NautaDutilh

ANTERIEURE OVEREENKOMST

tussen

GEMEENTE AMSTERDAM

en

DRAKA KABEL B.V.

[redacted]

INHOUDSOPGAVE

ARTIKEL		PAGINA
1.	Definities	6
2.	Doel van de Overeenkomst	13
3.	Planvorming	16
4.	Werkzaamheden	17
5.	Herverkaveling en overdracht van gronden	19
6.	Planning en fasering	20
7.	Publiekrechtelijke bevoegdheden	23
8.	Wet Voorkeursrecht gemeenten	23
9.	Kostenverhaal	23
10.	Planschade	25
11.	Zekerheid	26
12.	Schade	27
13.	Overdracht van het Toekomstig Ontwikkelgebied Draka	27
14.	Exploitatieplan	30
15.	Duur Overeenkomst	30
16.	Overlegstructuur	31
17.	Overdracht gehele rechtsverhouding (contractsoverneming)	32
18.	Rechts- en forumkeuze	35
19.	Diversen	35
20.	Geheimhouding	36
21.	Publicatie	36

[redacted]

22. Bijlagen 37

23. Integriteitsclausule 37

BIJLAGE 1: Kaart Toekomstig Ontwikkelgebied Draka 43

BIJLAGE 2: Projectnota Hamerkwartier 44

BIJLAGE 3: Ontwikkelprogramma 45

BIJLAGE 4: Overzicht exploitatiebijdrage Draka 46

BIJLAGE 5: Overzicht Bouwrijp maken 47

BIJLAGE 6: Stedenbouwkundige verkenning 48

BIJLAGE 7: Overzicht werkzaamheden bestemmingsplan 49

BIJLAGE 8: Spelregels Duurzaam en gezond Hamerkwartier 51

BIJLAGE 9: Overzicht inbreukprocedures 56

[redacted]

ONDERGETEKENDEN:

(1) de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE AMSTERDAM**, waarvan de zetel is gevestigd te Amsterdam, te dezen vertegenwoordigd door Carolien Schippers (directeur Grond & Ontwikkeling), daartoe rechtsgeldig gemachtigd op grond van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam van 23 juni 2020 met kenmerk VN2020-007280 en handelend ter uitvoering van dit besluit, hierna te noemen de "**Gemeente**",

en,

(2) **DRAKA KABEL B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Delft, kantoorhoudende te Delft aan de Schieweg 9, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder 33003790, te dezen vertegenwoordigd door Andreas Bott en Marks Dennis, hierna te noemen "**Draka**",

De Gemeente en Draka hierna gezamenlijk aangeduid als "**Partijen**"

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

A. Draka eigenaar is van het perceel kadastraal bekend als gem. Amsterdam, sectie KK, nr. 7404 en erfpachter is van de percelen kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie KK, nrs. 7364, 7405 en 7772, bestaande uit gronden met opstallen, plaatselijk bekend als Boorstraat 2, Hamerstraat 2-4 te Amsterdam en weergegeven op de kaart in **Bijlage 1** (hierna gezamenlijk: het "**Toekomstig Ontwikkelgebied Draka**");

B. Partijen op 14 april 2017 in een samenwerkingsovereenkomst zijn overeengekomen dat zij zich tot doel stellen om onderzoek te doen naar de herontwikkelingsmogelijkheden van het perceel teneinde inzicht te krijgen over de ontwikkelpotentie van het Toekomstig Ontwikkelgebied Draka en daarmee ook de potentiële waarde daarvan;

C. Draka voornemens is uitvoering te (laten) geven aan de ontwikkeling en realisatie van het Toekomstig Ontwikkelgebied Draka [redacted]

D. Er een voorkeursrecht uit hoofde van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten op het Toekomstig Ontwikkelgebied Draka rust;

E. [redacted]

[redacted]

F. Het Project concreet zal worden uitgewerkt en zijn planologische grondslag zal vinden in een Bestemmingsplan (zoals gedefinieerd in deze Overeenkomst);
G. Ter plaatse van het Toekomstig Ontwikkelgebied Draka het bestemmingsplan 'Hamerstraatgebied', vastgesteld op 24 april 2013, vigerend is;
H. de Gemeente in november 2017 een concept-Projectnota ter visie heeft gelegd;
I. de Gemeente op 9 oktober 2018 een Projectnota heeft vastgesteld;
J. in opdracht van Draka een stedenbouwkundige verkenning is opgesteld die tussen Partijen is besproken en is vastgelegd in **Bijlage 6**;
K. in het Stedenbouwkundige plan van Draka een Oost-Westverbinding zal worden opgenomen;
L. de Gemeente in goed overleg met Draka een Investeringsbesluit ter zake van het Hamerkwartier zal opstellen en zich zal inspannen dit met inachtneming van de Projectnota en de in **Bijlage 6** vastgelegde stedenbouwkundige verkenning en door de gemeenteraad te laten vaststellen, welk Investeringsbesluit naar verwachting in het eerste kwartaal van 2021 zal worden genomen;
M. De Gemeente voor het Hamerkwartier een m.e.r.-procedure zal doorlopen;
N. Deze m.e.r.-procedure zal worden opgesteld ten behoeve van de eerste ontwikkeling in het Hamerkwartier (dit kan het Project of een andere ontwikkeling zijn) en tevens zal dienen als basis voor de planologische inbedding van het Project. Na het vaststellen en onherroepelijk worden van de m.e.r. kunnen de omgevingsvergunningen voor het Project worden aangevraagd, waarbij de m.e.r. in beginsel als (milieukundige) onderbouwing dient. De m.e.r.-procedure is op 18 april 2019 aangevangen met het ter inzake leggen van de Reikwijdte en Detailniveau (projectnummer 436879). In juni 2019 is gestart met het opstellen van het m,e.r.-rapport;
O. de Gemeente overweegt om in of nabij het Toekomstig Ontwikkelgebied Draka de aanlanding van de Javaverbinding en aansluitende infrastructuur te realiseren, waarover nog nadere besluitvorming dient plaats te vinden.
P. op het Toekomstig Ontwikkelgebied Draka momenteel nog een milieucontour aanwezig is welke dient te worden opgeheven om het Project planologisch mogelijk te maken;
Q. er tussen de Gemeente en Westpoort Warmte B.V. een overeenkomst bestaat ter zake van de aanleg van stadswarmte in Amsterdam Noord. Er zal nader worden onderzocht of deze overeenkomst betrekking heeft op c.q. gevolgen heeft voor het Toekomstig Ontwikkelgebied Draka;
R. Partijen in verband met het Project in overleg zijn getreden over het verhaal van kosten voor de grondexploitatie en de tussen hen gemaakte afspraken hebben neergelegd in een notitie d.d. 21 september 2018, die in deze Overeenkomst verder zijn uitgewerkt en worden vastgelegd.

