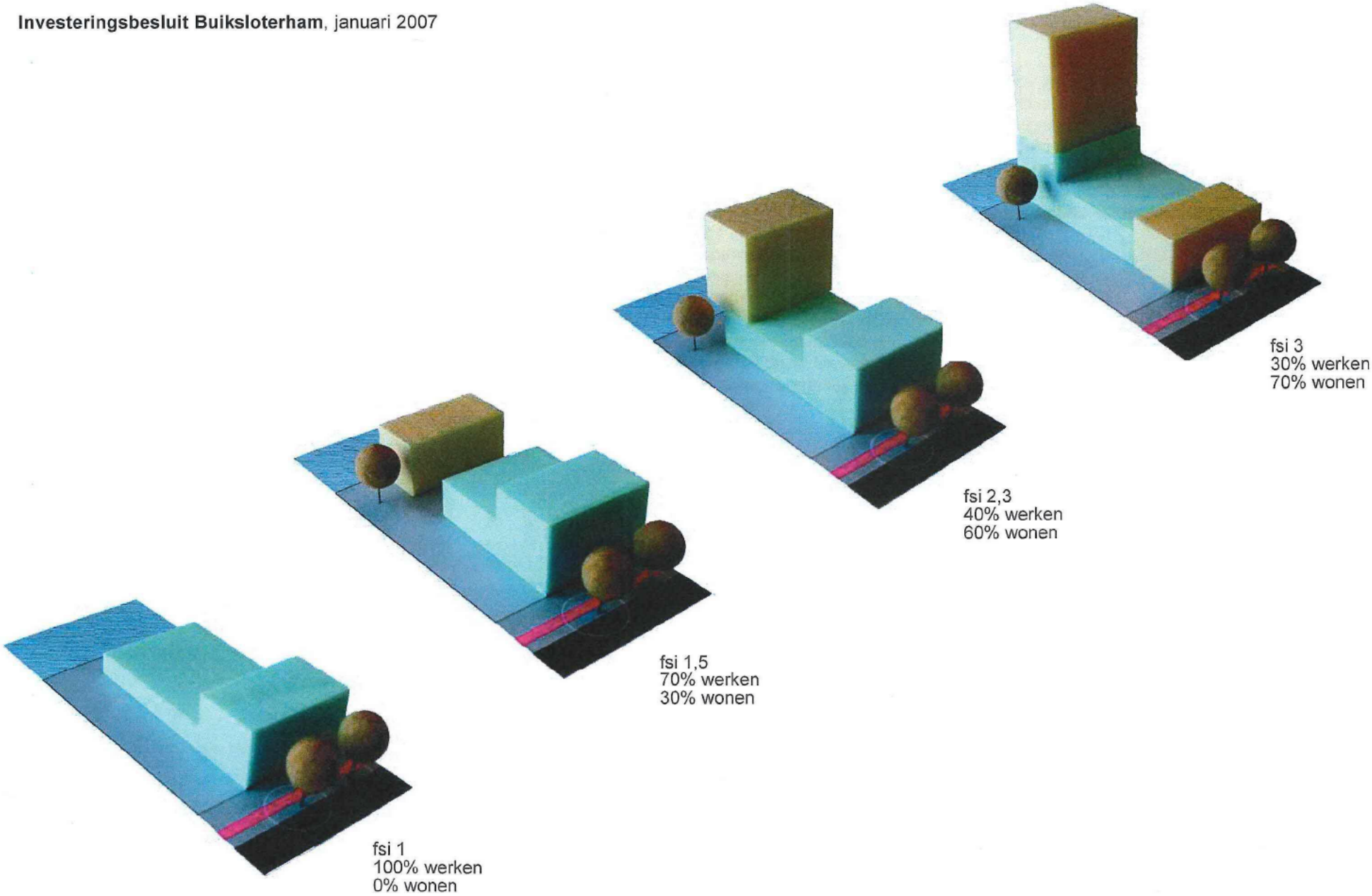
3.5 Parkeren

Overeenkomstig het gemeentelijk beleid is voor de Buiksloterham de parkeernorm bepaald. Voor werken, zowel kantoren als bedrijven, geldt 1 parkeerplaats per 125 m2 bvo, voor voorzieningen 1 per 100 m2 bvo, voor sociale huurwoningen een 0,5 parkeerplaats en 1,5 voor de vrije sector, voor bezoekers 0,25 parkeerplaats per woning. Bij realisatie van het maximale programma komt dit uit op circa 10.000 parkeerplaatsen. Daarvan is circa 10% bezoekersparkeren.

Uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte van een kavelontwikkeling op eigen terrein moet worden ingepast. Dit kan zijn op maaiveld, gebouwd (ondergronds of inpandig), op het dak, al dan niet mechanisch. Ook laden en lossen geschiedt op eigen terrein.
Bezoekersparkeren kan op straat. In de profielen van de hoofdstraten is ruimte voor circa 900 parkeerplaatsen.

Voor fietsen van bewoners, werknemers en bezoekers moeten goed toegankelijke en volwaardige parkeervoorzieningen worden gemaakt.
Voor woningen betekent dit minimaal 1 goed toegankelijke inpandige fietsparkeerplaats per 25 m2 bvo van een woning. Deze norm geldt in ieder geval voor de eerste 125 m2 bvo van een woning. Voor bezoekers van woningen worden plaatsen op straat gerealiseerd (0,25-0,5 fietsparkeerplaats per woning).

Het benodigde aantal parkeerplaatsen voor werknemers van kantoren, bedrijven en voorzieningen dient bepaald te worden aan de hand van het Bouwbesluit (bouwbesluit tabel 4.62). Voor bezoekers worden de richtlijnen van het CROW gehanteerd (publicatie 230: Ontwerpwijzer fietsverkeer). Het uitgangspunt is dat fietsparkeren inpandig en/of op maaiveld wordt ingepast op het eigen terrein. Bezoekersparkeren kan ook beperkt op straat.


fsi 1
100% werken
0% wonen
fsi 1,5
70% werken
30% wonen
fsi 2,3
40% werken
60% wonen
fsi 3
30% werken
70% wonen

4 Programma

4.1 Programma wonen, werken en voorzieningen

De transformatie van de Buiksloterham, die momenteel plaatsvindt, krijgt een extra en bijzondere impuls met de ontwikkeling die we voorstaan. De inzet van de gemeente vindt plaats op ongeveer 1/3 deel van het gebied. In de rest van de Buiksloterham kan de ontwikkeling worden opgepakt door bedrijven en particulier initiatiefnemers.

Het totale programma in de Buiksloterham omvat 1.000.000 m2 bvo. Dit is een toename van het huidige ruimtegebruik met 700.000 m2 bvo. Deze intensivering van het ruimtegebruik is mogelijk omdat het gebied omgeven wordt door een groot areaal openbare ruimte groen, kades, pleinen en water.
Binnen het totale programma hebben wonen en werken een ongeveer gelijk aandeel. De bestaande 300.000 m2 bvo bedrijfsbebouwing maakt hier onderdeel van uit. De toename van bedrijvigheid ontstaat door intensivering van bestaand ruimtegebruik en door vestiging van nieuwe bedrijven. De werkgelegenheid zal naar verwachting op termijn toenemen met ongeveer 8.000 arbeidsplaatsen.

Voor het gebied waar de gemeente actief wil inzetten, in de tabel het investeringsgebied genoemd, wordt bijna de helft van het totale programma gerealiseerd. Wonen omvat ongeveer 2/3 deel van dit programma, werken en voorzieningen 1/3 deel.

*Programma**	*m² bvo investeringsbesluit*	*aantal woningen*	*verdeling*
Wonen	279.000		65 %
Stadhuizen	43.000	360	18%
Appartementen	236.000	1.640	82 %
Werken	126.000		30%
Bedrijven	38.000		30 %
Kantoorachtig	0.000		40 %
Kantoor	38.000		30%
Voorzieningen	25.000		5%
Commercieel en horeca	12.500		50%
Niet commercieel	12.500		50%
Totaal	430.000	2.000	100 %

*Exclusief parkeerplaatsen

Het stedelijk wonen in de Buiksloterham uit zich in een groot aandeel appartementen. Het aantal stadshuizen neemt in de loop der tijd toe tot ¼ van het totale programma.
Van het woningbouwprogramma wordt 30% in de sociale huursector gerealiseerd. Daarnaast worden 95 sociale huurwoningen gebouwd ter compensatie van het woningbouwprogramma op Overhoeks. Het uitgangspunt van 30% sociale huur geldt ook bij erfpachtconversie en bij grond in particulier eigendom. Hierover worden met de individuele eigenaren zo mogelijk afspraken gemaakt.

Binnen het programma werken wordt minder ruimte gegeven aan kantoorontwikkeling en meer aan bedrijfsruimte en kantoorachtige functies.

Het voorzieningenprogramma bestaat voor de helft uit commerciële functies en de helft uit sociaal programma.
De gebouwde parkeervoorzieningen zijn niet in het programmavolume opgenomen.

4.2 Variatie in het woon-werkmilieu

De verschillen in maximum programma en maximum percentage wonen, samen met de specifieke kenmerken van de gebiedsdelen, leiden tot een grote diversiteit in woon- en werkmilieu. De openbare ruimte vormt het samenbindende kader. Hierin wordt juist naar rust en samenhang gestreefd, met een robuuste uitstraling.

4.2.1 Alle ruimte voor werken

Een deel van het huidige bedrijventerrein Buiksloterham blijft ook in de toekomst als bedrijventerrein gereserveerd. Hier wordt geen wonen toegestaan.
De dichtheid met een fsi van maximaal 1 is zodanig dat de bedrijfsbebouwing een tot twee bouwlagen heeft met hier en daar een bescheiden hoogteaccent voor kantoorachtig programma. Parkeren, laden en lossen kan op eigen terrein op maaiveld worden afgewikkeld, maar ook een gebouwde parkeervoorziening is denkbaar.

De aanwezige bedrijvigheid is uitermate divers, uiteenlopend van kleinschalige kantoorachtige bedrijvigheid, al of niet in bedrijfsverzamelgebouwen, tot grootschalige productiebedrijven. Het terrein is geschikt voor bedrijven die zich iet goed laten mengen met wonen. Vooral bedrijven die zich aangetrokken voelen tot het New Technology Center van Shell en het Kenniscentrum duurzaamheid kunnen zich hier vestigen. Ook ondernemers die op zoek zijn naar relatief grootschalige bedrijfsruimte kunnen hier uit de voeten. Uiteraard is er ook ruimte voor bedrijfsverzamelgebouwen.

Voor wat betreft de toegestane milieuhinder zijn bedrijven uit ten hoogste milieuhindercategorie[1] 3 toegestaan, zoals een drukkerij of metaalbewerkerij. Voor reeds aanwezige bedrijven uit met hogere categorie wordt een uitzondering gemaakt. Deze bedrijven kunnen blijven bestaan.

Een andere uitzondering geldt voor bedrijven die formeel vallen onder een hogere categorie, maar in het concrete geval een hinder hebben die gelijk is aan de milieuhinder van een bedrijf uit categorie 3, bijvoorbeeld vanwege de beperkte bedrijfsomvang of vergaande technische maatregelen. Dergelijke bedrijven zijn ook toegestaan.

4.2.2 Wonen tussen de bedrijven door

Naast het specifieke bedrijventerrein blijven in de rest van de Buiksloterham ook nog veel mogelijkheden om te werken over. In een groot deel blijft het wonen beperkt tot ten hoogste 30%. Door de hogere dichtheid kan zelfs bij realisatie van 30% wonen evenveel bedrijfsvloeroppervlak gerealiseerd worden als op het bedrijventerrein. De dichtheid kent een fsi van maximaal 1,5 per kavel.

Parkeren kan deels nog op het maaiveld van de kavel, maar zal deels ook in bebouwing opgenomen moeten worden door bijvoorbeeld een inpandige garage bij de woning.

De grote diversiteit in de omvang van de kavels maakt dat momenteel bedrijven gevestigd zijn uiteenlopend van kleinschalige kantoorachtige bedrijvigheid in allerhande sectoren tot grootschalige metaalwarenindustrie, en constructiebedrijven en autoreparatiebedrijven. Het gebied trekt onder meer ambachtelijke en productie- bedrijven, bouw- en installatiebedrijven en handelsbedrijven aan. Over het algemeen lenen deze bedrijven zich voor menging met wonen.

Door de relatief kleine kavelmaten en versnipperde eigendomssituatie kan een fijnkorrelige menging van wonen en werken ontstaan. Zittende bedrijvigheid is bepalend voor de feitelijke mogelijkheid van wonen. Het primaat is hier aan de bedrijvigheid. Wonen moet zich hier dus aanpassen aan werken.
Als eenmaal wonen is geïntroduceerd moet vervolgens nieuwe bedrijvigheid wel rekening houden met de reeds ontwikkelde woningen. Dat kan alleen als het nieuwe bedrijf mengbaar is met wonen.

Dit betekent dat zonder verdere maatregelen bedrijven uit milieuhindercategorie 1 en 2 zijn toegestaan. Door bijvoorbeeld gebruik te maken van afschermende bebouwing ten opzichte van woningen kan in sommige situaties ook de vestiging van bedrijven uit categorie 3 mogelijk worden gemaakt. Ook hier geldt dat bedrijven uit een hogere categorie worden toegestaan indien de daadwerkelijke milieuhinder beperkt blijft tot de hinder van een categorie 2-bedrijf.

De menging kan leiden tot heel eenduidige oplossingen met bijvoorbeeld bedrijfsbebouwing aan de straatzijde in enkele bouwlagen en enkele woningen daarachter aan het water. Het kan ook leiden tot bijzondere combinaties van wonen en werken in een pand, hetzij als penthouse op een bedrijfspand, hetzij als woon-werk units of atelierwoningen. Dit biedt kansen om bij het eigen bedrijf te kunnen wonen.

Aan de Asterdwarsweg ligt het voormalige atelier van de kunstenaar André Volten. De vorming tot een kunstenaarscentrum kan een nieuw 'anker' worden voor de vestiging van diverse culturele en creatieve bedrijven.

De Klaprozenweg is een locatie voor perifere detailhandel en andere publieksgerichte functies. Een combinatie met wonen of met andere economische functies is goed denkbaar. Vanwege de goede bereikbaarheid kan het aantrekkelijk zijn voor publieksfuncties die in de toekomst ook gerelateerd zijn aan wonen zoals fitness of voor bijzondere grotere onderwijsfuncties.

1 Uitgangspunt hierbij is de indeling in milieuhindercategorieën zoals deze in bestemmingsplannen wordt gehanteerd

In afwachting van de herziening van de verkeerssituatie rond het Mosplein hebben zich in de Papaverhoek tamelijk marginale kleinschalige bedrijven gevestigd. De uitstraling is rommelig.Toch biedt het gebied perspectief. De schildersvakschool en een cluster van toonaangevende ontwerpbedrijven zijn er gevestigd, naast een aantal culturele bedrijven. Het vernieuwingsproces is ook hier in gang gezet en de nieuwe bedrijvigheid laat zich over het algemeen goed mengen met wonen.

4.2.3 Wonen en werken trekken samen op

Voor een deel van de Buiksloterham moet werken mengbaar zijn met een even groot of iets groter aandeel wonen. Hier mag wonen maximaal 60% van de locatie innemen, voor de bedrijven resteert dus minimaal 40%. Op deze locaties kent de bebouwingsdichtheid een fsi van maximaal 2,3. Parkeren zal in of op bebouwing gerealiseerd moeten worden. Met de toenemende gebruiksdruk op de kavel is het wenselijk het maaiveld zo veel mogelijk vrij te houden. Ruimtebesparende opties waarbij gebruik gemaakt wordt van mechanisch parkeren worden interessant, zeker wanneer ondergronds parkeren te duur blijkt. Bovendien is mechanisch parkeren uitstekend geschikt voor kleinere, niet-openbare parkeervoorzieningen.

Vergeleken met de andere woon-werkmilieus leidt de menging met maximaal 60% wonen tot verschuivingen in typologieën. Werken is meer gestapeld waardoor sterker de nadruk komt te liggen op kantoorachtige bedrijvigheid zoals bijvoorbeeld grafische bedrijven die verregaand zijn geautomatiseerd.
Ook voor wonen zal de nadruk op stapeling liggen. Menging met werken kan zowel op kavelals op pandniveau. Een aantrekkelijke optie lijkt het wonen aan de waterzijde te realiseren en het werken direct aan de weg. Naast kantoorachtige bedrijvigheid valt te denken aan kleinschalige ambachtelijke en productiebedrijven, bouwen installatiebedrijven en handelsbedrijfjes zullen zich hier willen vestigen. De gewenste menging tussen wonen en werken heeft tot gevolg dat zich hier bedrijven met ten hoogste milieuhindercategorie 2 kunnen vestigen.

4.2.4 Wonen aan het water

Op de kop van het gebied langs het IJ en aan het Johan van Haseltkanaal neemt wonen een dominante plaats in. Op de locaties mag maximaal 70% woningbouw worden gerealiseerd in een dichtheid met een fsi van maximaal 3. Bij deze hoge dichtheid wordt de fysieke scheiding tussen werk- en woonvolumes zeer lastig. Menging van wonen en werken vindt dus voornamelijk plaats op pand- of blokniveau. Gebouwde parkeervoorzieningen zijn bij deze dichtheid een noodzakelijkheid. De bodemsanering van met name het AVI-GEB terrein biedt kansen juist in deze dichtst bebouwde gebieden verdiept parkeren te realiseren.

Het merendeel van de woningen zal in appartementen worden gebouwd, waarbij situering en uitzicht de belangrijkste troeven zijn. Maar zelfs bij deze hoogste dichtheden kan 10 tot 20% van het woonprogramma als stadshuizen gerealiseerd worden. Dit zijn laagbouwwoningen in hoge dichtheid, bijvoorbeeld zoals op Borneo-Sporenburg gebouwd zijn.
Het wonen bepaalt in sterke mate het type en de aard van de bedrijvigheid. Voorwaarde is dat geen milieuoverlast wordt veroorzaakt voor de woningbouw. Het zijn met name kantoorachtige, veelal kleinschalige bedrijven en voorzieningen die zich hier kunnen vestigen. Dit programma zou opgenomen kunnen worden in een plint aan de straatzijde, zoals langs de kade van het Johan van Hasseltkanaal gewenst is.

Gezien de potentie zal hier ingezet worden op de meest hoogwaardige segmenten voor zowel wonen als werken. Dit vertaalt zich naar het type bedrijvigheid dat zich hier zal vestigen. Te denken valt vooral aan zakelijke dienstverleners, horeca en in mindere mate persoonlijke dienstverleners, leisure en detailhandel. Deze bedrijven laten zich ook het beste mengen met wonen.
Deze bedrijvigheid vestigt zich hoofdzakelijk op de begane grond en/of op de eerst verdieping van de gebouwen. Van belang is dat de bedrijven die zich vestigen langs het Johan van Hasseltkanaal nadrukkelijk bijdragen aan de levendigheid van het gebied en de kade. Voor detailhandel is binnen de Buiksloterham weinig plaats, maar deze locatie is heel geschikt voor speciaalzaken, bepaalde publieksfuncties en voorzieningen. Dit versterkt de centrumfunctie van het gebied langs de kade voor de Buiksloterham.

Het is de ambitie om in dit deel van de Buiksloterham een concentratie van nautische bedrijvigheid met als ankerbedrijf een jachthaven te realiseren. Hiermee wordt de ligging aan water benadrukt en wordt een basisvoorwaarde gecreëerd voor een levendig gebruik van dat water. Rond de jachthaven ruimte gereserveerd wordt voor hieraan gerelateerde bedrijvigheid. Denk hierbij aan 'thematische' detailhandel, horeca, botenverkoop en -verhuurbedrijven, maar ook aan bedrijven die gericht zijn op constructie, afbouw en reparatie en onderhoud van boten. Uiteraard gaat het dan om kleinschalige,

meer ambachtelijke bedrijven in de laagste milieucategorieën die dus goed inpasbaar zijn met wonen.