[redacted]

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

1. **Definities**

1.1 Tenzij in deze Overeenkomst anders wordt bepaald, hebben de onderstaande, met beginhoofdletter aangeduide begrippen de navolgende betekenis.

"Aanleggen en Inrichten"	het definitief inrichten van het het Toekomstig Openbaar Gebied welke inrichting hoofdzakelijk bestaat uit de aanleg van wegen, pleinen, paden, trottoirs, fiets- en wandelroutes, groenvoorzieningen, waterpartijen, straatmeubilair, straatverlichting alsmede de coördinatie van Nutsvoorzieningen, voor zover niet begrepen in het Bouwrijp maken
"Artikel"	Een artikel van deze Overeenkomst
"Bestemmingsplan"	het (postzegel)bestemmingsplan dat (mede) ziet op het Toekomstig Ontwikkelgebied Draka en het Toekomstig Uitgeefbaar Gebied, en dat qua bestemming de realisatie van het Ontwikkelprogramma casu quo van het Project mogelijk maakt, dan wel enig ander besluit van de Gemeente al dan niet als onderdeel van het omgevingsplan met dezelfde planologische status en gericht op hetzelfde gebied na inwerkingtreding van de Omgevingswet, dat qua bestemming de realisatie van het Ontwikkelprogramma casu quo het Project mogelijk maakt.
"Bestemmingsplan Hamerstraatgebied"	het in overweging G bedoelde bestemmingsplan
"Bijlage"	een bijlage bij deze Overeenkomst
"Bouwrijp maken"	Het, voor zover dit noodzakelijk is met

[redacted]

	het oog op het beoogde toekomstige gebruik, geschikt maken van grond voor onder- en bovengrondse bebouwing, waaronder in voorkomend geval begrepen het verwijderen van opstallen, beschoeiingen en obstakels, het verwijderen van kabels- en leidingen, het saneren van bodem en grondwater, het egaliseren van de grond, het doen van opgravingen en de aanleg van bouwwegen, zoals nader omschreven in **Bijlage 5**
"Bro"	Besluit ruimtelijke ordening
"BVO"	bruto vloeroppervlakte conform NEN 2580
"Dag"	een kalenderdag
"Exploitatieplan"	een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro waarvan ook het Toekomstig Ontwikkelgebied Draka deel uitmaakt
"Grondexploitatiegebied"	het gehele gebied waarop de grondexploitatie en het Exploitatieplan betrekking hebben, en waarvan de grenzen zijn vastgelegd in de Projectnota
"Gemeente"	de partij genoemd in de aanhef van de Overeenkomst onder (1)
"Gemeenteraad"	de gemeenteraad van de gemeente Amsterdam
"GO"	gebruiksoppervlak conform NEN 2580, versie 2007/C1:2008

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

nager is;

[redacted]

[redacted]

"Draka"	de partij genoemd in de aanhef van de Overeenkomst onder (2) dan wel, in geval van contractsoverneming in overeenstemming met het bepaalde in art. 17, haar rechtsopvolger onder deze Overeenkomst
"Investeringsbesluit"	Het nog te nemen besluit behorende bij de afronding van fase 3 "de ontwerpfase" conform de systematiek van het gemeentelijke Plaberum voor planontwikkeling in Amsterdam.
"Javaverbinding"	Een vaste oeververbinding voor fietsers en voetgangers tussen de Noordelijke IJ-oever en de Zuidelijke IJ-oever
"Midden Huurwoning"	[redacted]

[redacted]

[redacted]

"Midden Koopwoning"	[redacted]
"Nutsvoorzieningen"	voorziening van openbaar nut, waaronder gas, water, elektriciteit, internet- en telefoon, warmte en koude, welke geleverd wordt door een nutsbedrijf
"Oeverpark"	het gebied met een inrichting als park althans bestemd voor recreatief gebruik, dat op **Bijlage 1** groen is gemarkeerd
"Omgevingsvergunning(en)"	de omgevingsvergunning(en) die al dan niet gefaseerd per deelgebied worden afgegeven ten behoeve van het Project
"Ontwikkelprogramma"	het tussen Partijen overeengekomen te realiseren programma in het Toekomstig

[redacted]

	Ontwikkelgebied Draka zoals vastgelegd in **Bijlage 3**
"Overeenkomst"	de onderhavige overeenkomst
"Project"	de ontwikkeling en realisatie van het Ontwikkelprogramma
"Projectgroep"	de projectgroep bedoeld in Artikel 16
"Projectnota"	De op 9 oktober 2018 door de gemeenteraad vastgestelde Projectnota Hamerkwartier d.d. september 2018
"School"	Zelfstandig te realiseren (stand-alone) "Alles-in-één" basisschool met naschoolse opvang, kinderdagverblijf en met buitenruimte. Max. 3900 m2 BVO, max. 500 m2 buitenruimte, maximum perceeloppervlakte 2500 m2, zonder boven- of ondergelegen andere functie, deel uitmakend van een bouwblok met aangrenzende bebouwing
"Stedenbouwkundig plan"	Het nog door Draka op te stellen en door de Gemeenteraad vast te stellen plan waarin de inrichting van, onder meer, het Toekomstig Ontwikkelgebied Draka is weergegeven
"Sociale Huurwoning"	een woning die wordt verhuurd door een in Amsterdam toegelaten woningcorporatie waarmee de Gemeente samenwerkingsafspraken heeft gemaakt over sociale woningbouw ("Samenwerkingsafspraken juni 2015", d.d. 11 juni 2015 en "Uitwerking Samenwerkingsafspraken mei 2016", d.d. 17 mei 2016) tegen de in deze samenwerkingsafspraken overeengekomen voorwaarden en waarvoor geldt dat de netto

[redacted]

	huurprijs onder de liberaliseringsgrens ligt, waarbij de huur van een parkeerplaats niet in deze netto huurprijs is begrepen.
"Stuurgroep"	de stuurgroep bedoeld in Artikel 16
"Toekomstig Ontwikkelgebied Draka"	de percelen grond kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie KK, nummers 7404, 7364, 7405 en 7772 lokaal bekend als Boorstraat 2 en Hamerstraat 2-4 te Amsterdam, zoals aangegeven in de **Bijlage 1**.
"Toekomstig Openbaar Gebied"	het Oeverpark en het overig toekomstig openbaar gebied tezamen zoals bedoeld in **Bijlage 1** (groen en blauw gemarkeerd), dat bestaat uit alle voor het publiek openbaar toegankelijke (binnen)terreinen, plaatsen, wegen of paden binnen het Toekomstig Ontwikkelgebied Draka, en dat door Draka aan de Gemeente zal worden overgedragen overeenkomstig het daartoe bepaalde in deze Overeenkomst
"Toekomstig Uitgeefbaar Gebied"	[redacted]
"Voorkeursrecht"	Het voorkeursrecht uit hoofde van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten dat op het Toekomstig Ontwikkelgebied Draka rust
"Vrije Sector Woning"	[redacted]

[redacted]

[redacted]

"Wabo"	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
"Wro"	Wet ruimtelijke ordening

1.2 Titels van Artikelen zijn slechts bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid van deze Overeenkomst. Aan de titels van Artikelen kan geen enkel recht worden ontleend.

2. **Doel van de Overeenkomst**

2.1 Deze Overeenkomst heeft tot doel:

(a) het vastleggen van de voorwaarden waaronder de Gemeente een deel van de kosten van de grondexploitatie van het Grondexploitatiegebied op Draka zal kunnen verhalen, zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro;

[redacted]

(c) het vastleggen van de inspanningsverplichtingen van de Gemeente om het Project mogelijk te maken;

(d) het vastleggen van de voorwaarden waaronder Draka voor eigen rekening en risico het Toekomstig Uitgeefbaar Gebied tot ontwikkeling zal brengen; en

(e) het vastleggen van de voorwaarden met betrekking tot het Toekomstig Openbaar Gebied en

(f) het vastleggen van de voorwaarden waaronder de School zal worden gerealiseerd.

2.2 [redacted]

2.3

[redacted]

2.4 [redacted]

2.5 [redacted]

[redacted]

2.6 Draka zal het Project, naar haar keuze al dan niet per deelgebied, realiseren in overeenstemming met het Bestemmingsplan en de af te geven Omgevingsvergunningen, alsmede met het Stedebouwkundig Plan. Tevens zal Draka de uitgangspunten en doelstellingen zoals opgenomen in de Projectnota in acht nemen bij de verdere ontwikkeling en realisatie van het Project. [redacted]

2.7 Draka zal het Project uitvoeren overeenkomstig het stedenbouwkundig uitgangspunt '30-40-30', hetgeen inhoudt dat waar het gaat om uitvoering van woningbouw in het Project, deze door Draka zal worden uitgevoerd met een verdeling in 30% Sociale Huurwoningen, 40% Midden Huur- of Koopwoningen en 30% Vrije Sector Woningen. Van de binnen het Project te realiseren Sociale Huurwoningen zal minimaal 17,5% groter zijn dan 65m2 GO. Van de binnen het Project te realiseren Midden Huur- of Midden Koopwoningen zal maximaal 75% afmetingen van 40-65 m2 GO hebben en zullen de overige woningen groter zijn dan 65 m2 GO.

2.8 [redacted]

2.9 [redacted] De Gemeente zal de School en de daarbij behorende buitenruimte voor haar rekening (doen) realiseren en zal de School in eigendom overdragen aan een schoolbestuur. De exacte situering van de School in een deelgebied zullen Draka en de Gemeente in overleg bepalen, met dien verstande dat de School in elk geval niet aan de IJ-oever zal zijn gesitueerd en evenmin op de zuidelijke helft van het Toekomstig Ontwikkelgebied Draka. Draka en de Gemeente zullen overleg voeren over de architectonsiche en bouwkundige kwaliteit van de School. De buitenruimte ten behoeve van de school zal deels in het Toekomstig Openbaar Gebied worden gesitueerd. De Gemeente zal zich met betrekking tot de School conformeren aan de architectonische kwaliteit van het deelgebied waartoe het behoort.