4.3 Voorzieningen

4.3.1 Basisvoorzieningen

Op basis van het Amsterdams Voorzieningenmodel is het theoretische maatschappelijke voorzieningenprogramma voor de Buiksloterham bepaald. Ruimtelijke clustering van voorzieningen met een centrale ligging ligt voor de hand.

Onderwijs, zorg en welzijn
Een voorzieningencluster bestaande uit onderwijs- en welzijnsvoorzieningen komt op een centrale kavel in het gebied aan de Johan van Hasseltkade.
Dit creëert niet alleen een duidelijk herkenningspunt binnen de ruimtelijke structuur, maar komt ook tegemoet aan de functionele eisen en de mogelijkheden voor de fasering van de voorzieningen.

Het gaat om een brede school waaronder vallen een 22-klassige basisschool, naschoolse opvang, voorschool/peuterspeelzaal en 3 kinderdagverblijven voor ongeveer 60 kinderen. De benodigde zorgvoorzieningen kunnen (tijdelijk) in plinten worden gerealiseerd.
Voor voortgezet onderwijs is een reservering van 4.000 m2 aangehouden. In eerste instantie richt deze reservering zich op speciaal onderwijs. Deze reservering kan zich echter ook lenen voor andere (hogere / vak) opleidingen.

Voorziening	*m² bvo in investeringsgebied*	*m² bvo op termijn*
Brede school	*4.000*	*2.800*
Voortgezet onderwijs	*4.000*	-
Kinderdagverblijf	*800*	*650*
Welzijn	*600*	*400*
Zorg	*600*	*600*
Cultuur	*1.000*	*550*
Overig	*1.500*	-
Totaal	**12.500**	**5.000**

Op termijn is een tweede basisschool nodig. Vooralsnog wordt uitgegaan van een 16-klassige basisschool die ook wordt gecombineerd met naschoolse opvang en voorschool of peuterspeelzalen. De uitbreiding van welzijnsvoorzieningen kan meer doelgroepgericht zijn. Het draagvlak voor speciale voorzieningen voor jongeren en/of ouderen en/of allochtone groepen zal afhankelijk van de feitelijke bevolkingsontwikkeling tegen die tijd nader moeten worden bekeken.
Het totaal aan zorgvoorzieningen voor de Buiksloterham kan gecombineerd worden in een klein gezondheid- en dienstencentrum.

Sport
Voor de Buiksloterham en Overhoeks samen is voldoende draagvlak voor een sportzaal. De behoefte voor binnensport kan worden opgelost door dubbelgebruik van de gymfaciliteiten van de scholen. Er is geen specifieke buitensportruimte nodig.

Speelruimten
Kinderen kunnen voor speelruimte gebruik maken van de openbare ruimte, pleinen en groenvoorzieningen. Indien maximaal 15% hiervan zal als speelplek ingericht wordt, wordt voldaan worden aan de vuistregel die in Amsterdam wel voor woongebieden gehanteerd wordt (3% van het uitgeefbaar terrein als speelplek). Omdat deze vuistregel opgaat voor pure woongebieden, zal in een gemengd gebied als de Buiksloterham genuanceerder met deze norm omgegaan kunnen worden.

Overige voorzieningen
Een reservering van 1.500 m2 voor gebedsruimte verdient aanbeveling.

4.3.2 Commerciële voorzieningen en perifere detailhandel

Commerciële voorzieningen
De helft van het voorzieningenprogramma binnen de Buiksloterham omvat commerciële functies. Commerciële voorzieningen zijn bijvoorbeeld horeca, fitness, zonnenbank, multicopy, etc. Deze kunnen verspreid in het gebied een plaats vinden, afhankelijk van de specifieke functie-eisen zoals bereikbaarheid, ruimtebehoefte, centrumfunctie en dergelijke, maar meer voor de hand ligt het deze voorzieningen te concentreren in de stedelijke plint langs de noordzijde van het Johan van Hasseltkanaal. In de plint kunnen zich naast commerciële voorzieningen ook ondernemingen vestigen met een publieksfunctie, zoals een modeontwerper of een scheepsreparatie. Dergelijke functies zijn reguliere bedrijvigheid en als deze functies als beperkte nevenactiviteit (ongeveer 10%) ook materialen verkopen is dat toegestaan.
De voorzieningen kunnen rekenen op een breed en gevarieerd draagvlak. Voorzieningen die overdag voor werknemers van bedrijven een functie vervullen zoals restaurants en cafés, kunnen ook 's avonds voor de bewoners van het gebied aantrekkelijk zijn.

Onder de commerciële voorzieningen vallen ook winkels. In de Buiksloterham zal geen eigen winkelgebied worden gecreëerd. De (toekomstige) bewoners van de Buiksloterham zullen wat betreft hun (dagelijkse) boodschappen zijn aangewezen op de bestaande winkelcentra Mosplein, Boven 't IJ en het toekomstige winkelgebied Overhoeks. Wel zijn er op zeer beperkte schaal mogelijkheden in de stedelijke plint voor lokale winkelvoorzieningen zoals een bakker, slager en dergelijke.
Het verschil in aanbod aan voorzieningen ten opzichte van de omliggende buurten kan de uitwisseling tussen de Buiksloterham en de omgeving versterken. De bewoners uit de Buiksloterham kunnen bijvoorbeeld buiten de buurt winkelen en de bewoners uit Disteldorp en de Van der Pekbuurt/Mosplein kunnen recreëren en uitgaan in de Buiksloterham.

Perifere detailhandel
In stadsdeel Amsterdam-Noord is één locatie voor perifere detailhandel en deze is gelegen aan de Klaprozenweg. Mede gelet op de mogelijkheden voor grootschalige winkels die gaan ontstaan in het winkelcentrum Boven 't IJ, is de locatie aan de Klaprozenweg aangewezen als zuivere PDV-locatie. Andere typen commerciele voorzieingen of detailhandel is hier dus niet toegestaan. 'Zuivere' PDV branches zijn auto's, boten, caravans, bouwmarkten en woninginrichting. Concentratie en clustering van PDV zijn voorwaarden voor het goed functioneren. In aansluiting op de bestaande vestigingen wordt de PDV aan de oostzijde van de Klaprozenweg geconcentreerd.

5 Milieu

Bij de ontwikkeling van de Buiksloterham spelen milieu-aspecten binnen het plangebied een belangrijke rol. Het mengen van wonen en werken stelt hoge eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving, juist ook vanwege het uitgangspunt dat de bestaande bedrijvigheid zoveel mogelijk gehandhaafd wordt. Door het toevoegen van de woonfunctie worden er nieuwe milieu- en leefbaarheidseisen aan het gebied gesteld. Dat kan leiden tot maatregelen variërend van milieumaatregelen aan individuele bedrijven, het treffen van extra maatregelen aan woningen (bijv. extra geluidsisolatie) of het onder voorwaarden afwijken van wettelijke milieunormen waardoor enige mate van milieuhinder geaccepteerd wordt. Het naar elders verplaatsen van bedrijven is slechts aan de orde bij onaanvaardbare milieuoverlast.

De huidige en gewenste kwaliteit voor milieu en leefomgeving is binnen het plangebied onderzocht en er is gekeken naar de milieuinvloed van buiten het plangebied. Vooralsnog zijn geen negatieve effecten voor de beoogde woningbouw in Buiksloterham te verwachten vanuit aangrenzende gebieden. Het is wel noodzakelijk om ontwikkelingen in die gebieden nauwlettend te blijven volgen.
In dit hoofdstuk wordt geschetst met welke randvoorwaarden op gebied van milieu rekening gehouden wordt.

5.1 Milieu-effectrapport

In het Milieu Effect Rapport (MER) Herontwikkeling Shellterrein/Buiksloterham (mei 2005) is veel milieu-informatie over de Buiksloterham beschreven. Daarnaast zijn drie transformatiescenario's uitgewerkt en beoordeeld op milieu-effecten. Duidelijk is geworden dat geluidsoverlast en bodemverontreiniging de belangrijkste knelpunten zijn die opgelost moeten worden. Vanwege het oplossen van de bodemverontreiniging, het terugbrengen van de geluidsbelasting, het intensiveren van het ruimtegebruik en het versterken van de vervoersnetwerken is geconcludeerd dat de transformatie van de Buiksloterham tot een gunstiger milieusituatie leidt. In bijlage 2 is een korte samenvatting opgenomen van het MER voor het deel Buiksloterham.

Aanleiding om het MER op te stellen is de bouw van ruim 4.000 woningen in de Buiksloterham (inclusief Overhoeks). In het MER wordt ook toegelicht dat de ruimtelijke plannen voldoen aan de Europese richtlijn Strategische Milieubeoordeling (SMB).

De commissie MER heeft in april 2006 haar advies uitgebracht over het MER. Belangrijke conclusie is dat het MER alle essentiële informatie bevat. De commissie heeft haar waardering uitgesproken over het innovatieve karakter van het MER. Tegelijkertijd heeft de commissie aanvullende vragen gesteld over de varianten die in het deel voor de Buiksloterham zijn uitgewerkt. Op deze punten zal het MER nog aangevuld worden. Ook nieuw beleid en wijzigingen in het programma van de Buiksloterham, waaronder de aanleg van een jachthaven, zijn aanleiding om het MER aan te vullen.

De commissie MER zal opnieuw om een toetsingsadvies worden gevraagd. Dit kan bij het bestemmingsplan.

5.2 Industrielawaai

Om de gewenste transformatie van de Buiksloterham mogelijk te maken zal de milieuhinder die onverenigbaar is met woningbouw, moeten worden teruggebracht. Een prominent aspect is industriegeluid zowel in het plangebied zelf als van de omringende gebieden NDSM, Cornelis Douwesterrein en het westelijk Havengebied.
Het streven is er op gericht om het industriegeluid tot een aanvaardbaar niveau te brengen. Onder een 'aanvaardbaar niveau' wordt verstaan een geluidsniveau dat in overeenstemming is met het stedelijke karakter van het gebied. Dit niveau is voor de Buiksloterham gelegd op 55 dB(A).
De Buiksloterham is een gezoneerd industrieterrein waarop de Wet geluidhinder van toepassing is. Na herziening van de Wet geluidhinder (naar verwachting tijdig van kracht) ontstaat de mogelijkheid om voor de Buiksloterham een geluidsbelasting van 55 dB(A) te hanteren zonder dat sprake dient te zijn van een geluidluwe zijde of andere ontheffingsgrond.

Om het gewenste geluidsniveau te bereiken wordt een aantal stappen gezet. De eerste stap is akoestisch onderzoek naar zowel de gemiddelde geluidsbelasting als de maximaal toegestane geluidsbelasting. Daarna volgt het nemen van maatregelen aan de 'bron' en/of het treffen van ruimtelijke en bouwtechnische maatregelen.
Ten slotte worden maatregelen vastgelegd in onder andere vergunningen en planproducten

zoals bouwenveloppen en bestemmingsplan. De bedrijven zijn over het reeds gestarte akoestische onderzoek geïnformeerd.

Akoestisch onderzoek
Doel van het akoestisch onderzoek is om in kaart te brengen welke maatregelen genomen moeten worden om de geluidsbelasting van bedrijven op de door de gemeente actief te ontwikkelen woningbouwlocaties tot het aanvaardbare niveau te brengen. Omdat er niet met een stedenbouwkundig plan wordt gewerkt, is voor het akoestische onderzoek de spelregelkaart als rekenmodel gehanteerd.

De eerste akoestische verkenningen hebben tot de conclusie geleid dat de geluidbelasting tot het niveau van 55 dB(A) kan worden teruggebracht. De gewenste woningbouw op de door de gemeente actief te ontwikkelen locaties kan worden gerealiseerd.

Voor woningbouwontwikkeling in de rest van het plangebied zal ook aangetoond moeten worden dat de geluidsbelasting ter plekke het aanvaardbare niveau heeft. Het onderzoek en de daaruit voortvloeiende maatregelen moeten worden uitgevoerd en bekostigd door de initiatiefnemer van die woningbouw. De gemeente wil hierin een faciliterende rol vervullen en initiatiefnemers ter zijde staan met advies.

Maatregelen
De benodigde maatregelen zijn onder te verdelen in maatregelen aan de 'bron' en ruimtelijke en bouwtechnische maatregelen. Als een bedrijf de in de milieuvergunning verleende geluidruimte niet volledig gebruikt, wordt de milieuvergunning aangescherpt tot het in de praktijk benutte geluidsniveau 2. Dit is de zogenaamde papieren sanering. Het bedrijf heeft hiervan geen nadelige gevolgen. Bij een klein aantal bedrijven zullen nadere maatregelen aan de bron genomen moeten worden. Dit kan door fysieke maatregelen zoals dempers, isolatie, andere inrichting, etc. Ook van deze bedrijven wordt de milieuvergunning aangepast. Het wegnemen van een geluidsbron door het verplaatsen van een bedrijf is de meest vergaande maatregel en is slechts incidenteel aan de orde.
Naast maatregelen aan de 'bron' kunnen ruimtelijke maatregelen zoals afschermende bebouwing en bouwtechnische maatregelen zoals dove gevels worden toegepast.

Stad en Milieubenadering
Het kan zijn dat incidenteel het nemen van maatregelen niet voldoende geluidsreductie oplevert. Dit kan in het bijzonder knellen als de wijziging van de Wet geluidshinder te laat in werking treedt, waardoor in de Buiksloterham in plaats van de voorkeur grenswaarde van 55 dB(A) moet worden uitgegaan van 50 dB(A). In geval niet voldaan kan worden aan de geldende milieunormen zal met gebruikmaking van de Interimwet Stad en Milieubenadering daarvan afgeweken kunnen worden. Dit is een strak gereglementeerde procedure waaraan door Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland als bevoegd gezag, goedkeuring verleend dient te worden. Er moet duidelijk gemotiveerd worden op welke wijze de mogelijkheden voor het nemen van bronmaatregelen en het toepassen van stedenbouwkundige oplossingen zijn onderzocht en waarom deze niet tot de oplossing hebben geleid. Voorwaarde is bijvoorbeeld ook dat op het gebied van milieu compenserende maatregelen worden genomen. Bijvoorbeeld een hogere geluidsbelasting op de gevel kan worden gecompenseerd door goede isolatie of een duurzaam energiesysteem in de woningen. Op andere milieuaspecten dan geluid behoeft naar verwachting geen gebruik te worden gemaakt van de Stad en Milieubenadering.

5.3 Verkeerslawaai

Op basis van de maximale verkeersbelasting, als gevolg van realisatie van het maximale programma in de Buiksloterham en Overhoeks, is onderzocht wat de daarbij te verwachten geluidsbelasting is. Dit is relevant voor geluidsgevoelige functies als wonen, onderwijs of medische zorg. Er is onderscheid te maken in drie categorieën:

a Beneden de voorkeur waarde van 50 dB(A). Dit is de ideale situatie, die lang niet overal in een stad als Amsterdam gehaald kan worden.
b Tussen voorkeur waarde van 50 dB(A) en ontheffingswaarde van 60 tot 65 dB(A). Realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen is bij bestaande wegen mogelijk door ontheffing voor hogere geluidswaarde aan te vragen en na te gaan of reductie mogelijk is door toepassing van maatregelen aan de bron.
c Boven de ontheffingswaarde. In deze categorie zijn fysieke maatregelen aan weg en/of woningen noodzakelijk.

Over het algemeen blijft in de Buiksloterham het verkeerslawaai langs de hoofdstraten nergens onder de voorkeur grenswaarde van 50 dB(A). Maar dit is in een stad als Amsterdam eerder regel dan uitzondering. Voor alle hoofdstraten zal onderzocht moeten worden of maatregelen aan de bron ertoe leiden dat de maximale

2 De beschreven aanpak geldt niet alleen voor milieuvergunningsplichtige bedrijven, maar ook voor bedrijven die vallen onder de Algemene maatregel van Bestuur (AmvB)

ontheffingswaarde niet wordt overschreden. Maatregelen aan de bron zijn bijvoorbeeld het toepassen van geluidarm asfalt, het reguleren van verkeer en dergelijke. Er zijn enkele kritieke wegdelen waar het maximale programma kan leiden tot een overschrijding van de maximale grenswaarden en bronmaatregelen naar verwachting niet voldoende effect zullen hebben. In dat geval zijn fysieke maatregelen aan de woning noodzakelijk zoals " dove gevels", toepassen van vliesconstructies voor de gevel of het aanhouden van grotere afstanden tot de weg. Ook kan een oplossing worden gevonden in de stedenbouwkundige verkaveling, bijvoorbeeld het werken wordt gesitueerd aan de weg en het wonen verder van de weg af. In alle gevallen waarin de voorkeur grenswaarde wordt overschreden moet de stedenbouwkundige invulling zo zijn dat de geluidsbelaste woningen een stille achterzijde hebben.

Verkeerslawaai als gevolg van de ontwikkeling
Voorlopig zal de verkeersbelasting in de Buiksloterham in beperkte mate toenemen. Op korte termijn verbetert de situatie juist, doordat de Ridderspoorweg die nu in aanleg is, een extra route voor het verkeer biedt. Vooral het vrachtverkeer door Disteldorp zal minder worden omdat via de Ridderspoorweg de Klaprozenweg direct bereikt wordt. Het verkeer als gevolg van de woningbouw zal vanaf 2012 toenemen en ver na 2015 naar de maximale intensiteit groeien.

Een eerste verkenning op basis van het volledige bouwprogramma in 2020 van zowel Buiksloterham als Overhoeks laat zien dat, afhankelijk van de hoogte waarop de geluidsbelasting wordt gemeten (5 of 30 meter bouwhoogte), het verkeerslawaai in een beperkt aantal situaties de maximum grenswaarden overschrijdt. Dit geldt met name voor de plint van de nieuwe bebouwing en langs de Distelweg leidt het verkeer tot een geluidbelasting boven de maximale ontheffingswaarde. Een vergelijkbare situatie geldt voor de woningbouw gelegen aan de nieuwe westelijke ontsluiting. Met de nieuwbouw van de Buiksloterham zal hiermee rekening worden gehouden.

Anders ligt het bij de Distelweg in Disteldorp en op de kruisingen in de Van der Pekstraat. Bij realisatie van het volledige bouwprogramma dat naar verwachting pas vanaf 2020 bereikt zal worden en bij een volledig vrije verkeersafwikkeling is het waarschijnlijk dat ook de maximum grenswaarde op de gevel overschreden zal worden.
Naast de intensiteit en de maximale waarde moet hier ook gekeken worden naar de toename van het verkeerslawaai als gevolg van de in de tijd hoger wordende verkeersdruk. Uit de verkeersstudie blijkt dat als uiteindelijk het totale programma wordt gerealiseerd, de toename van de geluidsbelasting in de Van der Pekstraat en op de Distelweg te hoog wordt.
Met geluidsreducerend asfalt kan naar verwachting een forse reductie worden behaald om zodoende een aanvaardbaar niveau te bereiken. Ook kan het geleiden van het vrachtverkeer over de Ridderspoorweg enig soelaas bieden. Mochten meer maatregelen noodzakelijk zijn dan kan gedacht worden aan gedeeltelijk éénrichtingsverkeer.
Bij het treffen van dergelijke maatregelen zal de bereikbaarheid van de Buiksloterham, met name van de bedrijven in het gebied gewaarborgd moeten blijven. Dit is een van de belangrijkste redenen dat op termijn de aanleg van de westelijke weg over het Johan van Hasseltkanaal noodzakelijk kan zijn.

5.4 Overige geluidsbronnen

Naast industrie- en verkeerslawaai is sprake van geluid afkomstig van railverkeer, luchtvaart en scheepvaart. In het MER is onderzocht welke invloed deze bronnen hebben op de Buiksloterham.
Conclusie is dat geluid afkomstig van railverkeer zal afnemen als gevolg van de afschermende bebouwing op Overhoeks. Geluid van vliegtuigen blijft gelijk en het geluid van scheepvaart zal licht toenemen als gevolg van de autonome groei van het scheepvaartverkeer.