[redacted]

2.10 De Gemeente zal, conform de planning:

(a) zich inspannen om het Project planologisch mogelijk te maken;
(b) zich inspannen om de Projectnota uit te werken tot een Investeringsbesluit dat in lijn is met de Projectnota;
(c) zorgdragen voor de coördinatie van de tijdige aanleg van de benodigde Nutsvoorzieningen in het Toekomstig Ontwikkelgebied Draka;
(d) zorgdragen voor het Aanleggen en Inrichten van het Toekomstig Openbaar Gebied;
(e) [redacted]
(f)
(g)

3. **Planvorming**

3.1 Draka draagt op haar kosten zorg voor het tijdig indienen van aanvragen en tijdig verkrijgen van alle publiekrechtelijke besluiten en toestemmingen, benodigd voor de realisatie van het Project, waaronder begrepen de Omgevingsvergunningen, zulks met uitzondering van de aanvragen e.d. betreffende de realisatie van het Schoolgebouw en het Toekomstig Openbaar Gebied waarvoor de Gemeente op haar kosten zal zorgen. Kosten die voor Draka voortvloeien uit de nakoming van voorschriften en/of voorwaarden gesteld door de Gemeente of andere bestuursorganen aan de uitvoering van of samenhangend met de uitvoering van het Project dan wel de daarvoor verstrekte besluiten en toestemmingen, zijn/blijven eveneens voor rekening van Draka.

3.2 Draka zal – indien en voor zover van toepassing – voor eigen rekening en risico en met inachtneming van deze Overeenkomst, de verdere plannen en ontwerpen benodigd voor de realisatie van het Project en de aansluiting daarvan op het aangrenzende Toekomstig Openbaar Gebied tot stand, en waar nodig in procedure, (laten) brengen.

[redacted]

3.3 Tot de planvorming en procedure(s) als bedoeld in Artikel 3.1 en 3.2, behoren ook de uitvoering van de daartoe benodigde onderzoeken en het voeren van het daartoe benodigde overleg met (het) bevoegd(e) gezag(en), nutsbedrijven, belanghebbenden en andere betrokken derden, met uitzondering van de plannen ten behoeve van verkrijging van een omgevingsvergunning voor de School.

3.4 De Gemeente is voornemens om met zittende en toekomstige stakeholders in het Hamerkwartier en de directe omgeving daarvan een organisatie (stichting) op te richten die zich gaat richten op de promotie, branding en programmering van levendigheid van het Hamerkwartier conform de ambities uit de Projectnota, waarvan een belangrijk element is het tot stand brengen van een programma 'Ongedeelde Wijk' zoals bedoeld in de Projectnota. Draka zal in beginsel participeren in deze gebiedspromotieorganisatie.

3.5 De Gemeente spant zich in om de planvorming zoals bedoeld in dit Artikel te doorlopen conform de planning als beschreven in Artikel 6.

4. **Werkzaamheden**

4.1 [redacted]

4.2

4.3

[redacted]

[redacted]

4.4 Bodemverontreiniging

Indien de bodem en/of het grondwater van het Toekomstig Ontwikkelgebied Draka verontreiniging bevat van een zodanige aard en omvang dat dit ingevolge de daarvoor geldende wet- en regelgeving een belemmering oplevert voor de uitvoering van het beoogde Project en/of voor het beoogde gebruik, dan dient Draka overeenkomstig de daarvoor toepasselijke wet- en regelgeving tot zodanige (saneringS)maatregelen over te gaan zodat een dergelijke belemmering wordt weggenomen. Alle onder dit Artikel 4.4 begrepen onderzoeken en (saneringS)maatregelen komen voor rekening en risico van Draka. [redacted]

4.5 [redacted]

4.6 Bouwverkeer

Draka spant zich in dat vervuiling van gemeentelijke wegen, het Toekomstig Openbaar Gebied en het overige aangrenzende openbare gebied vanwege bouwverkeer van en naar het Toekomstig Ontwikkelgebied Draka binnen aanvaardbare grenzen blijft. Eventuele schade door bouwverkeer aan gemeentelijke wegen en/of openbaar gebied zal door Draka aan de Gemeente worden vergoed. Behoudens in het geval onmiddellijk herstel noodzakelijk is, zal de Gemeente Draka in de gelegenheid stellen de schade zelf te doen herstellen. De wijze van uitvoering van het herstel zal in goed overleg geschieden. Ten behoeve van de uitvoering zal de gemeente in overleg met Draka een BLVC-kader opstellen waarbinnen Draka BLVC-plannen zal maken voor de uitvoering van haar werk.

[redacted]

4.7 [redacted]

5. **Herverkaveling en overdracht van gronden**

5.1 [redacted]

5.2

5.3

[redacted]

5.4 [redacted]

6. Planning en fasering

6.1 De planning van het Project heeft de volgende voorlopige en indicatieve milestones:

concept-MER.gereed door de Gemeente	Q1 2020
Investeringsbesluit	Q1 2021
Bestemmingsplan voorbereid door Draka, vastgesteld door Gemeente	Q3 2021
Bestemmingsplan onherroepelijk	Q4 2021
Aanvraag Omgevingsvergunning 1e deelgebied	Q1 2022
Sloop t.b.v. Oeverpark	Q1 2022
Start bouw 1e deelgebied	Q1 2022
Aanleggen en Inrichten door de Gemeente	Q3 2023
Oplevering 1e deelgebied	Q1 2024

6.2 [redacted]

6.3

6.4

6.5

6.6 [redacted]

6.7 [redacted]

6.8 [redacted]

6.9 [redacted]

6.10 [redacted]

[redacted]

6.11 [redacted]

6.12 De Gemeente stelt in het kader van het Investeringsbesluit een BLVC-kader op waarin de kaders voor de uitvoering van het Project zijn opgenomen ten aanzien van bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie.