5.5 Bodem

5.5.1 Bodemsanering

Ongeveer 80% van de Buiksloterham is in meer of mindere mate verontreinigd met immobiele verontreinigingen waaronder metalen en asbest. Daarnaast zijn grote delen van de Buiksloterham verontreinigd met mobiele stoffen. Deze verontreinigingen bestaan met name uit vluchtige gechloreerde organische verbindingen (VOCl) en minerale olie. Twee grote VOCl verontreinigingen zijn dermate aanzienlijk dat hier sprake is van spoedeisende sanering. Deze saneringen moeten altijd worden uitgevoerd.

De uit te voeren bodemsanering wordt bepaald door de toekomstige functie van het perceel en de aard van de aanwezige verontreinigingen.
De wijze van saneren is zodanig dat risico's ten aanzien van de verontreinigingen worden opgeheven.
De sanering van locaties wordt bij voorkeur integraal aangepakt en zoveel mogelijk gekoppeld

aan de uitvoering van het bouwplan. We spreken van projectmatige sanering. Het kan zijn dat het bouwplan gereed is en de sanering nog voortduurt.

Immobiele verontreinigingen
De sanering van immobiele verontreinigingen is zodanig dat de contactrisico's met de verontreiniging voorkomen moeten worden. Dit kan op verschillende manieren; de verontreiniging verwijderen of de verontreiniging isoleren. Isoleren met een gesloten verharding of leeflaag (een voldoende dikke schone zandlaag) heeft vanuit kostenoverwegingen de voorkeur.

Vanwege het streven naar een gesloten grondbalans wordt nieuw uit te geven terrein opgehoogd. Het ophogen kan op die locaties waar grondwaterproblemen niet afgewenteld worden op buurpercelen. Zie maaiveldhoogtekaart.

Mobiele verontreinigingen
Naar de VOCl-verontreinigingen, die zich tot grotere diepte in de bodem (tot 28-30 meter beneden NAP) hebben verspreid, wordt nader onderzoek verricht. Daarbij wordt ook de saneringswijze bepaald.
In bijlage 3 staat de indicatieve saneringsaanpak beschreven voor de kavels in het zogenaamde investeringsgebied van de gemeente (zie ook kaart investeringsgebied in hoofdstuk 7).

5.5.2 Geohydrologie

Plan waterhuishouding / afwatering / drainage
In de Buiksloterham komen hoge grondwaterstanden voor die een belemmering zijn voor de realisatie van de woningbouw. De functie woningbouw kent de zogenaamde drooglegginsgeis.

De drooglegginsgeis voor woningbouw houdt in dat bij het bouwrijp maken gezocht wordt naar díe combinatie van ontwateringsmiddelen en ophoging, zodat de grondwaterstand niet langer dan vijf dagen per twee jaar stijgt boven het niveau van 0,50 meter beneden het maaiveld. Daarbij wordt ook geëist dat er kruipruimteloos wordt gebouwd. Dit komt in feite overeen met de eis voor nieuwbouwwoningen dat begane-grondvloeren dampdicht worden uitgevoerd.

Uit onderzoek blijkt dat het grondwaterprobleem kan worden gereguleerd door een combinatie van saneren (minimaal 1 meter leeflaag met goed doorlatend zand) en het verbeteren van de doorlatendheid van de oeverconstructie. Indien de oevervoorzieningen nog niet voldoende doorlatend zijn, zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk. Voor de kavels die niet aan het oppervlaktewater liggen en een woonfunctie krijgen worden andere maatregelen genomen, zoals het aanbrengen van grondkoffers, drainage of het toepassen van grondverbetering.

Drooglegging geschiedt in volgorde van voorkeur door kruipruimteloos te bouwen, het ophogen van het maaiveld, het maken van watergangen. Lozingen van het grondwater zijn niet toegestaan indien de lozing plaatsvindt door middel van bemalen drainagebuizen met een ontwateringsniveau lager dan het oppervlaktepeil. De de ontwatering van nieuw in te richten gebieden mag niet gebeuren door middel van drainage (uitgezonderd sportvelden, speeltuinen, parken, gazons en tijdelijke drainage voor bouwactiviteiten). Realisatie van een ruimtelijk plan mag de loop en de hoedanigheid van het grondwater noch de grondwaterstand negatief beïnvloeden.

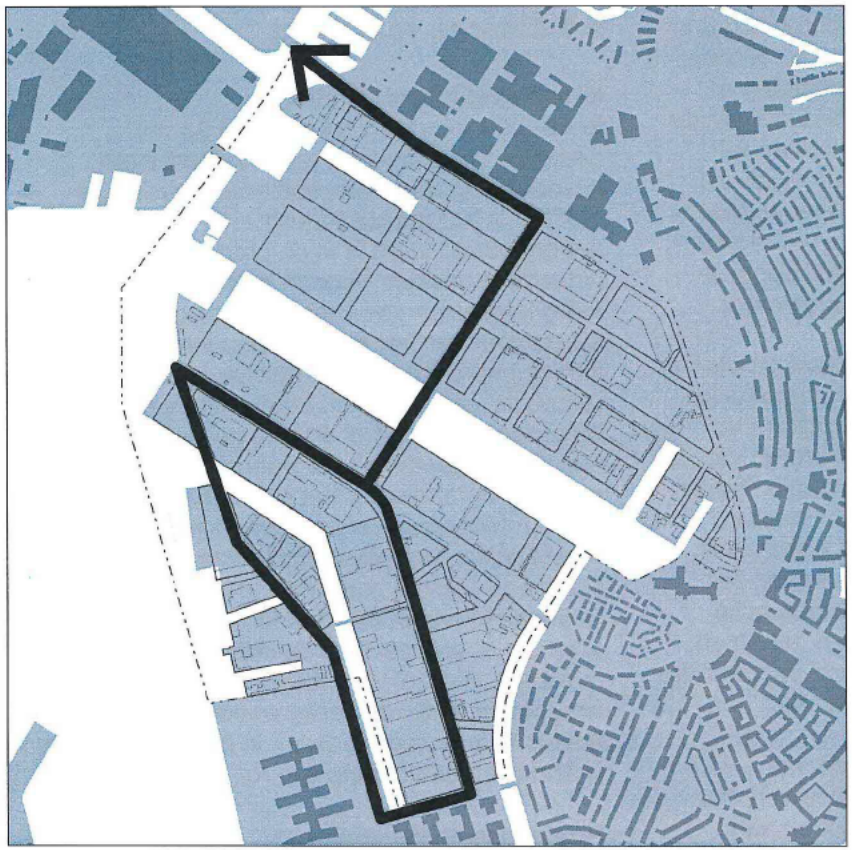
5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheidscontour
In de Buiksloterham is een groot aantal bedrijven gevestigd dat gebruik maakt van kleinere of grotere hoeveelheden gevaarlijke stoffen. In het gebied bevindt zich een bedrijf dat gespecialiseerd is in de productie van industriële gassen. Voor dit bedrijf gelden externe veiligheidseisen vanwege de opslag van gassen. De contour van het plaatsgebonden risico[3] van dit bedrijf heeft in de huidige situatie een reikwijdte van 80 meter. Binnen deze contour zijn geen woningen of andere gevoelige functies toegestaan. Het groepsrisico[4] wordt opnieuw berekend op het moment dat het bestemmingsplan Buiksloterham wordt opgesteld. Mocht blijken dat ten opzichte van de huidige situatie (= situatie zoals vastgelegd in het Bestemmingsplan Overhoeks) het groepsrisico stijgt of het groepsrisico de oriëntatiewaarde overstijgt, dan zal verantwoord worden of dit acceptabel is. Bij de verantwoording speelt het advies van de hulpdiensten, in het bijzonder de Brandweer, een belangrijke rol.

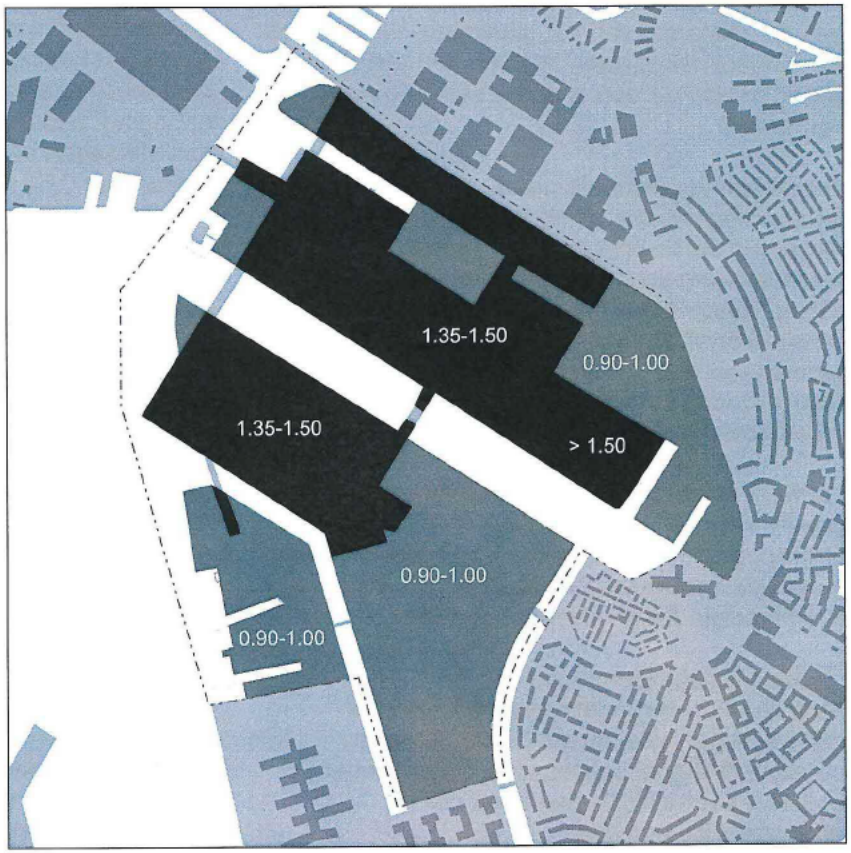
Route gevaarlijke stoffen
In verband met de hierboven geschetste situatie vindt in de Buiksloterham zowel vervoer van routeplichtige als van niet-routeplichtige gevaarlijke stoffen over de weg plaats.

Om het vervoer van gevaarlijke stoffen te reguleren en de risico's te beheersen, bestaat er een 'transportroute gevaarlijke stoffen' (zie kaart).
Bij ingebruikname van de Ridderspoorweg medio 2007 is het wenselijk de route gevaarlijke stoffen aan te passen. Het voorkeurstracé verlaat de

3 Plaatsgebonden risico: de plaatsgebonden kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen (Besluit Externe Veiliheid Inrichtingen, BEVI mei 2004)
4 Groepsrisico: cumulatieve kans per jaar dat een aantal omwonenden het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen (BEVI mei 2004)



route gevaarlijke stoffen



streefpeil toekomstige maaiveldhoogte

Buiksloterham via de Ridderspoorweg, richting Klaprozenweg, Cornelis Douwesweg naar de A10. Binnen de Buiksloterham maakt de route een rondje over de Ridderspoorweg, Distelweg, Grasweg, Asterweg en via de Ridderspoorweg het gebied weer uit.
Zodra de woonbebouwing aan beide zijden van de kop van de Distelweg in aanbouw wordt genomen zal, om gevoelige bestemmingen zo veel mogelijk te vermijden, de route worden heroverwogen.
De risico's die samenhangen met de transporten van gevaarlijke stoffen zijn onderzocht. Ook wanneer gekozen zou worden voor een tweerichtingen route past het risico ruimschoots binnen de normen.

Het groepsrisico als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het IJ, neemt in de toekomst toe. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden.

5.7 Luchtkwaliteit

Het plan voor de Buiksloterham is doorgerekend op effecten voor de luchtkwaliteit en getoetst aan het Besluit luchtkwaliteit.
De luchtkwaliteit in de Buiksloterham wordt bepaald door de achtergrondconcentratie en door de bijdrage van het verkeer. In het onderzoek is gerekend met verkeersintensiteiten als gevolg van bestaande bedrijven, nieuw te vestigen bedrijven en bewoners.
De bestaande en nieuw te vestigen bedrijven behoren niet tot een categorie waarvoor inzicht noodzakelijk is in de individuele bijdrage aan de luchtkwaliteit. De situering van meetpunten in de gemeente Amsterdam is zodanig dat ook de bijdrage van het scheepvaartverkeer representatief is verwerkt in de achtergrondconcentraties.
De toename van verkeer leidt weliswaar op sommige wegvakken binnen en buiten de Buiksloterham tot een achteruitgang van de luchtkwaliteit ten opzichte van de huidige situatie, maar de normen van het Besluit luchtkwaliteit worden niet overschreden.
De belangrijkste verklaring hiervoor is dat auto's, vrachtauto's en brandstoffen door technische ontwikkelingen steeds schoner worden en de achtergrondconcentratie steeds lager wordt.
De plannen voor de Buiksloterham passen dus binnen het Besluit luchtkwaliteit.

5.8 Geur

In 2006 wordt rond het thema geur nader onderzoek gedaan naar de geurbelasting van een aantal bedrijven in het gebied om te bepalen of bronmaatregelen noodzakelijk zijn. Indien bronmaatregelen genomen moeten worden zal dit gebeuren in overleg met de bedrijven. Vervolgens wordt de milieuvergunning aangepast. Overigens verwachten we geen grote knelpunten omdat het aantal geurbronnen in het gebied beperkt is.

5.9 Duurzaamheid

5.9.1 Duurzame energievoorziening

De vraag naar energie zal, als gevolg van het transformatieproces, in de komende jaren toenemen. Ruimtelijke projecten met woningbouw en/of utiliteitsbouw van enige omvang kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan het terugdringen van de CO2-emissie en aan het verbeteren van de lokale en regionale luchtkwaliteit. Met een duurzame energievoorziening wordt het gebruik van fossiele brandstoffen fors teruggebracht. Uitbreiding of aanleg van een aardgasnet is niet langer meer een logische keuze voor de lokale energievoorziening van een te (her-) ontwikkelen gebied.

Het wel of niet laten aanleggen en exploiteren van een meer duurzame energie infrastructuur moet worden gemotiveerd. Dit is een verplichting uit het Besluit Aanleg Energie Infrastructuur (BAEI, 2001). Voor alle ruimtelijke projecten in Amsterdam moet worden uitgegaan van een warmtenet gevoed met ruim beschikbare restwarmte (motie gemeenteraadslid de heer Olmer c.s. inzake de begroting voor 2006, stadsverwarming in Amsterdam, 22 december 2005).

Voor woningbouw geldt de Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam 2006. Het gaat in dit kader om het beperken van de energievraag door maatregelen in de gebouwschil in plaats van door de installatietechniek.

Duurzaam warmtenet
Op dit moment wordt samen met marktpartijen de haalbaarheid van een integraal, duurzaam warmtenet in Amsterdam-Noord onderzocht. Het warmtenet zal warmte kunnen leveren aan alle toekomstige ruimtelijke projecten in het stadsdeel dus ook aan de Buiksloterham.

Voor de Buiksloterham zal samen met de ontwikkelaars een energievisie worden opgesteld. In de energievisie zullen verschillende scenario's doorgerekend worden. Het referentiescenario is een duurzaam warmtenet, zoals bedoeld door de gemeenteraad van Amsterdam. Een

tweede scenario is een lokaal warmtenet met grootschalige warmtepompsystemen aangevuld met warmte-koude-opslag in de diepe bodem.

Een vergelijkbaar systeem wordt aangelegd op Overhoeks. Het derde scenario is een energievoorziening op basis van een grootschalige warmtekrachtbron gevoed met biomassa (bio-olie), waarvan de lokale restwarmte wordt geleverd aan een collectief warmtenet5. Het laatste scenario, de terugvaloptie, is de traditionele energievoorzienig op basis van aardgas en (niet duurzaam opgewekte) elektriciteit.
Extra aandacht wordt besteed aan het leveren van duurzame koude. De vraag naar koeling wordt steeds groter, niet alleen voor kantoren en accommodaties, maar ook voor woningen.

Bij de keuze voor een energienet moeten we ons realiseren dat het in de Buiksloterham gaat over een bestaand functionerend gebied. Er moet rekening gehouden worden met de energievoorziening van de bestaande bedrijven. Voor de bedrijven moet de energielevering gegarandeerd blijven. De overstap naar een nieuw systeem zal alleen succesvol zijn als dat voor de bestaande bedrijven aantrekkelijk wordt gemaakt.

5.9.2 Materiaalgebruik

Het is inmiddels bijna vanzelfsprekend om bij het ontwerp en de realisatie van gebouwen uit te gaan van duurzame materialen. In de Buiksloterham zal alleen hout worden toegepast dat op duurzame wijze geproduceerd is en voorzien is van het FSC-keurmerk. Uitloogbare materialen, zoals zink, lood en koper, zullen alleen worden toegepast op plaatsen waar het niet in contact komt met hemel- en/of oppervlaktewater.

5.9.3 Intensief ruimtegebruik

In de Buiksloterham wordt een omvangrijk programma van wonen, werken en voorzieningen gerealiseerd op een relatief beperkte ruimte. Ruimte is schaars en kostbaar en wordt daarom zo efficiënt mogelijk benut door compact te bouwen. De hoge bebouwingsdichtheid en de intensieve menging van verschillende functies versterken het duurzame karakter van de nieuwe stadswijk. Het versterkt het draagvlak voor allerlei voorzieningen, waaronder openbaar vervoer (bus en metro), diverse soorten waterverbindingen zoals veren en watertaxi's en langzame verkeersroutes.

5 Voor de Buiksloterham kan wellicht gebruik gemaakt worden van restwarmte die vrijkomt bij de grootschalige productie van elektriciteit in de Hemwegcentrale en de Afval Verwerkingsinstallatie AVI-West

6 Juridisch planologisch kader

Voor de Buiksloterham staan we een nieuwe ontwikkeling voor, maar dat wil niet zeggen dat er op dit moment niets gebeurt. Sterker nog, op dit moment is het gebied al aan grote veranderingen onderhevig. Er vestigen zich nieuwe bedrijven, bedrijven met een heel ander karakter dan de traditioneel aanwezige industriële bedrijvigheid. De nieuwe bedrijvigheid kenmerkt zich onder meer door kleinschaligheid. Daarvoor bieden de nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen een aantrekkelijk aanbod. Vestiging van deze nieuwe bedrijven kan binnen het huidig juridisch planologisch kader of er wordt met toepassing van een artikel 19 procedure Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) geanticipeerd op de toekomstig gewenste ontwikkeling.

Voor het realiseren van woningbouw is het huidig juridisch planologisch kader niet geschikt, daarvoor moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

Navolgend noemen we het huidig juridisch planologisch kader en geven we in grote lijnen aan waarmee met het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan rekening gehouden moet worden.

6.1 Huidig juridisch planologisch kader

Huidige bestemmingsplannen
Voor het plangebied Buiksloterham is de 'Verordening houdende voorschriften bedoeld in Artikel 43 van de Woningwet' (1943) van kracht. De huidige bestemming is industrieterrein in de zin van handel en nijverheid. Door de overgangsbepaling van de WRO 1968 hebben deze voorschriften de status van bestemmingsplan gekregen. Voor de delen waar de voorschriften ex artikel 43 niet gelden is het Amsterdams Uitbreidingsplan (1935) van kracht. Ook dit plan geldt als bestemmingsplan.

Voor de Ridderspoorweg geldt het bestemmingsplan 'Ontsluiting bedrijventerrein Buiksloterham/ Papaverweg' (1998). De Ridderspoorweg loopt vanaf de Klaprozenweg, in het verlengde van de Floraweg, over het Johan van Hasseltkanaal naar de Distelweg.

Voorbereidingsbesluit
Voor het plangebied Buiksloterham is een voorbereidingsbesluit van kracht. Dit besluit geldt tot eind 2006. Aansluitend wordt een nieuw voorbereidingsbesluit genomen dat geldt tot voor de eerste keer een ontwerpbestemmingsplan voor de Buiksloterham ter visie wordt gelegd. Hiermee wordt voorkomen dat zich tijdens het opstellen van het bestemmingsplan ontwikkelingen voordoen die tegenstrijdig zijn met dit plan.

Bestemmingsplan Overhoeks
Voor het zuidelijk deel van de Buiksloterham (tot aan het Johan van Hasseltkanaal) is ten behoeve van de woningbouw op het aangrenzende terrein Overhoeks een bestemmingsplan opgesteld. Dit plan is begin 2006 als ontwerp ter visie gelegd. Hierin is voor het zuidelijk deel van het plangebied Buiksloterham vooralsnog een min of meer conserverende (bedrijfs)bestemming opgenomen.

6.2 Toekomstig juridisch planologisch kader

Bestemmingsplan Buiksloterham
Om uitvoering te kunnen geven aan het Investeringsbesluit is aanpassing van het juridisch-planologisch regime (de nu geldende bestemmingsplannen) noodzakelijk. Voor het hele plangebied wordt het Bestemmingsplan Buiksloterham opgesteld.

De richting kan nu in grote lijnen worden uitgezet, maar de resultaten van onderzoek en overleg zullen bepalend zijn voor de exacte koers. Meer dan wanneer sprake is van het in één keer veranderen van de functie van een gebied (bijvoorbeeld Oostelijk Havengebied, IJburg) zijn bij een geleidelijke transformatie zoals de Buiksloterham, de omgevingsfactoren in grote mate kaderstellend. De mogelijkheid om het industrielawaai terug te brengen is in dit verband één van de belangrijkste factoren.

De bestemmingsplanregeling en het industriegeluid
Inkrimpen van de geluidszone
De Buiksloterham is een industrieterrein waar bedrijven zijn toegestaan die veel geluid produceren. Deze worden in de regel A-inrichtingen genoemd. Rondom een dergelijk industrieterrein is op de bestemmingsplankaart een geluidscontour aangegeven. Buiten deze contour, die de zogenaamde geluidszone van het industrieterrein begrenst, mogen de op het

industrieterrein gevestigde bedrijven gezamenlijk niet meer geluid produceren dan de contour aangeeft. Geluidsgevoelige functies (woningen, scholen en dergelijke) buiten de geluidszone zijn er voor wat betreft het industriegeluid van het industrieterrein van verzekerd dat zij niet te veel geluidsoverlast hebben.

Nadat eerst de milieuvergunningen van een aantal bedrijven op het industrieterrein is aangepast kan de geluidszone worden ingekrompen. Op de plankaart van een nieuw bestemmingsplan wordt de nieuwe contour aangegeven. Buiten de geluidszone kan een bestemming worden aangegeven op grond waarvan de woonfunctie kan worden gerealiseerd. Dit is ook de werkwijze geweest waardoor de woningbouw op Overhoeks mogelijk wordt gemaakt.

Woningbouw binnen de geluidszone is niet per definitie uitgesloten. Het is mogelijk om binnen een geluidszone, bijvoorbeeld met een vrijstelling op grond van een artikel 19 WRO, woningen te realiseren. Voorzover binnen de zone geen woningen aanwezig zijn, geldt voor de bedrijven hier geen maximum norm. Voor (nieuwe) woningen binnen een zone geldt echter weer het maximum van 55 dB(A)[6]. Wanneer binnen de zone woningen worden toegestaan is dit dus een beperking van de milieuruimte van de bedrijven. Hierbij is sprake van dezelfde beperking als bij het inkrimpen van de geluidszone.

Inkrimpen van het industrieterrein
Daar waar binnen een deel van het gezoneerde industrieterrein geen A-inrichtingen zijn toegestaan is, onder omstandigheden, het ter plaatse opheffen van de status van gezoneerd industrieterrein mogelijk. In dat geval geldt voor dat deel van het terrein dat het gezamenlijke geluid van bedrijven die op het terrein gevestigd zijn of die zich nog zullen vestigen niet meer door de Wet geluidhinder wordt voorgeschreven. Wel blijft de milieuvergunning aangeven hoeveel geluid elk bedrijf op zich maximaal mag produceren.

Afscherming van het geluid
Daar waar het nemen van maatregelen aan de bron (bij de bedrijven dus) niet aan de orde is of bronmaatregelen niet afdoende zijn voor het bereiken van het aanvaardbare geluidsniveau, zal het industriegeluid zo mogelijk door afscherming teruggedrongen kunnen worden.

De bestemmingsplanregeling en andere factoren
Naast het industriegeluid zijn er natuurlijk ook andere factoren die bepalend zijn voor de te hanteren bestemmingen en bestemmingsplan-methodiek.
Als uitgangspunt bij het opstellen van een bestemmingsplan geldt dat geen onnodige beperkingen moeten worden opgelegd. Dit betekent dat de bestemmingsregeling zo globaal mogelijk moet zijn. Een zekere detaillering is om verschillende redenen echter niet ongewenst. Ten eerste omdat men toch een zekere stedenbouwkundige sturing wil geven. Ten tweede omdat de sectorale regelgeving hier om vraagt, zoals bijvoorbeeld de Wet geluidhinder, onderdeel verkeersgeluid. Dit onderdeel vraagt om detaillering ten aanzien van het wegprofiel, de bouwvolumes, de dove gevels en de functies. Niet in de laatste plaats omdat op basis van de toegestane functies verkeersberekeningen moeten worden gemaakt op grond waarvan het wegverkeergeluid kan worden berekend.

Eenzelfde detaillering is ook gewenst vanuit bijvoorbeeld de regelingen ten aanzien van externe veiligheid. Bezien moet worden in hoeverre bedrijven, waarop het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van toepassing is, beperkingen oplegt aan de omliggende bestemmingen.

Naast geluid spelen ook andere milieuhinderaspecten een rol bij het bestemmen. Voor wat betreft de milieuhinder van bedrijven is deze terug te vinden in het toelaten van verschillende milieuhindercategorieën, al naar gelang de afstand tussen de betreffende bedrijfsbestemmingen en milieugevoelige functies zoals woningen. In de gemeente Amsterdam wordt gewerkt met een gemeentelijke lijst waarop de bedrijven in milieuhindercategorieën zijn ingedeeld. Kort gezegd komt het er op neer dat in de directe nabijheid van woningen slechts bedrijven uit milieuhindercategorie 1 en 2 kunnen worden toegestaan. Op dit moment wordt gewerkt aan een nieuwe gemeentelijke regeling conform een aangepaste bedrijvenlijst van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), waarin afstand een belangrijk criterium wordt. Naar verwachting zal de nieuwe VNG-lijst voor Amsterdam van toepassing worden verklaard voordat het bestemmingsplan Buiksloterham in procedure wordt gebracht, zodat van die lijst moet worden uitgegaan voor de categorie-indeling. Voor gebieden met de gemengde bestemming werken en wonen gelden dan maximale afstandsnormen van 50 meter en in enkele gevallen van 25 meter.

Stappenplan
Daar waar geen nadere maatregelen nodig zijn kunnen de gewenste bestemmingen in het bestemmingsplan zonder meer worden geprojecteerd. Voor de locaties waar woningbouw gewenst is en de milieubelasting het wettelijk toegestane niveau niet overschrijdt, kan in het bestemmingsplan de bestemming

6 Uitgaande van de nieuwe Wet geluidhinder.

'woondoeleinden' worden opgenomen. De gebieden waar de menging van de functies 'werken' en 'wonen' wordt beoogd, zullen in het bestemmingsplan een gemengde bestemming krijgen.

Daar waar de benodigde condities nog moeten worden bereikt (bijvoorbeeld afscherming ten behoeve van woningbouw) zal een wijzigingsbevoegdheid moeten worden gehanteerd. Woningbouw wordt zodoende pas mogelijk zodra de omstandigheden het toelaten. In dit verband kan ook worden gekozen voor een bestemmingsplan dat nog geen volledig eindbeeld geeft en dus voor een aantal locaties nog geen woningbouw toestaat. Een dergelijk bestemmingsplan zou dan moeten worden opgevolgd door een bestemmingsplan dat de volgende fase van de transformatie mogelijk maakt. In feite is hierbij dan expliciet sprake van het vertalen van het dynamische proces van transformatie in een aantal stappen. In plaats van meerdere opeenvolgende bestemmingsplannen kan, voorzover de te verwachten nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening dat nog zal toestaan, ook worden gekozen voor de incidentele benadering van de artikel 19-vrijstelling.

Daar waar pas in een later stadium de benodigde detaillering is aan te geven, kan een in het bestemmingsplan op te nemen uitwerkingsplicht in de gewenste fasering voorzien. Met een uitwerkingsplicht kan de bestemmingsplanregeling in eerste instantie globaal zijn, terwijl in een later stadium de regeling middels uitwerkingen kan worden gedetailleerd.

Bestemmingsplan Metaalbewerkersbuurt
In verband met de beoogde woningbouw in de Buiksloterham moet worden voorkomen dat zich in de aangrenzende Metaalbewerkersbuurt nieuwe A-inrichtingen vestigen. Daartoe is door het stadsdeelbestuur een voorbereidingsbesluit voor dat gebied genomen. Het is de bedoeling om voor het einde van de werkingsduur van dat besluit een ontwerp van een partiële herziening van het daar geldende bestemmingsplan ter visie wordt gelegd.

7 Financiële haalbaarheid

Doelstelling voor het Investeringsbesluit is om het tekort van het Projectbesluit niet te laten oplopen, zodat de ingezette lijn wordt voortgezet om een financieel haalbaar plan op te stellen voor dat deel van de Buiksloterham dat de gemeente actief tot ontwikkeling wil brengen.

Om aan deze doelstelling te voldoen is met Rekenen & Tekenen toegewerkt naar een optimaal resultaat voor zowel het stedenbouwkundig planconcept als het financieel saldo. Ruimtelijke voorstellen zijn direct voorzien van hun financiële consequenties zodat keuzes konden worden gemaakt.

De grondexploitatie betreft een deel van het plan-gebied. Het gaat om het investeringsgebied van de gemeente dat naast de ontwikkeling van een aantal locaties de aanleg van de infrastructuur en de aanleg en inrichting van de openbare ruimte omvat. De investeringen van de gemeente zijn niet alleen een impuls voor de ontwikkeling van het gebied, maar zullen ook investeringen uitlokken van particulier initiatiefnemers. Het is dan logisch dat de gemeente een deel van de revenuen terugziet.

Er bestaat nog steeds een aantal wensen die in dit Investeringsbesluit niet gefinancierd kunnen worden. Deels wordt een beroep gedaan op andere financieringsbronnen, deels zullen deze wensen pas ingewilligd kunnen worden extra opbrengsten ontstaan.

7.1 Grondexploitatie

In 1998 is voor de gehele Buiksloterham een ruimtelijke visie vastgesteld met een aantal grondexploitaties. Op basis hiervan is door de gemeente circa € 39 miljoen geïnvesteerd voor met name verwervingen van grote industriële bedrijfsterreinen.

Al vrij snel na de vaststelling van het plan uit 1998 zijn de inzichten over de ontwikkelingsrichting voor de Buiksloterham ingrijpend gewijzigd. De reeds verworven terreinen bieden de gemeente de kans om het transformatieproces in te zetten, zoals beschreven in het Projectbesluit Buiksloterham. Het Financieel kader behorend bij het Projectbesluit heeft een tekort van € 15 miljoen (prijspeil 2004) hetgeen overeen kwam met het toenmalige actuele tekort van de bestaande actieve grondexploitaties.

De grondexploitatie biedt inzicht in de gemeentelijke kosten en opbrengsten van de beoogde ontwikkelingen.
Na berekening van de nominale kosten en opbrengsten worden deze in de tijd gefaseerd waardoor inflatie en rente worden meegenomen in het resultaat. Het saldo wordt gepresenteerd als netto contante waarde op prijspeil 01-01-2006.

Voor de uitwerking van het Projectbesluit naar het Investeringsbesluit is bepaald dat het saldo niet zou verslechteren ten opzichte van het Financieel Kader van het Projectbesluit.

De grondexploitatie behorend bij het Investeringsbesluit heeft een negatief saldo van € 16,3 miljoen, waarvan de dekking wordt gevonden in het Vereveningsfonds. De dekking past binnen de bestaande reservering voortvloeiend uit het Projectbesluit. In tegenstelling tot het Projectbesluit is hierin ook het extra tekort verdisconteerd voortkomend uit de motie Olij waarin door de Gemeenteraad is besloten dat met de ontwikkeling van de Buiksloterham 30% sociale huur en 95 extra sociale huurwoningen ter compensatie van Overhoeks dienen te worden gerealiseerd. Dit resulteert in een extra verslechtering van € 13 miljoen. Met het Programakkoord 2006-2010 is voor het realiseren van sociale woningbouw nieuw grondprijsbeleid vastgesteld waardoor uitvoering van de motie Olij naar verwachting uitvoerbaar is zonder genoemde verslechtering van de grondexploitatie. Dit kan met zekerheid worden gezegd als het beleid daarvoor nader is uitgewerkt. Als dat ertoe leidt dat voor sociale huurwoningen gerekend kan worden met een lager tekort, vloeit de meevaller terug naar het Vereveningsfonds.

Optimalisatiekansen voor het financieel resultaat van de grondexploitatie Buiksloterham biedt het wetsvoorstel voor een nieuwe grondexploitatiewet. Dit is een nieuw publiekrechtelijk instrument voor kostenverhaal, verevening en locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. In het wetsvoorstel is gekozen voor een gemengd stelsel: dus zowel een privaatrechtelijk als een publiekrechtelijk spoor. Het privaatrechtelijke spoor houdt in dat partijen op basis van vrijwillige samenwerking tot overeenstemming komen. Onderdeel van de overeenkomst is de mogelijkheid van een financiële bijdrage van de particuliere ontwikkelaar aan ontwikkelingen buiten de eigen locatie. Als de gemeente er niet in slaagt om met particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over de grondexploitatie, moet de gemeente de kosten publiekrechtelijk verhalen bij de partijen waarmee geen overeenstemming is bereikt.
De procedure is, evenals de mogelijkheid beroep aan te tekenen, gekoppeld aan het bestemmingsplan.

Gegeven het feit dat de grondexploitatiewet nog niet van kracht is, is geen rekening gehouden met opbrengsten hiervan in de grondexploitatie.

Alvorens de kosten en de opbrengsten toe te lichten wordt nader ingegaan op de overwegingen voor het bereiken van een zo optimaal mogelijk resultaat.

7.2 Fasering vanuit financiële overwegingen

Bij het opstellen van de grondexploitatie is gestreefd naar het optimaliseren van het financieel resultaat. De rentekosten blijven zo laag mogelijk door investeringen zo ver mogelijk in de tijd naar achteren te schuiven en opbrengsten te genereren vóórdat investeringen worden gedaan. Dus de kosten lopen niet te ver vooruit op de opbrengsten, bijvoorbeeld een weg wordt pas aangelegd als deze als gevolg van de bouwontwikkeling ook nodig is.

De plankaart en de grondexploitatie zijn mede in een parallel traject van Rekenen & Tekenen tot stand gekomen. Hierbij zijn investeringen en opbrengsten in de tijd nauwkeurig op elkaar afgestemd. Het bouwrijp maken van uit te geven kavels geschiedt direct voorafgaand aan de start bouw. Investeringen in de openbare ruimte worden zoveel mogelijk gedaan als de bebouwing nagenoeg of zelfs geheel is afgerond.

Er kunnen overwegingen zijn om bepaalde investeringen eerder te doen dan op grond van het zo laag mogelijk houden van de rentekosten logisch zou zijn. Te denken valt aan het verbeteren van de ontsluiting van het gebied of het leefklimaat. De Ridderspoorweg, die vooruitlopend op de bouwontwikkeling van de Buiksloterham wordt aangelegd, maakt de start van de beoogde verandering in de Buiksloterham zichtbaar en is een stimulans voor nieuwe (particuliere) investeringen.

De fasering van de grondexploitatie is tot stand gekomen door uit te gaan van de vroegst mogelijke start van de woningbouw op basis van beschikbaarheid van terreinen en het nieuwe bestemmingsplan. De woningbouw start in 2009 en loopt wat betreft de grondexploitatie (laatste gronduitgifte) door tot in 2015.

7.3 Kosten

De gemeentelijke kosten omvatten de kosten voor verwerving en tijdelijk beheer, de kosten voor bouw- en woonrijp maken en VTU/planontwikkelingskosten. Alle kosten zijn exclusief BTW.

Verwervingen en tijdelijk beheer
Voor het mogelijk maken van woningbouw is het uitgangspunt dat de gemeente slechts incidenteel bedrijven aankoopt. Verbreding en herprofilering van wegen, zoals de Asterweg en Grasweg, is pas op langere termijn nodig als het gebied intensiever is bebouwd. Verwerving daarvoor doen we als zich daarvoor een gunstige gelegenheid voordoet.
Door aankopen uit het verleden heeft de gemeente inmiddels veel locaties in tijdelijk beheer en is daarvoor tijdelijke huurcontracten met derden aangegaan.
Kosten voor geluidssanering maken tevens onderdeel uit van de verwervingskosten. Voor het nemen van maatregelen die verder gaan dan wat redelijkerwijs en op grond van het ALARA-principe van een bedrijf kan worden gevraagd, is in het Investeringsbesluit een reservering opgenomen.

Bouw- en woonrijp maken
De kosten voor het bouwrijp maken hebben betrekking op de kavels die de gemeente actief ontwikkelt en in erfpacht uitgeeft. In principe wordt bouwrijpe grond geleverd. Incidenteel bestaat de mogelijkheid dat marktpartijen de grond bouwrijp maken vanwege de synergie met de vastgoedontwikkeling. Dit wordt van geval tot geval beoordeeld.

De kosten voor het woonrijp maken van de openbare ruimte zijn in de grondexploitatie opgenomen. Inrichting van uitgeefbare kavels geschiedt door de realiserende partij.

Investeringen in de openbare ruimte (wegen, pleinen en kades) zijn over het algemeen sober en doelmatig. Gezien het ambitieniveau van de Johan van Hasseltkade is extra budget opgenomen.

In de Buiksloterham wordt een aantal nieuwe bruggen aangelegd. Op de kop van het Johan van Hasseltkanaal wordt in deze planfase een beweegbare brug voor langzaam verkeer aangelegd. De aanleg van de beweegbare autobrug vindt plaats in een volgende planfase. De brug over Zijkanaal I in het verlengde van de Papaverweg is voor 50% toegerekend aan de grondexploitatie van de Buiksloterham. Het andere deel wordt bekostigd vanuit de grondexploitatie van het aangrenzende NDSM terrein.

Planontwikkelingskosten
Voor de planontwikkelingskosten is een raming opgesteld. De kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering worden procentueel berekend over de investering in de openbare werken.
Het totale investeringsniveau is circa € 157 miljoen (prijspeil 2006).

7.4 Opbrengsten

De opbrengsten bestaan uit de opbrengsten uit gronduitgifte, erfpachtconversie, subsidies en bijdragen. De grondopbrengsten zijn gebaseerd op het programma dat is opgenomen in hoofdstuk 4. Voor de woningbouw is hierbij uitgegaan van 30% sociale huur plus 95 extra sociale huurwoningen ter compensatie van Overhoeks, naast 70% middensegment en vrije sector.

Opbrengsten uit gronduitgifte
De opbrengsten uit gronduitgifte zijn gebaseerd op de adviezen van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam. Voor de woningbouw wordt uitgegaan van 3 woonmilieus:
1. kerngebied wonen met maximaal 70% wonen;
2. transformatiegebied wonen-werken met maximaal 60% wonen;
3. transformatiegebied werken-wonen met maximaal 30% wonen.

Per woonmilieu is advies gegeven over de bandbreedte van de marktwaarde en bijbehorende grondprijzen voor eengezinsen meergezinswoningen. Op de locaties in het kerngebied wonen wordt de hoogste marktpotentie verondersteld. De marktwaarde van het transformatiegebied werken-wonen is relatief beperkt.

Voor het niet-wonen wordt een onderscheid gemaakt naar kantoren, kantoorachtige functies, bedrijven (maximaal 30% kantoorvloer), commerciële voorzieningen, sociaal maatschappelijke voorzieningen en parkeren.