6.13 [redacted]

6.14 Draka zal het Bestemmingsplan opstellen c.q. voorbereiden, de Gemeente zal het Bestemmingsplan in procedure brengen en ter vaststelling aan de gemeenteraad voorleggen.

6.15 Partijen zullen ter uitvoering van hetgeen is bepaald in Artikel 6.14 gezamenlijk nader onderzoek doen naar de mogelijkheden en meest gepaste procedure(s) om de voorgestelde bouwplanontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

6.16 [redacted]

[redacted]

[redacted]

7. **Publiekrechtelijke bevoegdheden**

7.1 Het bepaalde in deze Overeenkomst laat de publiekrechtelijke bevoegdheden van de Gemeente onverlet. De Gemeente zal bij de uitvoering van haar taken en bevoegdheden de wettelijke procedures en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden in acht moeten nemen.

8. **Wet Voorkeursrecht gemeenten**

8.1 [redacted]

9. **Kostenverhaal**

9.1 [redacted]

9.2

9.3 [redacted]

9.4 [redacted]

9.5 Partijen zullen een factuur sturen voor betaling van de in artikel 9.1, 9.3 en 9.4 bedoelde kosten, alsmede in voorkomend geval voor de vergoeding als bedoeld in art. 6.9. Partijen zullen voor betaling van deze kosten zorgdragen binnen 30 Dagen

[redacted]

na verzending van de desbetreffende factuur. Bij betaling na die termijn zal het verschuldigde bedrag met de alsdan geldende wettelijke handelsrente ex artikel 6:119a BW worden verhoogd.

9.6 [redacted]

9.7 Verschuldigdheid van de in art. 9.1 bedoelde kosten staat los van de door Draka verschuldigde (bouw-)leges als gevolg van aanvragen voor een Omgevingsvergunning.

10. **Planschade**

10.1 Draka wordt beschouwd als indiener van een verzoek ten behoeve van de verwezenlijking van een project als bedoeld in artikel 6.4a Wro. Draka verklaart zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van het Project bereid de eventueel daaruit voortvloeiende en voor vergoeding in aanmerking komende planschade, inclusief ter zake verschuldigde renten en gemaakte redelijke kosten in het kader van de planschadeprocedure, volledig aan de Gemeente te vergoeden.

10.2 Aanvragen om tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voortvloeien uit het in exploitatie brengen van het Toekomstig Ontwikkelgebied Draka neemt het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente in behandeling conform het bepaalde in artikel 6.1 tot en met 6.5 Wro, de procedurevoorschriften van afdeling 6.1 Bro, het alsdan vigerende gemeentelijk beleid, ten tijde van het sluiten van deze Overeenkomst de 'Regeling planschadeverzoeken en advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Amsterdam'. Draka zal telkens binnen 30 Dagen na onherroepelijke vaststelling van een planschadevergoeding en uitbetaling daarvan door de Gemeente, zorgdragen voor betaling aan de Gemeente van de tegemoetkoming in schade en alle daarmee verband houdende kosten als bedoeld in dit Artikel 10.

10.3 De Gemeente zal Draka als belanghebbende in de zin van artikel 6.4a lid 2 Wro volledig en onverwijld op de hoogte brengen en houden van alle verzoeken, adviezen, besluiten en eventuele verdere procedures ingevolge dit Artikel 10, teneinde Draka in de gelegenheid te stellen (i) haar visie te geven op de merites van dergelijke verzoeken, adviezen etc. en haar input te geven bij het formuleren van verweer tegen planschade-aanspraken, en (ii) overeenkomstig het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht als partij deel te nemen aan de verdere procedures.

[redacted]

11. **Zekerheid**

11.1 [redacted]

11.2 [redacted]

11.3 [redacted]

[redacted]

[redacted]

12. **Schade**

12.1 Draka is aansprakelijk voor alle directe of indirecte aan (eigendommen van) de Gemeente alsmede voor aan openbare (nuts-)voorzieningen of aan (eigendommen van) derden toegebrachte op de Gemeente verhaalbare schade, die als gevolg van onzorgvuldig handelen is veroorzaakt door of in opdracht van Draka uitgevoerde werken en werkzaamheden in en buiten het Toekomstig Ontwikkelgebied Draka in het kader van het in exploitatie brengen van het Toekomstig Ontwikkelgebied Draka. Ter dekking van genoemd risico dient Draka er voor te zorgen dat er voor de in het Toekomstig Ontwikkelgebied Draka in haar opdracht uit te voeren bouwwerkzaamheden een C.A.R.-verzekering wordt gesloten (door de aannemer dan wel door Draka zelf).

13. **Overdracht van het Toekomstig Ontwikkelgebied Draka**

13.1 [redacted]

13.2

[redacted]

13.3 [redacted]

13.4 [redacted]

13.5

[redacted]

13.6 [redacted]

13.7

13.8

13.9 [redacted]

[redacted]

13.10 [redacted]

14. **Exploitatieplan**

14.1 Deze Overeenkomst geldt als overeenkomst in de zin van artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening waarmee het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd in de zin van artikel 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening. [redacted]

15. **Duur Overeenkomst**

15.1 Deze Overeenkomst treedt in werking na ondertekening daarvan door beide Partijen en nadat alle opschortende voorwaarden zijn vervuld (of de desbetreffende partij schriftelijk heeft medegedeeld van de opschortende voorwaarde af te zien) en duurt voort totdat aan alle verplichtingen onder deze Overeenkomst is voldaan.

15.2 [redacted]

15.3

15.4

[redacted]

16. **Overlegstructuur**

16.1 Partijen spannen zich in uiterlijk een maand na de inwerkingtreding van deze Overeenkomst een overlegstructuur op te richten, die bestaat uit een Stuurgroep en een Projectgroep. Binnen deze overlegstructuur vindt het overleg plaats zoals voorzien in of voortvloeiende uit deze Overeenkomst.