Per bestemming worden grondprijzen gehanteerd die veelal residueel bepaald zijn.
De marktwaarde en daarmee de grondwaarde hangt voor een aantal bestemmingen af van de locatie binnen het plangebied. De Buiksloterham heeft nog een industrieel karakter, maar verschillende recente initiatieven tonen dat er in de markt animo is voor ontwikkeling naar een hoogwaardiger gemengd bedrijfs- en kantoorachtig milieu.
Op dit moment kent de Buiksloterham een gematigd niveau van grondprijzen. Dit zal met de beoogde planontwikkeling in de Buiksloterham en omgeving veranderen. Het moet zich nog als woongebied bewijzen. Dit kan een drukkend effect hebben op de marktwaarde en daarmee op de grondprijzen van de allereerste woningbouwontwikkelingen. De residuele waardeberekening van grondprijzen maakt dit mogelijk. Daar staat tegenover dat locaties die later in de tijd een hogere marktwaarde generen ook hogere grondopbrengsten zullen hebben.

Erfpachtconversie
Binnen de Buiksloterham zijn veel bestaande erfpachtrechten. Nieuwe ontwikkeling op deze kavels zal bij bestemmingswijziging leiden tot erfpachtconversie en herziening van de canon. Voor de opbrengsten uit erfpachtconversie is een voorzichtige raming aangehouden.

Subsidies en bijdragen
Rekening is gehouden met een kostendekkende bijdrage vanuit de grondexploitatie Overhoeks voor de aanpassing van de Asterweg.

Voor het aanleggen van nieuwe infrastructuur dient het stadsdeel in principe een bijdrage te leveren.

De opbrengsten bedragen circa € 141 miljoen (prijspeil 2006).

7.5 Kosten buiten de grondexploitatie

7.5.1 Bodemsanering
Voor de saneringskosten behorend bij het Investeringsbesluit is een berekening opgesteld. De totale saneringskosten zijn ten opzichte van het Projectbesluit gedaald door met name de optimalisatie van de maaiveldhoogte in het plangebied. De raming van de urgente saneringskosten komt uit op € 7 miljoen, de projectmatige saneringskosten komen uit op € 24 miljoen, waarvoor in het Projectbesluit respectievelijk € 9 miljoen en € 27 miljoen werd geraamd.
De geraamde kosten hebben betrekking op bodemsanering in het investeringsgebied, exclusief de Ridderspoorweg en enkele aangrenzende percelen die inmiddels zijn gesaneerd. De kosten van de projectmatige sanering hebben voor ongeveer de helft betrekking op de bouwkavels en voor de andere helft op infrastructuur en openbare ruimte. De kosten van bodemsanering komen ten laste van de gemeentelijke Stelpost Bodemsanering.

7.5.2 Voorzieningen
De kosten voor realisatie van maatschappelijke voorzieningen komen niet ten laste van de grondexploitatie, maar worden voornamelijk gefinancierd door het stadsdeel.

7.5.3 Wensen voor de toekomst
Er zijn twee planonderdelen die niet in de grondexploitatie zijn opgenomen. De kosten hiervan kunnen bij verbetering van het financieel resultaat en nadat hierover bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden alsnog toegevoegd worden of deze worden gedragen door particuliere initiatiefnemers. Belasting van de grondexploitatie kan alleen als in het plan verdiend wordt. Dit komt bijvoorbeeld tot uitdrukking in hogere opbrengsten uit erfpachtconversie.

Groene oever Kop Grasweg
De aanleg van een groene oever langs het IJ ter plaatse van de kop van de Grasweg is niet opgenomen in de grondexploitatie. Aangezien deze oever grenst aan particuliere grond is de inzet om de eigenaren deze te laten betalen. Zij hebben immers een belang omdat ze dan meer programma kunnen realiseren op hun grond.

Doortrekken Johan van Hasseltkade naar Mosplein
Het doortrekken van de kade aan de noordzijde van het Johan van Hasseltkanaal vanaf de Ridderspoorweg naar het Mosplein is niet meegenomen in de grondexploitatie. Deze ingreep zou eventueel gefaseerd uitgevoerd kunnen worden.

7.5.4 Hoofdnet Auto

De Klaprozenweg en het Mosplein maken deel uit van het Hoofdnet Auto. Dit gedeelte van hoofdnet auto is op basis van het huidige gebruik reeds een zodanig verkeersknelpunt dat ingrijpen gewenst is. Voor de ontwikkeling van Overhoeks en Buiksloterham is de verbreding van de Klaprozenweg en reconstructie van het Mosplein van groot belang. In het gemeentelijke Meerjaren Investeringsprogramma Infrastructuur (MIP) worden in volgorde van urgentie de volgende twee ingrepen onderscheiden:

- Verbreding Klaprozenweg van 2x1 naar 2x2 vanaf Floraweg tot Van Hasseltweg/Mosplein. Voorlopige raming € 20 miljoen. Dit deel van de aanpassing van de Klaprozenweg is opgenomen in het MIP tot 2010. Dit betekent dat 50% van de dekking is geregeld.
- Verbreding Klaprozenweg inclusief brug Zijkanaal I van 2x1 naar 2x2 vanaf Floraweg tot aansluiting Cornelis Douwesweg. Voorlopige raming € 25 miljoen. Dit deel van de aanpassing van de Klaprozenweg wordt genoemd in het MIP na 2010. Hiervoor is nog geen dekking geregeld.

Een nieuwe raming van de kosten wordt momenteel opgesteld.

7.6 Vergelijking met Financieel Kader Projectbesluit

Vergeleken met het Projectbesluit is er een aantal kleine aanpassingen aangebracht:

Papaverkanaal
Het Papaverkanaal is kort geleden, voor de aanleg van de Ridderspoorweg, voor een gedeelte gedempt. In het Projectbesluit zou dit weer worden open gegraven. Voor de beleving van de openbare ruimte is het niet strikt noodzakelijk. Mede gezien de kostenbesparing wordt ervoor gekozen het gedempte deel niet opnieuw open te graven.

Actualisatie verwervingen
Voor de verwervingen heeft een actualisatie plaats gevonden. De gemeente verwerft incidenteel en alleen om woningbouw mogelijk te maken en voor toekomstige wegverbredingen. Percelen die niet aan deze criteria voldoen worden niet verworven. De ramingen zijn geactualiseerd.

Westelijke weg over het Johan van Hasseltkanaal
In verband met de optimale verkeersafwikkeling binnen de Buiksloterham is de westelijke ontsluiting over het Johan van Hasseltkanaal op termijn essentieel. In het Projectbesluit werd uit gegaan van een niet beweegbare brug.
Nadere overwegingen over de aanleg van de jachthaven hebben ertoe geleid dat een niet beweegbare brug het particulier initiatief ernstig kan blokkeren. Omdat de jachthaven één van de speerpunten is in de economische ontwikkeling van de Buiksloterham, daarvan spin-off effecten worden verwacht en een meerwaarde levert aan het woonwerkmilieu rond het Johan van Hasseltkanaal is in eerste instantie voor deze planfase een beweegbare brug voor langzaam verkeer opgenomen. De aanleg van de (beweegbare) autobrug vindt plaats in een volgende planfase, mits daarvan de noodzaak op dat moment is aangetoond.

7.7 Beheersing van risico's

Aan realisatie van het programma is een aantal risico's te onderkennen. Deze risico's liggen op het terrein van het terugdringen van milieuhinder, met name geluid, noodzakelijke bodemsanering, gewenste verwervingen en wijziging van het juridisch planologisch kader.
Er is bij het opstellen van het Investeringsbesluit een risicoanalyse opgesteld die in de loop der tijd diverse keren wordt geactualiseerd en de basis vormt voor het nemen van beheersmaatregelen bij nadere uitwerking van het Investeringsbesluit naar het bestemmingsplan.

Bij opstelling van het woningbouwprogramma is ernaar gestreefd de risicogevoeligheid te beperken. Een aanzienlijk deel van het woningbouwprogramma bestaat uit meergezinswoningen. Op basis van een door het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam uitgevoerde Vastgoedscan is een optimale mix van verschillende typen meergezinswoningen samengesteld als onderlegger voor de berekening van de grondopbrengsten. Om het afzetrisico verder te beperken is het binnen de stedenbouwkundige opzet mogelijk een deel van het programma te realiseren als stadshuizen. Voor het woningbouwprogramma wordt voorts gestreefd naar een verdergaande productdifferentiatie waarbij woonproducten in combinatie met bedrijfsruimte zullen worden aangeboden, bijvoorbeeld in de vorm van woon-werkwoningen of woningen bij

bedrijfshuisvesting. Ook zal een deel van het woningbouwprogramma in de vorm van particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd.

Ten aanzien van het afzetrisico voor bedrijfsruimten en kantoren is het van belang op te merken dat in de Buiksloterham geen grootschalige ontwikkelingen zullen plaatsvinden. Eerder zal de huidige lijn van geleidelijke ontwikkelingen met een meer diffuus gebruik van gebouwen worden voortgezet. Dit uit zich bijvoorbeeld in ateliers en studio's waarbij geen sprake is van een strikte bedrijfsbestemming of zuivere kantoorruimten maar een mengvorm van beiden. Problemen als gevolg van een overaanbod aan kantoren worden dan ook niet verwacht.

Woningbouw genereert over het algemeen de hoogste grondopbrengsten. Toch kan op een aantal locaties ervoor gekozen worden om eerst andere functies te realiseren. Het voordeel daarvan is dat deze projecten nu al opbrengsten genereren. Het nadeel is dat de locatie niet gelijk de maximale grondprijs oplevert. Doordat inkomsten uit erfpachtconversie terugvloeien naar het project hoeft de start van een aantal projecten op dit moment, voor de langere termijn geen nadelige financiële consequenties te hebben.

Door de andere aanpak waardoor particuliere initiatiefnemers de ruimte krijgen aan de herontwikkeling van de Buiksloterham deel te nemen, worden risico's gespreid. Doordat de markt meer bepaalt komt een deel van de financiële risico's niet meer bij de overheid terecht.

Onderdeel van de stedenbouwkundige voorstellen is de realisatie van een additioneel waterprogramma in het Johan van Hasseltkanaal. Voor dit programma zijn kosten noch opbrengsten in de grondexploitatie opgenomen. Uitgangspunt voor realisatie van dit waterprogramma is dat het budgettair neutraal geschiedt.

8 Ontwikkelingsstrategie

Met het Investeringsbesluit wordt voor de Buiksloterham een nieuwe ontwikkeling ingezet. Het bedrijventerrein wordt getransformeerd tot een gemengd stedelijk gebied van wonen en werken, aansluitend op de kansen die het gebied heeft. Met als uitgangspunt de bestaande bedrijvigheid zoveel mogelijk te handhaven wordt wonen in de Buiksloterham geïntroduceerd.

Navolgend wordt de aanpak van de ontwikkeling belicht en de rolverdeling tussen gemeente en marktpartijen. Het Investeringsbesluit is de eerste aanzet voor het nieuwe Bestemmingsplan Buiksloterham en is het kader voor de bouwontwikkeling. Vervolgens wordt de fasering en planning van de uitvoering en het beheer van het gebied toegelicht.

8.1 Andere aanpak, andere rolverdeling

De gemeente zal niet de ontwikkeling van het gehele gebied voor haar rekening nemen, maar richt zich met name op die locaties die in bezit zijn en in principe geschikt voor woningbouw. Dit zijn locaties aan weerzijden van het Johan van Hasseltkanaal bij de entree van het gebied aan de Distelweg en op de koppen aan het IJ.
Voor deze locaties is onderzocht of het, op grond van de wet- en regelgeving, is toegestaan om woningen te bouwen in de nabijheid van de bestaande bedrijvigheid. Dit kan. Bij een gering aantal bedrijven zullen maatregelen getroffen moeten worden om de milieuhinder, met name geluid, tot een aanvaardbaar niveau te brengen. Incidenteel is sprake van bedrijfsverplaatsing.

Voor de ontwikkeling van de genoemde locaties neemt de gemeente het initiatief en voert de regie. Het inzicht en de politieke prioriteit om de rol van de overheid in projecten te beperken heeft ertoe geleid dat geen uitgewerkt stedenbouwkundig plan wordt gepresenteerd. De gemeente beperkt zich tot het stellen van noodzakelijke randvoorwaarden, de levering van grond en het juridisch planologisch kader.

Op basis van het Investeringsbesluit stelt de gemeente bouwenveloppen op.
Marktpartijen kunnen bouwplannen ontwikkelen binnen het kader van de bouwenvelop en de bij het Investeringsbesluit opgestelde Welstandsnota. Bindende afspraken worden gemaakt in de bouwenvelopovereenkomst en de erfpachtovereenkomst.
Wat hier onder de bouwenvelop wordt genoemd, geldt ook voor de af te geven set van spelregels aan particuliere initiatiefnemers die willen ontwikkelen op eigen grond of op in erfpacht uitgegeven grond.

Behalve in de ontwikkeling van woningbouwlocaties, investeert de gemeente in nieuwe infrastructuur en de aanleg van nieuwe openbare ruimte. Met deze inspanningen van de gemeente wordt een impuls en stimulans gegeven aan de ontwikkeling van de rest van het gebied, die verder niet door de gemeente wordt gestuurd. Het is aan particulier initiatiefnemers te volgen in de lijn van de ambitie van het Investeringsbesluit.
Dit kan direct of later waardoor de ontwikkeling van de Buiksloterham nog vele jaren in beslag kan nemen: "work in progress".
Goede kansen zullen worden afgewacht en benut, maar de dynamiek kan ook worden gestimuleerd en gestuurd. Een voorbeeld daarvan is de verbouw van oude industriehallen tot tijdelijke bedrijfsverzamelgebouwen, in afwachting van de juridisch planologische mogelijkheid om woningen te bouwen. Flexibiliteit en een stapsgewijze aanpak als voorbeeld van een geleidelijk transformatieproces.

Waar particulieren het initiatief nemen tot een bouwproject, kan de gemeente een ondersteunde rol vervullen. Wel zullen particuliere initiatiefnemers zelf moeten zorgdragen voor de maatregelen die nodig zijn om bouwplan te realiseren, zoals onder meer op het gebied van het terugdringen van milieuhinder. Ook de kosten die daarmee zijn gemoeid, zijn voor rekening van de particuliere partij.

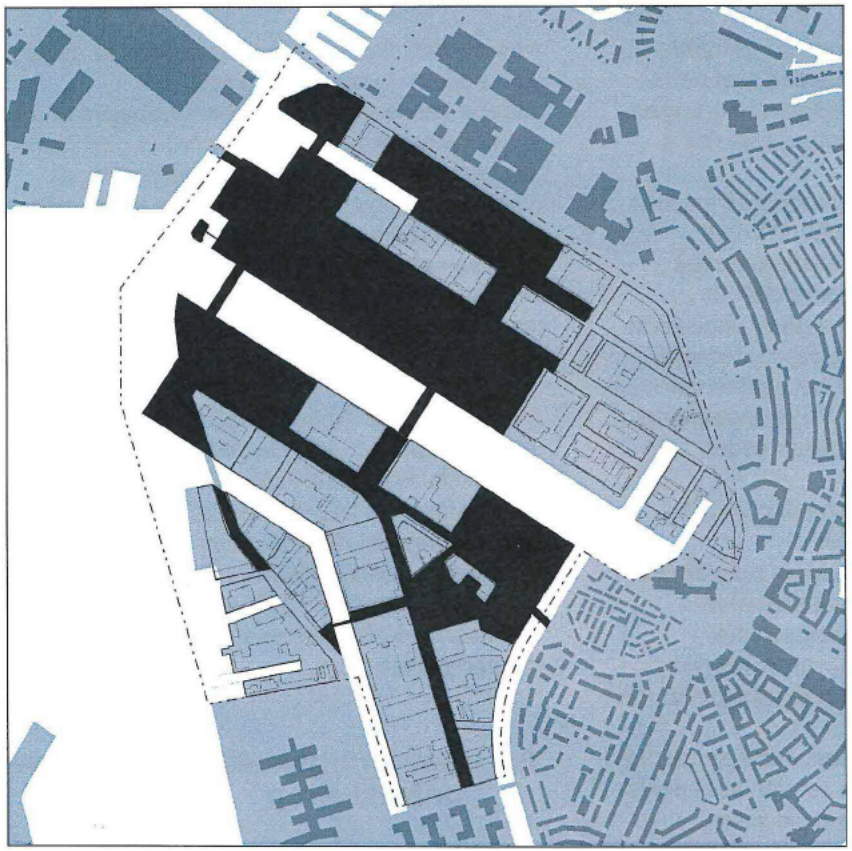
8.2 Investeringsbesluit als start van de ontwikkeling

8.2.1 Aanzet voor bestemmingsplan

Het Investeringsbesluit kan worden gezien als een aanzet voor het bestemmingsplan. Op basis van het Investeringsbesluit wordt het bestemmingsplan nader uitgewerkt en juridisch vertaald.

Voor het opstellen van het Investeringsbesluit is onderzocht in welke mate de milieubelasting, waaronder geluid, teruggebracht kan worden. Voor dit milieuonderzoek zijn bedrijven benaderd. Voor het bestemmingsplan is meer gedetailleerde

Investeringsbesluit Buiksloterham, januari 2007



investeringsgebied

informatie nodig. Het onderzoek bij de bedrijven loopt dus langer door.

De eerste ter visie legging is eind 2007 gepland. Vanaf dat moment zal het nieuwe bestemmingsplan Buiksloterham het kader zijn waaraan ontwikkelingen worden getoetst. Hier kan eventueel wel op vooruit worden gelopen met behulp van een artikel 19 procedure, mits de functie binnen de toekomstige bestemmingen past. Het bestemmingsplan is op zijn vroegst begin 2009 rechtsgeldig en eind 2009 onherroepelijk bij een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

8.2.2 Kader voor bouwontwikkeling

Het Investeringsbesluit is de grondslag voor de bouwontwikkeling en wordt op locatieniveau verder uitgewerkt in de bouwenvelop voor de bouwontwikkeling op locaties die de gemeente uitgeeft aan marktpartijen. Het Investeringsbesluit is ook het kader voor de bouwontwikkeling van particuliere initiatiefnemers op eigen grond of op locaties die reeds in erfpacht zijn uitgegeven.

In dit Investeringsbesluit zijn nog geen bouwenveloppen opgesteld die zijn toegespitst op specifieke bouwprojecten. Dit komt door factoren als bodemsanering, specifieke geluidbelasting, het juridisch planologisch kader en de afzetbaarheid in relatie tot het opnamevermogen van de markt.

Bouwenvelop
Op basis van het Investeringsbesluit stelt de gemeente bouwenveloppen op voor de locaties die zij in eigendom heeft en actief tot ontwikkeling wil brengen. In de bouwenvelop staan de stedenbouwkundige, programmatische, milieu-, civieltechnische en financiële voorwaarden en eisen die de gemeente stelt aan de ontwikkeling van de betreffende locatie. Ook de planning van het bouwproject is daarin opgenomen.

Al deze aspecten zijn in de voorgaande hoofdstukken van dit Investeringsbesluit in hoofdlijnen beschreven. Voor de bodemsanering is al per locatie aangegeven met welke verontreiniging rekening gehouden moet worden. Fasering en planning wordt later in dit hoofdstuk beschreven.

Het Investeringsbesluit is ook het kader voor particuliere initiatiefnemers die willen ontwikkelen op eigen grond of op in erfpacht uitgegeven grond. Hier is geen sprake meer van selectie van een marktpartij en ook niet van gronduitgifte. De ontwikkeling leidt eventueel wel tot erfpachtconversie. De spelregels van het Investeringsbesluit worden uiteindelijk verankerd in het bestemmingsplan en de welstandsnota.

Selectie marktpartijen
Op basis van de bouwenvelop wordt een marktpartij geselecteerd voor de ontwikkeling en realisatie van het bouwproject. Van belang hierbij zijn:
1. de doelstelling van het bouwproject;
2. de inhoud en grootte;
3. de specifieke kenmerken;
4. de rol van de gemeente in het bouwproject;
5. de risico's van het bouwproject;
6. de planning.

De selectie van marktpartijen kan via enkelvoudige of meervoudige selectie. Bij een enkelvoudige selectie kiest de gemeente rechtstreeks één marktpartij voor de ontwikkeling en realisering van het project. Deze selectievorm kan worden toegepast in die situaties waarbij sprake is van:
- de noodzaak van specifieke kennis of kunde voor het bouwproject;
- kleinschaligheid met de afweging van grootte en complexiteit van het project versus inspanning voor een meervoudige Selectieprocedure;
- beloning voor een goede prestatie;
- claim van een marktpartij, bijvoorbeeld vanwege oude afspraken of compensatie van een ander project.

Binnen de Buiksloterham zal de enkelvoudige selectie slechts incidenteel voorkomen. Voor een beperkt aantal kavels zijn reeds grondposities aan marktpartijen toegekend.

In de Buiksloterham ligt meervoudige selectie het meest voor de hand, gezien de complexiteit en grootte van de ontwikkelopgaven en het feit dat de gemeente het beste resultaat wenst te bereiken door onderlinge concurrentie van marktpartijen.
Voorselectie vindt plaats met een shortlist van partijen die bereid én in staat zijn het project te ontwikkelen en realiseren. Vervolgens vindt definitieve selectie plaats.

Hierbij kan geselecteerd worden op basis van visie, financiën, ontwerp of een combinatie van factoren. Een bijzondere vorm van meervoudige selectie is de tender waarbij marktpartijen op basis van een gemeentelijk programma van eisen een bieding op de grond uitbrengen.

Bouwenvelopovereenkomst
Marktpartijen kunnen op grond van de verstrekte bouwenvelop bouwplannen uitwerken. Met de bouwenvelop als inzet

wordt met de geselecteerde marktpartij onderhandeld en worden afspraken gemaakt die leiden tot het afsluiten van de zogenaamde bouwenvelopovereenkomst. Dit is een privaatrechtelijk contract tussen de gemeente en de marktpartij over het bouwproject en de bijbehorende randvoorwaarden voor het te ontwikkelen vastgoed, de leveringsvoorwaarden van de grond en de grondprijs. De bouwenvelopovereenkomst is een uitgebreid contractstuk en bevat bindende afspraken. Bij de bouwenvelopovereenkomst wordt een model erfpachtovereenkomst als bijlage opgenomen.

Gronduitgifte
Uitgangspunt is dat de gemeente bouwrijpe kavels in erfpacht uitgeeft. Incidenteel bestaat de mogelijkheid het saneren en bouwrijp maken door marktpartijen te laten uitvoeren vanwege synergie met de vastgoedontwikkeling. Dit zal van geval tot geval worden beoordeeld. Op basis van het definitieve ontwerp en programma zal een erfpachtaanbieding worden gedaan.

Particulier opdrachtgeverschap
Naast (grote) projectmatige ontwikkelingen die door marktpartijen worden ontwikkeld en gerealiseerd, zal in de Buiksloterham ruimte worden gecreëerd voor particulier opdrachtgeverschap. Particulier opdrachtgeverschap draagt bij aan de diversiteit in het gebied en beantwoordt aan een vraag uit de markt. Wellicht dat een gebied met een hoge dichtheid als de Buiksloterham vraagt om collectief particulier opdrachtgeverschap. Particulier opdrachtgeverschap kan voor zowel woon- als bedrijfsbestemmingen gelden.

8.3 Fasering Uitvoering

De fasering van de uitvoering wordt in sterke mate bepaald door het streven om een optimaal financieel resultaat te behalen. In hoofdstuk 7 is daarop nader ingegaan. Daarnaast zijn de fysieke en juridisch planologische mogelijkheden in sterke mate bepalend voor de fasering. Navolgend wordt nader op de fasering ingegaan.

8.3.1 Uitvoering

Wat nu al kan
Ontwikkeling van de Buiksloterham waarin wonen een belangrijke plaats inneemt, vergt in verband met de juridisch planologische voorwaarden een lange voorbereidingstijd. Woningbouw is mogelijk dan al het nieuwe Bestemmingsplan Buiksloterham van kracht is. Dit is naar verwachting in 2009. De aandacht gaat niet eenzijdig uit naar woningbouw, bedrijvigheid is even belangrijk. Bedrijven worden niet als restpost beschouwd maar als volwaardig onderdeel van het programma.

De Buiksloterham leent zicht er niet toe om in één keer grootschalig te herontwikkelen. Daarvoor is het eigendom te versnipperd. We richten de ontwikkeling op gebieden die de gemeente al in bezit heeft, op dit moment braak liggen of tijdelijk worden verhuurd en waarvan we nu al weten dat daarop geen woningen worden gebouwd. Daarnaast kan incidenteel vooruitlopend op woningbouw, op locaties waarvan bestemming en grond geschikt zijn, een andere ontwikkeling plaatsvinden. We starten dus met een aantal projecten waarvoor het huidig juridisch planologisch kader toereikend is.

Naast de ontwikkeling van gemeentelijke locaties sluiten we aan op particuliere initiatieven die wij ondersteunen en faciliteren.

We wachten dus niet met het uitgeven van grond tot alles voor de woningbouw geregeld is, maar zetten alvast in op ontwikkelingen die volgens het huidige bestemmingsplan kunnen. De geleidelijke ontwikkeling levert een bijdrage aan het gewenste beeld en het klimaat van de Buiksloterham.

Uitvoering korte termijn
Voor de kavels waar de gemeente initiatiefnemer en eigenaar is, zijn de voorbereidende werkzaamheden begin 2006 al gestart. Vanwege de bodemsaneringen en de sloop van resterende bebouwing en funderingen kunnen deze voorbereidende werkzaamheden enige jaren in beslag nemen. Vervolgens moeten terreinen weer op hoogte worden gebracht in overeenstemming met de toekomstige bestemming.

Op een aantal kavels waar niet-woon functies zijn voorzien kan vooruitlopend op het bestemmingsplan de komende jaren worden gestart met de ontwikkeling. Het gaat bijvoorbeeld om de locaties atelier Volten (begin 2008 bouwrijp) en Asterweg 37 (medio 2008 bouwrijp).

Uitvoering middellange termijn
Woningbouw
De woonlocaties, waaronder Distelweg 90, het voormalig AVI/GEB terrein en Distelweg 64-70 zullen op z'n vroegst eind 2009 bouwrijp zijn. Dan is naar verwachting ook het nieuwe bestemmingsplan van kracht.

Voorzieningen
Maatschappelijke voorzieningen zoals onderwijs, kinderopvang en speelplekken worden gerealiseerd in combinatie met de woningbouw, zodra hieraan behoefte blijkt te bestaan. Dit betekent dat deze voorzieningen niet voor 2010 gebouwd worden, als ook de eerste bewoners in het gebied wonen.

Openbare ruimte
Ook de openbare ruimte volgt in principe het gerealiseerde programma en zal niet eerder dan in 2010 worden aangelegd. Mogelijk wordt een aantal voorzieningen in de openbare ruimte (groen, kades) vooruitlopend op de eerste ontwikkelingen gerealiseerd om afzetbaarheid en leefklimaat van het gebied te verbeteren.

8.3.2 Planning

Het afgeven van de bouwenvelop, het sluiten van een bouwenvelop- en erfpachtovereenkomsten, de tijd die de marktpartij nodig heeft om een bouwplan te ontwikkelen is erop gericht dat direct nadat het Bestemmingsplan Buiksloterham van kracht is, naar verwachting in 2009, de woningbouw kan starten.

Voor de locaties waar particulieren het initiatief nemen zal de markt het temp en de richting bepalen. De uitvoering van deze bouwprojecten volgt dus niet een strak afgebakende planning.

In de planning in bijlage 5 is de voorbereidingstijd van het Investeringsbesluit en het Bestemmingsplan Buiksloterham weergegeven. De planning moet worden gezien als een indicatie. Naar verwachting gelden de volgende informatie- en/of inspraakmomenten.

Product	Info- inspraakmoment
Investeringsbesluit en welstandscriteria	September 2006
Bestemmingsplan artikel 10 overleg	April 2007
Bestemmingsplan 1e ter visie	November 2007
MER ter visie	November 2007
Stad en Milieu ter visie (indien nodig)	November 2007

8.4 Uitvoering en Beheer

8.4.1 Beheer openbare ruimte

De ontwikkeling van de Buiksloterham vindt geleidelijk plaats. Delen van het plangebied worden in de loop der tijd toegevoegd aan de openbare ruimte. Dit betekent dat het te beheren areaal in de tijd groter wordt. Voor nu en in de toekomst moet het beheer afgestemd zijn op het ontwikkelingsproces. Het beheer en onderhoud is de verantwoordelijkheid van het stadsdeel, de sector Stadsdeelwerken en Sport.
Beheer uit zich in aspecten als groenverzorging, dagelijks en groot onderhoud aan de openbare ruimte en handhaving door de reinigingspolitie. Door de braakliggende terreinen heeft de Buiksloterham een verhoogd risico voor afvaldumpingen. Door de vele werkzaamheden in het gebied, zoals saneringen en sloopwerkzaamheden is kans op verrommeling met allerlei bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte. Daarop dient het handhavingsbeleid zich te richten.

Ontwerp en beheer openbare ruimte
De kwaliteit van de openbare ruimte is een complex en moeilijk meetbaar begrip. Kwaliteit wordt bepaald door zaken als functionaliteit, herkenbaarheid, duurzaamheid, veiligheid, inrichting, materiaalkeuze en de wijze waarop de openbare ruimte uiteindelijk wordt gebruikt en beheerd. Na de oplevering van het bouwproject zullen de beheerinspanningen moeten aansluiten bij de gewenste kwaliteit voor de openbare ruimte. Voor de Buiksloterham kiezen we voor stoer en degelijk. Tijdens het ontwerp verdient het onderhoudsaspect van de openbare ruimte de nodige aandacht. Ontwerp, inrichting en beheer bepalen samen de uitkomst van ontwerpbeslissingen.
Een leidraad voor de inrichting is 'Handboek de Beheerbare Openbare Ruimte' en het beleidskader Toegankelijkheid van het stadsdeel Amsterdam-Noord.

Kosten voor beheer en onderhoud
Het niveau van beheer en onderhoud en daarmee de beheerkosten moet zodanig worden bepaald dat recht wordt gedaan aan het gewenste kwaliteitsniveau van de openbare ruimte in de Buiksloterham. Op basis van het maaiveldontwerp zal bepaald moeten worden welke structurele middelen nodig zijn voor het beheer van de openbare ruimte en de openbaar toegankelijke onderdelen. Aan de hand een beheerplan wordt inzichtelijk gemaakt welke kosten te verwachten zijn voor een goed en efficiënt beheer.
Bediening van de beweegbare brug zou gekoppeld kunnen worden aan het beheer van de jachthaven.

Bereikbaarheid en leefbaarheid
Omdat de ontwikkeling van de Buiksloterham vele jaren in beslag neemt zal in alle fasen van de bouwontwikkeling aandacht worden besteed aan de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid voor gebruikers (bedrijven en bewoners) van het gebied. Daartoe zal een zogenaamde BLVC-rapportage worden opgesteld.
Doordat in de loop van de tijd het verkeer toeneemt wordt het urgenter te handhaven op het gebruik van de openbare ruimte voor laden en lossen van bedrijven. Het stadsdeel zal hierop toezien.

Beheer van het water
Valt het beheer van de openbare ruimte onder het stadsdeel, het water heeft verschillende beheerders. Rijkswaterstaat gaat over de waterkwantiteit en -kwaliteit, de dienst Binnenwaterbeheer is nautisch beheerder en gaat over de bediening van bruggen en sluizen. Waternet gaat over de waterhuishouding van de Buiksloterham.

Tijdelijk beheer
Er zullen met de beheerders in het gebied afspraken worden gemaakt over een goede afstemming tussen het beheer en de ontwikkeling van het gebied. Er zal ook veel aandacht besteed worden aan het tijdelijk beheer van braakliggende terreinen. Dit geldt voor locaties die wachten op ontwikkeling, maar waar we nu nog niet aan de slag kunnen voor het bouwrijp maken.

Voor braakliggend terrein dat niet in eigendom is van de gemeente zullen afspraken worden gemaakt met de betreffende eigenaren.

Het streven is om aangekochte locaties tot het moment van realisatie een tijdelijke functie te geven. Dit wordt gedaan om de leefbaarheid van het gebied te verhogen en verloedering tegen te gaan. Tijdelijke verhuur wordt in de Buiksloterham echter belemmerd door de lange tijd die nodig is voor met name bodemsanering.

8.4.2 Handhaving milieu, zonebeheer

De vestiging van nieuwe bedrijven tijdens de transformatie mag er niet toe leiden dat de voor woningbouw bepaalde milieucontouren worden overschreden. Daartoe wordt zonebeheer uitgevoerd, wijzigingen in het bedrijvenbestand worden gemonitord en beoordeeld en indien nodig worden nadere eisen opgelegd.

Bijlage 1

Welstandsnota

In de "Kadernota voor de Welstandsbeoordeling in Amsterdam" wordt een kader gegeven waarbinnen stadsdelen hun welstandsnota's verder kunnen uitwerken. In het geval van de Buiksloterham betreft dat de Welstandsnota Grootstedelijke Gebieden. Onderstaande criteria sluiten hierop aan en specificeren bij het Investeringsbesluit Buiksloterham het toetsingskader voor de Welstand. Er is in deze nota onderscheid gemaakt in:

- context: van historie van het gebied, huidige kenmerken en ontwikkelingsrichting van het Investeringsbesluit Buiksloterham;
- criteria: algemeen geldende toetsings-criteria voor bouwwerken;
- beoordelingskader: toetsingscriteria in de context van de deelgebieden.

1. Context

1.1 Historie en gebiedskenmerken

In 1848 is de Buiksloterham ingepolderd. In plaats van het beoogde agrarisch gebruik ontwikkelde de polder zich tot industriegebied. Uitgifte verliep van zuidoost naar noordwest. De maat van de percelen neemt in die noordwestelijke richting toe, terwijl het percentage eigen grond afneemt. In 1905 vestigde de Dortsche Petroleummaatschappij zich in het gebied, een voorloper van Shell, dat geleidelijk een aantal buurkavels overnam. Daardoor ontstond in de zuidpunt van de Buiksloterham een groot en afgesloten complex.

De oorspronkelijke polderstructuur is bij de transformatie naar industriegebied nauwelijks herkenbaar gebleven. De ondergrond en waterstructuur zijn voortdurend naar wisselende behoefte aangepast in een continu proces van graven en weer dempen. De kenmerkende structuur bestond uit kavels die zich opstrekten tussen insteekkanalen en centrale wegontsluitingen. Water was leidend, wegen doodlopend en onderling niet verbonden, deels nog tot op de dag van vandaag. Ten zuiden van het Johan van Hasseltkanaal is de oorspronkelijke structuur nog duidelijk herkenbaar, maar ten noorden van het kanaal nog maar heel beperkt. Een afwijkende structuur heeft de driehoek tussen Asterweg en Distelweg. Hier lag het voormalige Asterdorp waarvan alleen het poortgebouw nog resteert.

Naast de industriegebieden werden tuindorpen gebouwd, Disteldorp en de Van der Pekbuurt. In schaal en zorgvuldige opzet sterk contrasterend met de Buiksloterham, maar met een functioneel directe samenhang tussen werken en wonen. Met het verdwijnen van scheepsbouw en industrie is deze directe relatie ook verdwenen. Het bedrijfsterrein wordt extensief gebruikt en vertoont tekenen van verval. Grote delen liggen braak, soms zijn oudere structuren opnieuw gebruikt, soms vervangen door over het algemeen doosvormige nieuwe hallen. Watergebonden bedrijvigheid is grotendeels verdwenen. Recente ontwikkelingen laten vestiging zien van kleinschalige bedrijven in de creatieve sector, met name op het gebied van media en ontwerp.

Oudere structuren hebben veelal een staalskelet met bakstenen invulling, soms ook betonconstructies met shed- en schaaldaken. Kleinere structuren zijn vaak geheel uit (dragende) baksteen opgetrokken. Nieuwere structuren zijn over het algemeen doosvormig, opgetrokken uit beton, plaatmateriaal, soms met gemetselde plint. Door toenemende gerichtheid op verkoopactiviteiten zijn grotere gevelgedeelten in glas ontstaan. De rooilijn vertoont een verspringend beeld behalve in omgeving van de Papaverhoek.
In de CHER voor de Noordelijke IJ-oever is geïnventariseerd welke bebouwing betekenisvol is. Hoewel de monumentwaardigheid van de panden niet specifiek is onderzocht, blijkt het ontwikkelingsproces van de Buiksloterham en de daaruit resterende ruimtelijke structuren vaak waardevoller te zijn dan de bouwwerken op zich.

1.2 Ontwikkelingsrichting

De strategie van het Investeringsbesluit Buiksloterham verschilt radicaal van de naastgelegen ontwikkeling op Overhoeks. Overhoeks omvat een "eindplan", de realisatie van een van tevoren vastgelegd eindbeeld. Voor de rest van de Buiksloterham is dat door de versnipperde kavel- en eigendomssituatie onmogelijk. Maar het is ook onwenselijk. De grootste waarde van het gebied ligt in versterking van de "organische" dynamiek van intensivering en verkleuring. Er is dan ook geen stedenbouwkundig eindplan gemaakt, maar juist een "beginplan" dat voorwaarden schept en de hoofdlijnen vastlegt. Het bebouwingsresultaat ligt niet op voorhand vast. Bedrijvigheid en de menging met wonen is een belangrijk uitgangspunt. Uiteindelijk zal in totaal circa de helft van het bouwvolume uit wonen kunnen bestaan. Wonen en voorzieningen worden met name gepositioneerd langs het Johan van Hasseltkanaal. Dit vormt de schakel tussen Oud Noord aan het Mosplein en Nieuw Noord aan het IJ.
Een raamwerk van straten en openbare ruimte fungeert als drager van ontwikkelingen. Het versterkt de verbindingen van Noord met het IJ. De belangrijkste openbare ruimten liggen aan het water.

Binnen dit raamwerk kan het gebied verkleuren. Randvoorwaarden worden waar nodig aangegeven, veelal door aan de ontwikkelingen een maximum te stellen. De capaciteit van het wegennet is een belangrijke factor bij de bepaling van het ontwikkelplafond.
Stedenbouwkundig kannibalisme, met de hoogste bebouwing en het lucratiefste programma direct aan het IJ, die het gebied daarachter in een letterlijke en programmatische slagschaduw zet, moet worden voorkomen. Als maximale bouwhoogte wordt 30 meter aangehouden, een gangbare maat langs het IJ met onder meer pakhuizen, het Centraal Station, de Graansilo en de toekomstige Campus van Overhoeks. Afhankelijk van de maat zijn alleen aan sommige insteekkanalen binnen de Buiksloterham bouwhoogten van maxima van 45 of 60 meter mogelijk, terwijl tegenover de tuindorpen de hoogte juist beperkt wordt. Als uitzondering zijn twee hoogteaccenten van maximaal 100 meter gewenst op de koppen bij het Zijkanaal I.

De dynamiek van de Buiksloterham wordt gevoed door een aantal ontwikkelingen in de omgeving. Het betreft media, met Pand Noord aan de Meeuwenlaan (film), Mediawharf op de NDSM-werf (tv, muziek,) en het Filmmuseum op Overhoeks. Een andere aanjager is een duurzame kennis cluster, waarvan het NTC van Shell de kern kan vormen. In het Johan van Hasseltkanaal kan een haven voor zeewaardige jachten een extra impuls betekenen.

Binnen de Buiksloterham worden deelgebieden onderscheiden. Een deel van de Buiksloterham blijft volledig werkgebied, met bedrijfsvestigingen die niet verenigbaar zijn met wonen. In sommige delen is de huidige bedrijfsstructuur uitgangspunt en wonen is slechts beperkt mogelijk. In andere delen ligt de nadruk op wonen en dient de functie werken hiermee (in milieutechnisch opzicht) verenigbaar te zijn. Daarmee ontstaan verschillende woonkwaliteiten. Langs het Johan van Hasseltkanaal op de grote nu braakliggende kavels mag de dichtheid en het percentage wonen het hoogst zijn. Overhoeks biedt een geheel nieuw referentiekader in Noord, maar de dichtheid in de Buiksloterham is lager zodat ook grondgebonden woningen mogelijk zijn. En in gebieden met lagere dichtheden en lagere percentages wonen is een veelheid aan woon-werkcombinaties mogelijk met een kleinere korrelgrootte.
De aangegeven percentages van wonen en werken in de verschillende deelgebieden gelden per bouwveld, zoals op de kaart aangegeven (vaak samenvallend met de kadastrale kavelgrens). Het aandeel werken is minimaal verplicht, het aandeel wonen niet. Maar het woonprogramma is aan een maximumpercentage gebonden. Daarmee wordt een gemengd woon-werkgebied nagestreefd en wordt voorkomen dat werken door wonen weggedrukt wordt.