16.2 In de Stuurgroep hebben zitting:
- de ambtelijk opdrachtgever Noord van de Gemeente;
- een vertegenwoordiger op directieniveau van Draka;
- de projectmanager van de Gemeente;
- de projectmanager van Draka.

16.3 De ambtelijk opdrachtgever van de Gemeente dan wel diens plaatsvervanger treedt op als voorzitter van de Stuurgroep. De projectmanager van de Gemeente treedt op als secretaris van de Stuurgroep en draagt zorg voor de agendering en verslaglegging van de vergaderingen van de Stuurgroep.

16.4 Het overleg binnen de Stuurgroep vindt tenminste één keer per kwartaal plaats, waartoe door de voorzitter van de Stuurgroep een vergaderschema wordt opgesteld, alsmede telkens binnen acht Dagen na een daartoe strekkend verzoek van één der Partijen, rekening houdend met vakantieperiodes en reces bij de Gemeente.

16.5 Het overleg in de Stuurgroep heeft tot doel:
- de besluitvorming en het overleg ingevolge de bepalingen van deze Overeenkomst;
- het monitoren en stimuleren van de voortgang van de Ontwikkeling conform de Planning.

16.6 In de Projectgroep hebben zitting:
- de projectmanager van de Gemeente, dan wel diens plaatsvervanger;
- de projectmanager van Draka, dan wel diens plaatsvervanger;
- de projectleider Grond en Ontwikkeling van de Gemeente; en,
- de betrokken stedenbouwkundige van de Gemeente.

De samenstelling van de Projectgroep zal in overleg binnen de Projectgroep aangepast c.q. aangevuld worden op de fase (planvorming / uitvoering) waarin het Project zich bevindt.

[redacted]

16.7 De projectmanager zijdens de Gemeente treedt op als voorzitter en secretaris van de Projectgroep en draagt zorg voor de verslaglegging van de vergaderingen van de Projectgroep.

16.8 Het overleg binnen de Projectgroep vindt tenminste één keer per maand plaats, waartoe door de voorzitter van de Projectgroep een vergaderschema wordt opgesteld alsmede telkens binnen vijf Dagen na een daartoe strekkend verzoek van één der Partijen, rekening houdend met vakantieperiodes en reces bij de Gemeente.

16.9 De Projectgroep is belast met het dagelijkse overleg zoals voorzien in of voortvloeiende uit deze Overeenkomst. Voorts is de Projectgroep belast met het overleg over onderwerpen waarover Partijen op basis van het dagelijkse overleg niet tot overeenstemming kunnen komen.

16.10 De besluitvorming in de Stuurgroep vindt plaats op basis van unanimiteit. Beide Partijen hebben ieder één stem. Indien in een vergadering ter zake van enig voorstel geen unanimiteit kan worden bereikt, wordt het betreffende voorstel in eerste instantie ten minste een week aangehouden, teneinde de leden van het orgaan gelegenheid te geven tot intern beraad c.q. overleg. In geval van een dergelijke aanhouding draagt de secretaris van het desbetreffende orgaan zorg voor oproeping van de leden tot een tweede vergadering, welke dadelijk na bedoelde periode van aanhouding dient te worden gehouden, en waarin het betreffende voorstel opnieuw op de agenda staat. Indien in de Stuurgroep ook na aanhouding van de besluitvorming geen unanimiteit kan worden bereikt, treedt de geschillenregeling in werking.

16.11 In het overleg in de Projectgroep kunnen Partijen niet afwijken van hetgeen in de Overeenkomst is vastgelegd. De vertegenwoordigers van de Gemeente in de Stuurgroep zijn niet bevoegd tot de bestuurlijke en bestuursrechtelijke besluitvorming dan na instemming van het college van burgemeester en wethouders en zijn voorts niet bevoegd tot de bestuurlijke en bestuursrechtelijke besluitvorming die ingevolge de wet en de daarop gebaseerde regelingen is voorbehouden aan een ander bestuursorgaan dan het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente.

17. Overdracht gehele rechtsverhouding (contractsoverneming)

17.1 [redacted]

[redacted]

[redacted]

17.2 [redacted]

[redacted]

17.3 [redacted]

17.4 [redacted]

17.5 [redacted]

[redacted]

[redacted]

18. **Rechts- en forumkeuze**

18.1 Deze Overeenkomst is opgesteld op grond van en wordt beheerst door Nederlands recht.

18.2 Alle uit deze Overeenkomst voortvloeiende of daarmee samenhangende geschillen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter bij de rechtbank Amsterdam.

19. **Diversen**

19.1 De norm NEN 2580 is toepasselijk op de berekening van de gebouwoppervlakten die bij de herontwikkeling van het Toekomstig Ontwikkelgebied Draka aan de orde zijn.

19.2 De uit deze Overeenkomst voor Partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn ondeelbaar, tenzij uit deze Overeenkomst anders voortvloeit.

19.3 Wijzigingen of aanvullingen op deze Overeenkomst dienen schriftelijk te worden overeengekomen.

19.4 Deze Overeenkomst vervangt en komt in de plaats van alle eerdere afspraken tussen Partijen met betrekking tot de ontwikkeling en realisering van het Toekomstig Ontwikkelgebied Draka, in het bijzonder de Samenwerkingsovereenkomst van april/mei 2017 en de daaropvolgende Addenda hierbij van 25 juli 2018 en van 23 juli 2019, alsmede de notitie van 21 september 2018.

19.5 Tenzij uitdrukkelijk van het tegendeel blijkt in deze Overeenkomst (doordat het begrip 'derdenbeding' met zoveel woorden wordt genoemd), heeft geen enkele bepaling in deze Overeenkomst te gelden als een derdenbeding in de zin van art. 6:253 BW.