2. Criteria

Algemene referentie is het industriële en utilitaire verleden van het gebied. Daarbij hoort een zekere stoerheid en robuustheid, maar ook een mate van variatie en combinatie-toeval van belendende perceelbebouwingen.
Omdat het Investeringebesluit meer ontwikkelingsstrategie dan traditioneel stedenbouwkundig plan is, zijn criteria niet zozeer bedoeld om een ontwikkeling te sturen, maar om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. Ongewenst zijn ontwikkelingen met een sterke negatieve impact op ontwikkelingskwaliteiten in de omgeving.

2.1 Gebouw in context

Bouwhoogte
- maximum bouwhoogte is 30 meter, tenzij anders aangegeven
- tegenover de tuindorpbebouwing geldt, waar aangegeven, een maximum bouwhoogte van 20 meter
- langs kanalen zijn, waar aangegeven, accenten tot 45 of 60 meter mogelijk, met een minimale tussenmaat van 30 meter
- op twee plekken aan Zijkanaal I is een hoogteaccent van 80 tot 100 meter gewenst
- drijvend programma telt maximaal 3 bouwlagen

Positionering
- bebouwing dient gerealiseerd te worden binnen de aangegeven rooilijnen
- waar een rooilijn verplicht wordt gesteld, dient minimaal voor 65% in de rooilijn te worden gebouwd; afwijking is mogelijk voor behoud van aangegeven waardevolle bebouwing
- waar aangegeven dient een doorsteek gemaakt te worden ergens op de kavel, voor transparantie en visueel contact tussen water en weg; dit betreft de situatie waarin zich de praktische mogelijkheid voordoet, zoals bij structurele kavelherontwikkeling
- overbouwing van een kaveldoorsteek is mogelijk indien een dubbelhoge onderdoorgang vrij blijft
- op kavels met een verplichte rooilijn is de bebouwing langs de weg georiënteerd

Relatie openbaar gebied
- parkeren, laden en lossen dient op eigen terrein afgewikkeld te worden met maximaal één entree per kavel aan kaden of hoofdwegen; om praktische redenen kunnen uitzonderingen gemaakt worden voor zeer grote bouwvelden of bestaande bedrijfssituaties
- entrees van de parkeergarage- of roldeuren liggen niet direct aan kaden of hoofdwegen daar waar

een kaveldoorsteek is aangegeven, is deze tevens de (auto)entree
- langs een deel van het Van Hasseltkanaal is een stedelijke plint aangegeven voor programma dat zo veel mogelijk publieksgericht is. Hier geldt een minimum verdiepingshoogte van 3,50 meter, bestaan uit minimaal 50% glas, met een oriëntatie op de straat
- drijvend programma ligt niet direct een openbare kade maar is altijd indirect via steigers aangetakt
- eventuele erfafscheidingen aan kaden, water of hoofdwegen worden zijn met de bebouwing mee ontworpen en hebben een industriële referentie; hekwerken dienen transparant te zijn

2.2 Gebouw op zich

Volumeopbouw
- gebouwen zijn alzijdig ontworpen, de gevelopbouw is consequent en goed van verhoudingen
- gebouwtypologieën zijn bij voorkeur meervoudig bruikbaar, zonder een te nadrukkelijke functiespecifieke architectonische vertaling; maar fysieke scheiding van eenduidige woon- en werkvolumes wordt niet uitgesloten, en kan afhankelijk van de verschillende kavelprogramma's ook vanzelfsprekend zijn
- aangegeven waardevolle bebouwing dient waar mogelijk ingepast of geïntegreerd te worden
- balkons zijn op de verdiepingen mogelijk tot maximaal 2 meter uit de rooilijn
- de kade langs het Johan van Hasseltkanaal heeft een wand van minimaal 20 meter hoog met een robuuste uitstraling
- volumes hoger dan 30 meter, daar waar toegestaan, maken accenten naar het water en maken geen deel uit van continue wanden

Materialisering
- toegepaste materialen sluiten aan bij de industriële referentie van het gebied: baksteen, beton, glas, metaal, hout; terughoudendheid in toepassing van kunststof plaatmateriaal
- afstemming op de materialisering van belendende kavelbebouwing is niet vereist, contrast is mogelijk
- de uitstraling is zorgvuldig maar mogelijk met een tijdelijk of recyclebaar karakter
- materiaaltoepassing en kleurgebruik worden per gebouw in een beperkt palet toegepast
- kleurgebruik dient terughoudend en beheerst te zijn; kleuraccenten zijn niet bij voorbaat uitgesloten, mits betekenisvol in de stedelijke context

2.3 Civiele constructies in de openbare ruimte
- kaden sluiten aan bij de industriële referentie van het gebied: stalen damwand, beton, baksteen of basalt
- bruggen zijn van staal of beton, zo rank en licht mogelijk, zonder overheersende kleurstelling
- steigers worden uitgevoerd in hout

2.4 Luifels en reclame
- reclame-uitingen hebben slechts betrekking op een pand of de gebruikers daarvan en betreft tekst en/of logo
- reclameuitingen zijn terughoudend in omvang, kleur, en licht, zodanig dat geen overheersende invloed op de omgeving uitgaat
- reclameuitingen dienen op de gevel aangebracht te worden, mag niet hoger dan 1 meter zijn en mag niet meer dan 25% van de gevelbreedte beslaan
- luifels maken geïntegreerd deel uit van het gevelontwerp; reclame-uitingen op luifels zijn niet toegestaan

3. Beoordelingskader

3.1 Ten zuiden van het Johan van Hasseltkanaal
In het gebied ten zuiden van het Johan van Hasseltkanaal is de kenmerkende structuur, van kavels die zich opstrekken tussen water en een centrale weg, nog intact. Van een continue rooilijn is nauwelijks sprake. Er wordt een maximum rooilijn aangegeven. Openbare kaden zijn nu relatief zeldzaam. Vergroting van de openbare toegankelijkheid van de oevers bij herontwikkeling van kavels is wenselijk, maar is geen absolute vereiste. Transparantie wordt versterkt door kaveldoorsteken. Bij herontwikkeling van een aantal kavels wordt waar mogelijk een kaveldoorsteek geëist. De kaveldoorsteek is tevens entree voor parkeren, laden en lossen.
De Asterdriehoek (tussen Asterweg en Distelweg) neemt een aparte positie is. Hier is een minder eenduidige kavelstructuur en beperkter contact met het water. Het poortgebouw van het voormalige Asterdorp krijgt een plaats aan een openbare ruimte. Aan de rand tegenover de Van der Pekbuurt wordt een zone aangegeven waarin de bouwhoogte wordt beperkt tot 20 meter. Langs de zuidrand van het Johan van Hasseltkanaal en een deel van het Tolhuiskanaal zijn bouwhoogten tot 60 respectievelijk 45 meter mogelijk. Dit gaat om accenten, met de kop van het volume haaks op het water. Boven de hoogte van 30 meter mag geen wandvorming ontstaan.

Voortgebouwd wordt op de kenmerkende situatie waarbij de bebouwing overwegend haaks op weg en water is georiënteerd. Om parkeercapaciteit in te passen zullen gebouwde voorzieningen onontbeerlijk blijken. Daarvoor staan in principe alle vormen open, zij het dat ondergrondse oplossingen gezien de bodemsituatie niet overal voor de hand liggen. Autotoegang vindt in principe niet direct

vanaf de openbare weg plaats maar indirect via de kavelentree.

3.2 Ten noorden van het Johan van Hasseltkanaal

De kenmerkende structuur van opstrekkende kavels tussen weg en water is ten noorden van het Johan van Hasseltkanaal door dempingen grotendeels verdwenen. Daarnaast is er sprake van meer nadrukkelijke rooilijnbebouwing, met name aan de Papaverweg. Hierop wordt voortgebouwd door een andere relatie tussen stad en water te zoeken dan in de zuidelijke Buiksloterham: formeler, openbare kaden en continue rooilijnen langs de hoofdstraten. Op enkele punten wordt een uitzondering gemaakt. Dit geldt voor kavels die nog rechtstreeks aan het niet gedempte kanalen liggen en voor de Klaprozenweg.
Zo wordt de gebruiksmogelijkheid langs deze toekomstig drukke 2x2 rijbanen vergroot en er ontstaat ruimte voor een mogelijke parallelle structuur voor parkeren, laden en lossen.

De openbare ruggengraat wordt de kade langs het Johan van Hasseltkanaal, aan een robuuste bebouwingswand. De relatie met de kade wordt gelegd met een stedelijke plint aan de haven, met (commercieel) voorzieningenprogramma en detailhandel. Om de openbaarheid van de kade te garanderen is het drijvend programma niet rechtstreeks op de kade aangesloten, maar via steigers waarin voorzieningen geïntegreerd zijn. Het betreft een jachthaven ten westen van de vaste brug van de Ridderspoorweg en ten oosten daarvan voormalig varende schepen, of lichte opbouwen van hout, glas, of staal op betonnen drijfelementen.
In de groene zone aan Zijkanaal I wordt de huidige Waternet-haven in geconcentreerde vorm ingepast. Bebouwing dient geclusterd en zoveel mogelijk gestapeld te worden in één bouwvolume, dat vrij in de ruimte staat.

De maximale bouwhoogte wordt in de kleinschalige Papaverhoek beperkt tot 20 meter. Langs het Johan van Hasselt- en Papaverkanaal zijn accenten tot 45 meter mogelijk.

3.3 Hoogteaccenten boven 80 meter

Op de koppen tegenover de NDSM-werf zijn twee hoogteaccenten van 80 tot 100 meter gewenst. Samen met een mogelijk toekomstig derde hoogbouwaccent op de NDSM-werf markeren deze torens de ruimte op het kruispunt van waterwegen, op het breedste punt van het IJ. Bovendien accentueren ze de monumentale voormalige werf, zoals onbedoeld vroeger de kranen en schoorstenen dat deden. Ze vormen de tegenhanger van de torenconcentratie die bij Overhoeks juist het smalste punt van het IJ markeert.

Met hoogbouwaccenten wordt beoogd de aandacht op de werf en de bijzondere landschappelijke ligging te versterken. Maar niet om die aandacht vervolgens wég te trekken van de werfhellingen, hallen en resterende kraan. Daarom geen suikertaarten of zuurstokken, maar accent door hoogte met een terughoudende, eventueel sculpturale vormgeving. Geen solitaire ik-gebouwen, die wedijveren om de aandacht, maar een samenhangende familie. De hoogbouwaccenten dienen relatie met elkaar te zoeken, waarbij de eerst gerealiseerde als ijkpunt geldt. Geen gladde en schaalloze kantoorarchitectuur, maar aansluitend bij de robuuste industriële referentie van het gebied. Terughoudend in kleurgebruik.

De hoogbouwaccenten staan met hun voet in de locale context, ze groeien daaruit voort. Geen nadrukkelijk samengestelde delen, maar continuïteit tussen plint en hoogbouw. Net als mogelijke hoogbouw (tot 60 meter) elders in de Buiksloterham staan de volumes met een smalle zijde, de kop, haaks op de kanalen: haaks op het Van Hasseltkanaal voor de zuidelijke toren, haaks op Zijkanaal I voor de noordelijke. In de plint wordt een optimale relatie met het omringende maaiveld gezocht. De torens dienen qua vloeroppervlak en verschijningsvorm zo slank mogelijk te zijn, alzijdig met aandacht vormgegeven.

Criteria voor de hoogbouwaccenten hebben een directe relatie met de planontwikkeling voor de NDSM-werf (planvorming 2007 en 2008). Pas met de welstandscriteria voor de NDSM-werf kunnen criteria indien gewenst verder gespecificeerd en vastgesteld worden.

Bijlage 2

Samenvatting MER[8]

Doel
Doel van de herontwikkeling van de Buiksloterham is het geleidelijk herontwikkelen van een extensief gebruikt bedrijventerrein tot een hoogwaardig gemengd stedelijk gebied met zowel wonen als werken. De herontwikkeling van de Buiksloterham biedt mogelijkheden om invulling te geven aan milieudoelstellingen als het versterken van de ecologische potenties van de watergangen, aanpak van de bodemen grondwaterverontreiniging, aanpak van de grondwaterproblematiek en invulling te geven aan duurzaamheidsaspecten op het gebied van ruimtegebruik, materialengebruik, water en energie.

De Buiksloterham is momenteel een gebied met een divers karakter en gebruik. Delen van het plangebied liggen braak en worden extensief gebruikt. In andere delen is sprake van een intensiever gebruik en zijn al spontane ontwikkelingen gaande. Het industrieterrein is geluidgezoneerd. De actuele milieubelasting (geluid, externe veiligheid) is in grote delen groot. Ook moet rekening worden gehouden met bodemverontreiniging.

Opzet MER
De herontwikkeling van de Buiksloterham is een geleidelijk transformatieproces waarbij de rol van de initiatiefnemer, de gemeente, zich vooral richt op het scheppen van voorwaarden. In het MER is de vraag beantwoord hoe het transformatieproces – inclusief de milieurandvoorwaarden – het beste kan worden ingericht. De alternatieven die in het MER zijn uitgewerkt hebben daarom de vorm gekregen van *scenario's* voor het transformatieproces in plaats van alternatieven in de vorm van stedenbouwkundige schetsontwerpen. De scenario's zijn vertaald naar voorbeeld-inrichtingsmodellen waarvan de milieueffecten zijn beoordeeld.

In de MER zijn drie scenario's uitgewerkt:
- Het *scenario Randvoorwaarden scheppen scenario R)* gaat uit van centrale sturing. De gemeente vervult een sturende en actieve rol en ontwikkelt integrale plannen voor het hele gebied. Onderdeel van het proces is dat de gemeente (milieu)randvoorwaarden stelt voor de ontwikkelingen. De randvoorwaarden geven aan welke functies waar mogelijk zijn, en welke functies worden uitgesloten. Deze sturende aanpak resulteert in een stedenbouwkundige aanpak voor het hele plangebied.
- Het *scenario Knelpunten oplossen (scenario K)* gaat uit van het ontbreken van sturing. Initiatiefnemers (markt en/of gemeente) ontwikkelen plannen op kavelniveau, lossen hun eigen knelpunten op en brengen plannen los van elkaar in ontwikkeling. De overheid vervult vooral een passieve, toetsende rol aan bijvoorbeeld milieuregels.
- Het *scenario Gefaseerde uitwerking (scenario GU)* gaat uit van een gefaseerde transformatie van de Buiksloterham. In dit scenario is een massastudie voor het hele plangebied als basis genomen waarbij drie bebouwingsfasen zijn onderscheiden.

Er is geen MMA (meest milieuvriendelijke alternatief) uitgewerkt. Wel zijn aanbevelingen gedaan over de elementen die in het MMA een belangrijke rol kunnen spelen.

Effecten
Om te beginnen zijn de positieve milieueffecten en de negatieve (milieu)effecten van het transformatieproces van de Buiksloterham benoemd. Vervolgens zijn de (milieu)effecten van de drie scenario's toegelicht.
Positieve effecten zijn te behalen met:
- de aanpak van de bodemproblematiek
- de aanpak van de wateropgave in het gebied
- de ontwikkeling van de ecologische potenties
- behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden
- de ontwikkeling van langzaam verkeer- en openbaar vervoernetwerk
- het verbeteren van de sociale structuur in het gebied.

Negatieve effecten hangen samen met:
- de toename van het aantal verkeersbewegingen in en rond het plangebied
- de geluidssituatie op de hoofdontsluitingsroutes in het plangebied als gevolg van wegverkeer;
- de luchtkwaliteit. De verslechteringen zijn het gevolg van de toegenomen verkeersintensiteiten. Er is echter geen sprake van overschrijding van de normen uit het Besluit luchtkwaliteit;
- externe veiligheid als gevolg van bestaande bedrijvigheid in het gebied en transport van gevaarlijke stoffen over het water;
- hinder tijdens de realisatiefase als gevolg van bouwactiviteiten.

Beoordeling van scenario K en scenario GU laten zien dat een aanpak op een laag schaalniveau uiteindelijk leidt tot een minder goede milieusituatie en minder intensief ruimtegebruik. Een benadering van onderop, waarbij op kavelniveau (of het niveau van een deelgebied) de milieuproblemen worden aangepakt heeft tot gevolg dat milieubeperkingen die voor een groter gebied spelen, in belangrijke

mate kunnen bepalen wat wel en wat niet mogelijk is. Dat leidt tot een optimalisatie op kavel- of deelgebiedniveau. En vele individuele optimalisaties leiden niet noodzakelijkerwijs tot een optimale invulling voor het hele plangebied.

De beoordeling van scenario R laat zien dat door aanpak van bronnen, bijvoorbeeld in de vorm zonering, kan worden bijgedragen aan het creëren van betere (milieu)randvoorwaarden in het hele plangebied. De zoneringsmodellen laten echter ook zien dat het handhaven van extensieve bedrijven met een grote milieubelasting leidt tot inpassingsproblemen en beperkingen aan het ruimtegebruik en de functietoedeling in de nieuwe bouwblokken. In een gebied dat intensief gebruikt gaat worden, is het dus niet wenselijk om bedrijven te handhaven die een hoge milieubelasting op de omgeving veroorzaken.

Het creëren van een aantal (milieu)randvoorwaarden, zoals het inkrimpen van de geluidzone tot een kleiner gebied, wordt vanuit de doelstellingen van transformatie per saldo als gunstig aangemerkt. In scenario K is van de initiatiefnemers veel tijd en inspanning nodig om te komen tot een haalbaar plan. Verschillende initiatiefnemers lopen daarbij tegen dezelfde knelpunten aan. De kans is groot dat de planontwikkeling suboptimaal verloopt. Aanbeveling in de MER is dan ook om de belangrijkste milieuknelpunten actief aan te pakken.
Daardoor ontstaan mogelijkheden voor zowel spontane transformaties op kavelniveau als voor een meer gestuurde aanpak op deelgebiedniveau. De belangrijkste milieuknelpunten zijn geluid en bodemverontreiniging.

Meest-milieuvriendelijk alternatief (MMA)
Combinatie van de scenario's K en R kan leiden tot een optimale invulling van het gebied. Een brongerichte aanpak en het clusteren van bedrijven met grote emissies past ook binnen het MMA. Elementen die verder in het MMA een rol kunnen spelen zijn:

- versterking van de groene waarden, bijvoorbeeld door de oeverzones in te richten voor watergebonden natuur;
- verminderen van energiegebruik op het niveau van het plangebied;
- verder versterken van het openbaar vervoer en langzaam verkeer, reduceren van de geluidsbelasting door wegverkeer;
- toepassen van duurzame materialen

Strategische Milieubeoordeling (SMB)
In de Buiksloterham is door de transformatie van extensief gebruikt bedrijventerrein tot intensief woon/werkgebied sprake van cumulatie van milieueffecten. De cumulatieve milieubelasting wordt veroorzaakt door geluid, luchtkwaliteit en bodemverontreiniging. In de MER zijn deze cumulatieve milieueffecten uitgebreid behandeld. Daarmee voldoet de MER aan de richtlijn voor Strategische Milieubeoordeling.