[redacted]

19.6 Indien een bepaling van deze Overeenkomst nietig of vernietigbaar blijkt te zijn, tast dit de geldigheid van de overige bepalingen van deze Overeenkomst niet aan. In plaats van de niet verbindende bepaling geldt alsdan als tussen Partijen overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet-verbindende bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.

19.7 Alle kennisgevingen, goedkeuringen, toestemmingen en verzoeken respectievelijk vorderingen die op grond van deze Overeenkomst plaatsvinden respectievelijk worden ingesteld, zullen geschieden per aangetekende brief met bericht van ontvangst met gelijktijdige verzending per e-mail.

Voor de uitvoering van het bepaalde in dit Artikel 19.7 worden de volgende contactgegevens gehanteerd:

Gemeente	Draka Kabel B.V.
Gemeente Amsterdam T.a.v. mevrouw C.T.M. Schippers (directeur G&O) Postbus 1104 1000 BC Amsterdam Email: Carolien.Schippers@amsterdam.nl	Draka Kabel B.V. [redacted] Schieweg 9 2627 AN Delft [redacted]

19.8 Alle bedragen genoemd in deze overeenkomst zijn exclusief BTW (voor zover van toepassing), tenzij uitdrukkelijk anders bepaald.

20. Geheimhouding

De Gemeente zal geheimhouding betrachten ten aanzien van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald of daarmee samenhangt. De Gemeente zal met betrekking tot de Overeenkomst uitsluitend mededelingen doen aan derden, nadat Partijen hieromtrent onderling overeenstemming hebben bereikt. Zulks met uitzondering van de publicatie als bedoeld in Artikel 21 van deze Overeenkomst.

21. Publicatie

21.1 Draka is zich ervan bewust dat de Gemeente van het sluiten van deze Overeenkomst op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro een kennisgeving moet publiceren. Deze

[redacted]

publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het gebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam (namen) van de wederpartij van de Gemeente.

22. **Bijlagen**

22.1 Van deze Overeenkomst maken de volgende Bijlagen deel uit:

1. Kaart Toekomstig Ontwikkelgebied Draka;
2. Projectnota Hamerkwartier;
3. Ontwikkelingsprogramma;
4. Overzicht Exploitatiebijdrage Draka;
5. Overzicht Bouwrijp maken;
6. Stedenbouwkundige verkenning;
7. Overzicht fysieke werkzaamheden/indicatie non-fysieke werkzaamheden;
8. Afwijkingen Projectnota op gebied van duurzaamheid; en
9. Overzicht inbreukprocedures

22.2 De bij deze Overeenkomst gevoegde Bijlagen maken van deze Overeenkomst een integraal onderdeel uit. Bij tegenstrijdigheden tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst.

23. **Integriteitsclausule**

23.1 Op deze Overeenkomst is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) d.d. 28 maart 2017 van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/veiligheid/integer-handelen/beleidsstukken-bio/. Draka verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door acceptatie van deze Overeenkomst er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.

23.2 Draka verklaart dat op het moment van het sluiten van deze Overeenkomst geen Integriteitsrisico op haar van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:

(a) het door Draka verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en in artikel 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of

[redacted]

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 Draka strafvervolging is ingesteld;

(c) het door Draka niet tijdig voldoen aan haar verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.

23.3 Draka verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan Draka gelieerde partijen van toepassing zijn anders dan de gedragingen ter zake waarvan de mededingingsrechtelijke onderzoeken en procedures lopen of hebben gelopen, een en ander zoals vermeld in bijlage 9 van deze Overeenkomst. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan Draka indien zij:

(a) direct of indirect leiding aan Draka geven;

(b) bij de uitvoering van de Overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;

(c) over Draka zeggenschap hebben;

(d) aan Draka vermogen verschaffen;

(e) onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW; of

(f) anderszins in een samenwerkingsverband tot Draka staan.

23.4 Draka verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de 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.

23.5 De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over Draka om advies vragen alvorens over te gaan tot opschorting of ontbinding van de Overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

23.6 Draka zal de Gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra Draka kennis heeft genomen van het feit dat Draka onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen Draka of een aan Draka gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.

23.7 Draka meldt aan de Gemeente elke overname van de onderneming van Draka en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt

[redacted]

tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).

23.8 De Gemeente heeft het recht om Draka gedurende de looptijd van de Overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de Gemeente hiertoe de medewerking van Draka nodig heeft, zal Draka deze op eerste verzoek verlenen.

23.9 De Gemeente heeft het recht om door Draka bij de uitvoering van deze Overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Draka staat er voor in dat bij de uitvoering van deze 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 Draka kan worden verlangd.

23.10 De kosten van de screening komen voor rekening van de Gemeente, tenzij de Overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.

23.11 De Gemeente kan de uitvoering van de Overeenkomst en elke andere overeenkomst tussen Draka 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:

(a) Draka of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
(b) Draka of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
(c) Draka of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO dan wel Draka of een aan Draka gelieerde partij de ernstige fout in de uitoefening van het beroep als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO heeft erkend uitgezonderd het geval van een onherroepelijk vonnis of uitspraak met betrekking tot de gedragingen ter zake waarvan de mededingingsrechtelijke onderzoeken en procedures lopen of hebben gelopen een en ander zoals vermeld in bijlage 9 van deze

[redacted]

Overeenkomst;

(d) door de bevoegde autoriteiten strafvervolging tegen Draka of een aan Draka gelieerde partij is ingesteld;

(e) Draka niet tijdig heeft voldaan aan haar verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;

(f) Draka niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;

(g) al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat de Overeenkomst door Draka 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 de Overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;

(h) Draka of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft 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;

(i) ten aanzien van Draka of een aan Draka gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de Overeenkomst in redelijkheid niet van de gemeente kan worden gevergd.