Bijlage 3 Saneringsaanpak per (gemeentelijk) bouwveld

Locatie	Gevalsdefinititie						Aandachtspunten
		leeflaag	Isolatie (door gesloten verharding)	vlekken verwijderen	Herschikken in gaten	Actieve Nazorg te verwachten	
Distelweg 64-70	**Immobiele ophooglaag incl ondiepe vlekken**	**ja**	**nee**	**ja**	**ja**	**nee**	**Deelsanering niet aan te bevelen.** deel van het maaiveldniveau moet worden gehandhaafd.
Distelweg 90	**Immobiele ophooglaag** Odiepe en diepe VOCl verontreiniging	**ja**	**ja**	**kern**	**ja**	**ja**	**Deelsanering niet aan te bevelen. VOCl perceeloverschrijdend**
Distelweg 79	**Immobiele ophooglaag** incl ondiepe mobiele spot	**ja**	**ja**	**ja**	**ja**	**nee**	**-**
Hoek Asterweg-Chrysantenstraat-Asterdwarsweg	**Immobiele ophooglaag**	**ja**	**ja**	**nvt**	**nvt**	**nee**	**-**
Asterweg 37	**Immobiele ophooglaag** mogelijk mobiele spots	**ja**	**ja**	**ja**	**ja**	**nee**	**-**
Grasweg naast 46	**Immobiele ophooglaag incl. ondiepe mobiele vlekken**	**ja**	**ja**	**ja**	**ja**	**nee**	

Bijlage 4

Kabels en leidingen

In de Buiksloterham zijn kabels en leidingen van alle nutsbedrijven aanwezig.

Aan de Papaverweg heeft In het verleden een elektriciteitscentrale gestaan. Daarom zijn grote doorgaande kabelroutes van de NUON in het gebied aanwezig. Tevens lopen grote trace's van gas, kabel en telecom door de Buiksloterham. Een aantal van deze routes is onderdeel van het grootstedelijk kabel- en leidingennet.

Van de doorgaande routes loopt een aantal kabels en leidingen over gemeentelijke terreinen waar in de toekomst bouwontwikkelingen zullen plaatsvinden. Dit is het geval bij het terrein tussen de Bomij en Verwo aan de Klaprozenweg, het AVI/GEB-terrein aan de Papaverweg en het AGAterrein aan de Distelweg. Over deze terreinen lopen grote gas- kabel- en telecomroutes van het NUON waaronder kabels van 50.000 en 150.000 Volt, grote routes van KPN en een overstortleiding van DWR. De overstortleiding van DWR komt vanuit de Hulstweg uit in het Papaverkanaal. Indien dit smalle deel van het Papaverkanaal wordt gedempt, dient de overstortleiding verlengd te worden met ca. 300 m1. De overstortleiding mag niet worden overbouwd.
Ook over particuliere percelen aan de Distelweg en de Grasweg zijn grote doorgaande routes aanwezig.

Bij bouwplannen dient rekening te worden gehouden met de grote doorgaande routes van de nutsvoorzieningen en bovengrondse voorzieningen als gasverdeelstations en elektrahuisjes. Dit kan betekenen omleggen naar alternatieve routes of inpassen in het bouwplan. Gezien de aard en omvang van dergelijke tracés dient bij omleggen rekening te worden gehouden met hoge investeringen. Tevens vergt omleggen veel tijd. Enerzijds om tot overeenstemming met de nutsbedrijven te komen over een alternatief tracé inclusief benodigde investeringen en anderzijds voor voorbereiding en uitvoering van de werkzaamheden.
De gemeente streeft daarom naar inpassen van deze tracés in de bouwplannen.

Op bijgaande kaart zijn de grote trace's van kabels en leidingen aangegeven.
bijgevoegd.

Naast deze in gebruikzijnde kabels en leidingen liggen er ook veel zogenaamde dode leidingen in het gebied. Indien noodzakelijk worden deze op kosten van de nutsbedrijven verwijderd.
De nutsbedrijven worden via de reguliere procedures betrokken bij de planontwikkeling en realisatie. De planvorming wordt besproken in de Procuwo (projectcoördinatie voor de uitvoering van werken in de openbare weg). Hier worden plannen door de initiatiefnemer ingebracht. Diensten en bedrijven hebben de verplichting tot reageren, dienen aan te geven of er consequenties zijn voor bestaande tracés en melding te doen van eventuele excessieve kosten.

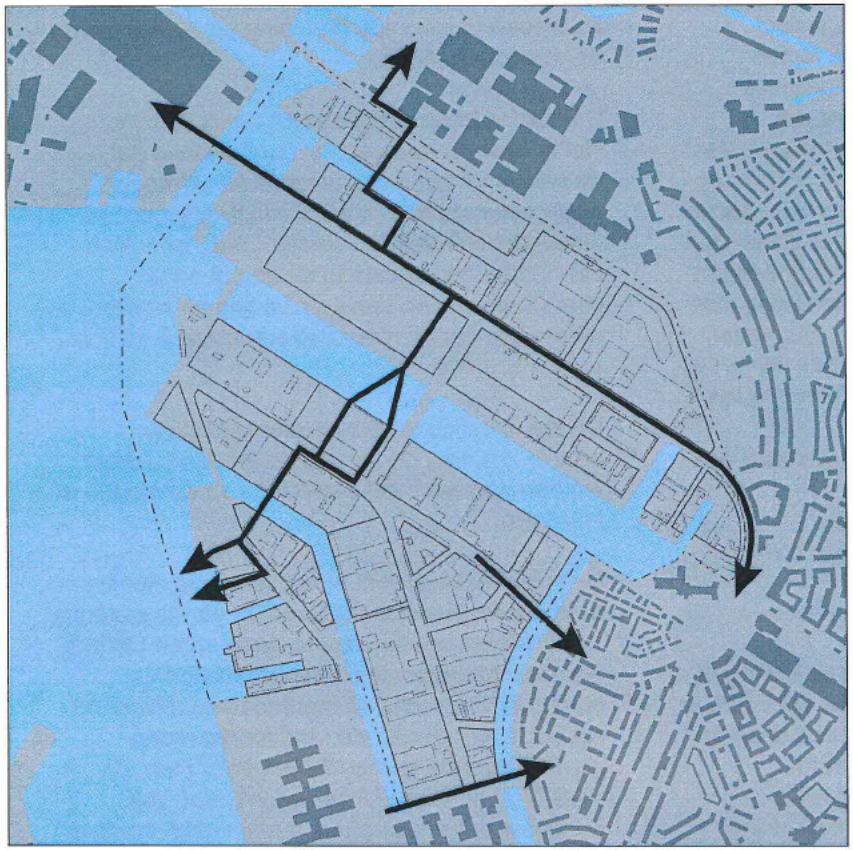
De realisatie loopt via de Cocuwo (coördinatiecommissie uitvoering werken in de openbare weg). Nadat de wenstracéprocedure is doorlopen volgen voorbereiding en realisatie van de werkzaamheden.

De nutsbedrijven hebben een aansluitplicht. Het is daarom hun verantwoordelijkheid dat de kabels en leidingen voldoende vermogen/ capaciteit hebben om de woningbouw van nutsvoorzieningen te voorzien. Voor bedrijven hebben de nutsbedrijven tot een bepaald vermogensniveau een verplichting tot leveren. Indien een bedrijf meer capaciteit wil, is dit voor eigen rekening.

De toekomstige situatie is afhankelijk van keuzes die door de gemeente en particulieren worden gemaakt met betrekking tot omleggen of inpassen.

Een glasvezelnetwerk wordt voorlopig niet in Amsterdam-Noord aangelegd. In eerste instantie wordt alleen een netwerk in Zeeburg en Osdorp uitgerold; dit gaat via een soort 'design en construct' methode: de methode van uitvoering ligt bij de aannemer; de randvoorwaarden worden door de gemeente bepaald. Het Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam heeft zelf krediet voor het uitleggen van het glasvezelsnet. Het valt dus buiten de grondexploitatie van de Buiksloterham.

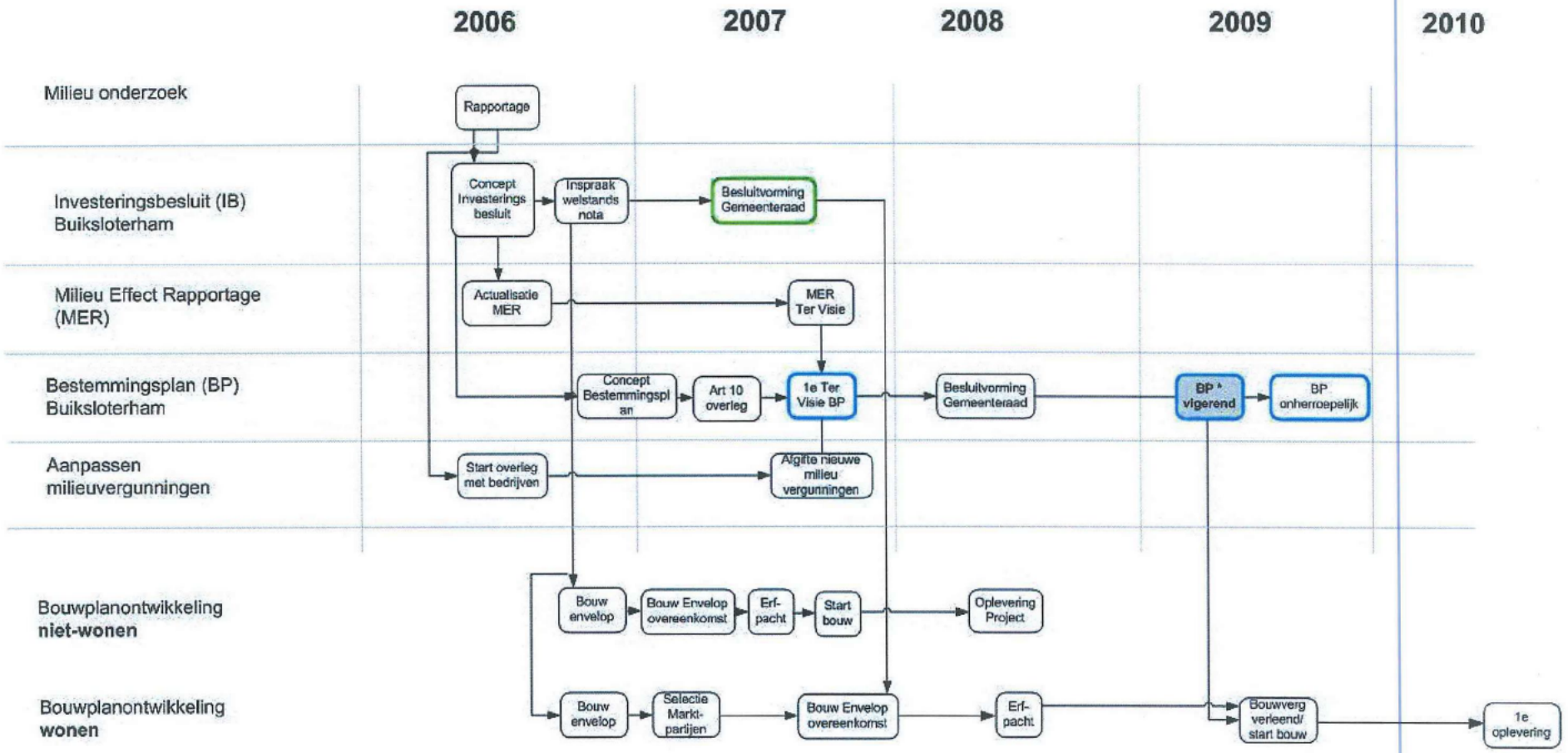
Rijkswaterstaat en Haven Amsterdam leggen langs het Noordzee-kanaal tussen IJmuiden en Amsterdam, dus ook op de Noordelijke IJoever een eigen glasvezelnetwerk aan voor een walradarsysteem voor schepen. Rijkswaterstaat staat geen aftakking van het glasvezelnetwerk voor ander toepassingen toe. In de Buiksloterham komt op de kop van de Grasweg/Distelweg een walradarmast te staan. Het walradarsysteem is naar verwachting in 2007 gereed.



huidige tracés kabels en leidingen

Bijlage 5

Planvorming en Bouwontwikkeling Buiksloterham



* Vroegste moment afgifte bouwvergunningen woonfuncties, zonder bezwaren op Bestemmingsplan

Begrippenlijst

A-inrichting, een bedrijf dat veel geluid produceert, als bedoeld in artikel 41 Wet geluidhinder

ALARA, as low as reasonable achievable

AmvB, Algemene maatregel van Bestuur

BAT, best available technics

BLVC, bereikbaarheid, leefbaarh
eid, veiligheid en communicatie: Tijdens de bouwwerkzaamheden en inrichting van de openbare ruimte wordt de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid voor gebruikers (bedrijven en bewoners) van het gebied gewaarborgd. Daartoe zal een zogenaamde BLVC-rapportage worden opgesteld.

Bvo, bruto vloeroppervlak, ook wel bedrijfsvloeroppervlak: in m2, de eenheid waarin de fysieke omvan van bedrijven(complexen) wordt uitgedrukt, gemeten vanaf de buitenzijde van de gevels; een bedrijf met meer verdiepingen zal meer m2 bvo tellen dan het grondoppervlak dat het inneemt.

CHER, cultuur historische effect rapportage: voor de Noordelijke IJ-oever is in 2003 een cultuurhistorische effectrapportage opgesteld, waarin de cultuurhistorische waarden van dit gebied zijn beschreven.

dB(A), decibel: maat voor geluidsniveau. 50 dB(A) is te vergelijken met een rustig gesprek in de huiskamer, 70 dB(A) is ongeveer de geluidssterkte van de branding.

Duurzaamheid, het ontwerpuitgangspunt dat de keuzes van vandaag de leefbaarheid van de toekomst niet in de weg mogen staan.

Extensief, geringe activiteit per oppervlak; extensief gebruik is dus als relatief weinig mensen (werknemers, bezoekers, bewoners) een gebied benutten. Tegendeel van intensief.

Externe veiligheid, veiligheid voor de mens (individueel of in groepen) in de omgeving van gevaarlijke activiteiten, met name activiteiten waarbij gevaarlijke stoffen kunnen vrijkomen.

Fsi, floor space index: bebouwing en de oppervlakte van het bouwveld. Een fsi van 1 betekent dat het hele bouwveld met een gebouw van 1 verdieping bebouwd is of bijvoorbeeld voor de helft met een gebouw van 2 verdiepingen. Ter indicatie: op Overhoeks heeft het nieuwe NTC een bouwveld-fsi van ongeveer 1, terwijl de naastgelegen woningbouwblokken een bouwveldfsi hebben van circa 3.

Functie, is in de stedenbouwkunde de term voor de manier waarop grond, gebouwen of een gebied wordt gebruikt; meestal wonen, kantoren, bedrijven, voorzieningen.

Functieverandering, het proces waarbij de ene functie de plaats inneemt van de andere, bijvoorbeeld een nieuwe woonwijk in een gebied dat van oorsprong een bedrijvengebied is.

Geluidbelasting, etmaalwaarde van het gemiddelde geluidsniveau van een geluidsbron op een bepaalde plaats.

Geluidhinder, gevaar, schade of hinder als gevolg van geluid.

Gevoelige bestemmingen, woningen, scholen, en bepaalde in de milieuwetten en –regels omschreven functies waarvoor hinder of onveiligheid zo gering mogelijk moet zijn.

Groepsrisico, het risico dat een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Grondbalans, de hoeveelheid grond die naar een bouwlocatie wordt aan- en afgevoerd. Bij een gesloten grondbalans vindt geen aan- of afvoer plaats; aangezien de afvoer van vervuilde grond kostbaar is, kan dat financieel aantrekkelijk zijn.

Grondexploitatie, een exploitatie begroting welke alle met de productie van bouw- en woonrijpe grond gemoeide kosten en opbrengsten omvat. De bodemsaneringskosten maken hier geen deel van uit. Deze worden in Amsterdam in een aparte exploitatiebegroting ondergebracht.

HER, Hoogbouw Effect Rapportage: onderzoek naar de effecten van hoogbouw op de omgeving wat betreft bezonning, wind, zicht e.d.

Immobiele verontreinigingen, bodemverontreinigingen die zodanig aan bodemdeeltjes zijn gebonden dat ze zich niet of nauwelijks verspreiden in of met het grondwater. Bijvoorbeeld zware metalen.

Infrastructuur, verzamelnaam voor straten en wegen, fietspaden, voetpaden, openbaar vervoerbanen, etc., soms ook bedoeld met inbegrip van vaarwegen. Met ondergrondse infrastructuur worden kabels en leidingen bedoeld.

Intensivering, meer doen op hetzelfde oppervlak, bijvoorbeeld een stadswijk bouwen op een terrein waar tot voor kort nog slechts enkele grotere bedrijven staan. Ook: verdichting.

Kavel, de kleinste onderscheiden in een bebouwd of te bebouwen gebied. Een aantal kavels vormt samen een blok, een aantal blokken een deelgebied, de deelgebieden samen vormen het plangebied.

Maaiveld, (hoogte van het) grondoppervlak of de begane grond. In de Buiksloterham zijn verschillende maaiveldniveaus te vinden.

Meest milieuvriendelijk alternatief (MMA), het alternatief voor een ruimtelijk plan met de minst nadelige milieueffecten.

MER – Milieu Effect Rapport, rapport waarin de milieueffecten van meerdere alternatieven van een voorgenomen activiteit onderzocht, vergeleken en beoordeeld worden. Het MER geeft inzicht in de mogelijkheden en beperkingen van geluid, externe veiligheid, bodem en andere milieuaspecten bij de stedenbouwkundige inrichting van het gebied.

Menging (ook functiemenging), een gebied met verschillende functies – meestal woningen en bedrijven of kantoren – naast (of boven) elkaar.

Milieucontouren, wettelijk vastgestelde lijnen die aangeven binnen welke zones geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd vanwege milieuhinder die bewoners zouden ondervinden.

Milieuhindercategorie, de aanduiding van de mate waarin bedrijven milieuoverlast kunnen veroorzaken.

Mobiele verontreiningen, bodemverontreinigingen die zich in of met het grondwater kunnen verplaatsen. Bijvoorbeeld minerale olie en aromaten.

Netto contante waarde, het saldo van de grondexploitatie inclusief tijdsinvloeden (inflatie en rente) op een bepaalde datum (netto contante waardedatum).

Nominaal, de kosten en opbrengsten zonder tijdsinvloeden (inflatie en rente)

OV, openbaar vervoer

Plaberum, planvorming en besluitvorming ruimtelijke projecten.

Plangebied, het gebied waarop dit Projectbesluit betrekking heeft.

Planontwikkelingskosten, alle kosten die nodig zijn om het plan uitvoeringsgereed te maken.

Profiel, de maten en indeling van een weg of straat, gezien over de breedte van die weg.

Programma, de hoeveelheid functies die in een bepaald gebied aanwezig zijn of die worden voorzien: aantal en type woningen, hoeveelheid m2 bvo aan bedrijven, kantoren, voorzieningen, etc.

Raamwerk, vaste ruimtelijke structuren die op langere termijn in principe niet zullen veranderen, met name de groene zones en landschappelijke elementen, de waterlopen en de verkeersstructuur.

Stad & Milieubenadering, de interim-wet Stad & Milieu biedt mogelijkheden om een hogere waarde te hanteren dan in de wet Geluidhinder wordt toegestaan.

SMB, Strategische Milieubeoordeling

Transformatie, het proces van verandering, in dit geval de verandering van de Buiksloterham van extensief bedrijventerrein intensief bedrijventerrein en van extensief bedrijventerrein naar een gevarieerd en gemengd woonwerkgebied.

Verruimde mogelijkheden van de wet Geluidhinder, de huidige wet Geluidhinder hanteert voor woningbouw een referentieniveau, de voorkeurswaarde, van 50 dB(A). Er is een nieuwe wet Geluidhinder in voorbereiding. In de nieuwe wet wordt het referentieniveau 55 dB(A).

Vigerend, van kracht, (rechts)geldend.

VoCl, vluchtige gechloreerde organische verbindingen. Een van de voorkomende mobiele bodemverontreinigingen binnen plangebied Buiksloterham.

VTU, Voorbereiding Toezicht Uitvoering, kosten voor directievoering en toezicht.

Voorzieningen, datgene wat in een wijk nodig is behalve woningen, bedrijfsruimte, openbare ruimte en infrastructuur. Winkels, horeca, scholen, culturele instellingen, medische en zorginstellingen e.d.

Woonmilieu, het geheel van woningen, woonomgeving, bedrijven, voorzieningen, infrastructuur en openbare ruimte.