23.12 Alvorens de Gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging conform artikel 23.11 of het opleggen van een boete conform artikel 23.13, zal de gemeente Draka in de gelegenheid stellen om reactie te geven op de voorgenomen sanctie en een toelichting te geven op eventueel reeds door Draka genomen maatregelen. De Gemeente zal in elk geval beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van het geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door Draka en slechts tot een maatregel overgaan indien dat in het licht van bovengenoemde afweging en alle omstandigheden van het geval proportioneel is.

[redacted]

23.13 Indien sprake is van één of meer van de situaties zoals beschreven onder (a) tot en met (g) van artikel 23.11, verbeurt Draka, tot het tijdstip waarop Draka de Overeenkomst heeft overgedragen aan een derde partij, waaronder [redacted] onmiddellijk zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de Gemeente een boete ten bedrage van € 2.000.000, welke Draka gedurende de looptijd van de Overeenkomst ten hoogste tweemaal kan verbeuren, waarbij voorts geldt dat, onverminderd het recht van de Gemeente om in een dergelijk geval de Overeenkomst op te schorten of te beëindigen conform artikel 23.11, de Gemeente geen recht heeft om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

23.14 Vanaf het tijdstip waarop Draka de Overeenkomst heeft overgedragen aan een derde partij, waaronder [redacted] verbeurt deze derde partij/rechtsopvolger van Draka onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de Gemeente een boete ten bedrage van € 10.000.000 indien sprake is van één of meer van de situaties zoals beschreven onder (a) tot en met (g) van artikel 23.11, welke boete deze derde partij/rechtsopvolger van Draka gedurende de looptijd van de Overeenkomst ten hoogste tweemaal kan verbeuren, zonder dat de Gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen en het recht om de Overeenkomst conform artikel 23.11 op te schorten of te beëindigen.

23.15 Vanaf het tijdstip aangeduid in art. 23.14 geldt dat de derde partij/rechtsopvolger van Draka de Gemeente dient te vrijwaren voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de Overeenkomst.

[Ondertekening volgt op de volgende pagina]

[redacted]

ONDERTEKENING

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend

DRAKA KABEL B.V.

[redacted]

Naam: Andreass Bott
Functie: CEO
Datum: 7/7/20

Naam: Marks Dennis
Functie: CFO
Datum: 07/07/20

GEMEENTE AMSTERDAM

[redacted]

Naam: Carolien Schippers
Functie: Directeur Grond & Ontwikkeling
Datum: 26 juni 2020 .

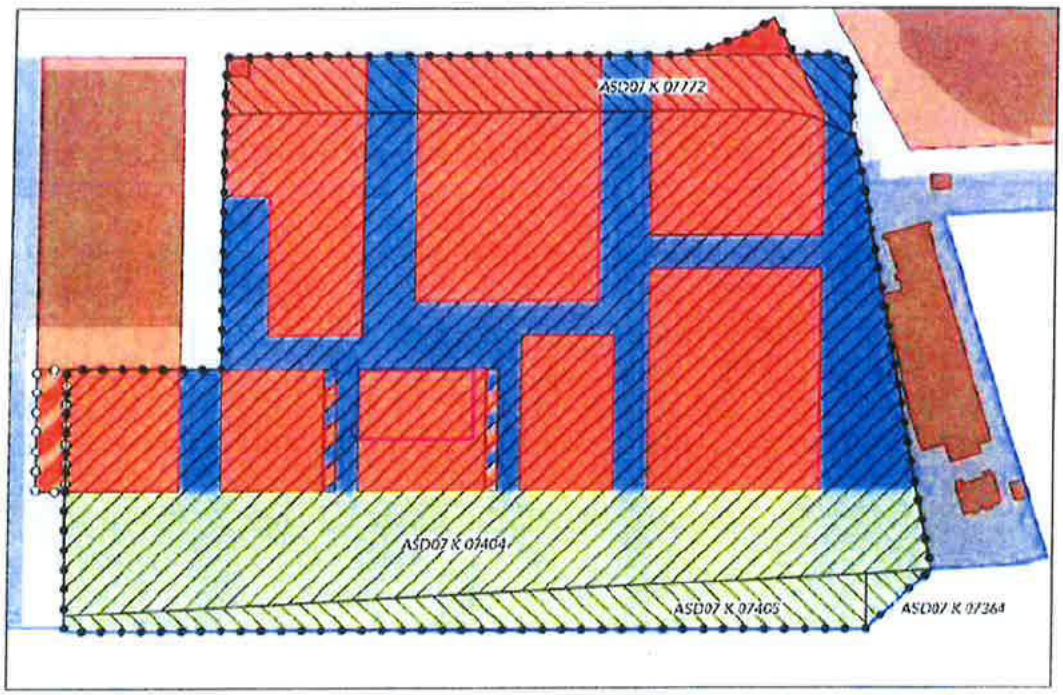
UITSLUITEND TEN BEHOEVE VAN DE VERPLICHTING UIT HOOFDE VAN ARTIKEL 11.1 EN 11.3

PRYSMIAN SPA

[redacted]

Naam: Pierfrancesco Facchini
Functie: CFO
Datum:

BIJLAGE 1: KAART TOEKOMSTIG ONTWIKKELGEBIED DRAKA



	Huidig eigendom Draka	45 000 m²	Toekomstig uitgeefbaar	25 690 m²
	Huidig erfpacht Draka	8 300 m²	Mogelijk toekomstig uitgeefbaar	460 m²
	Toekomstig ontwikkelgebied Draka	53 680 m²	Toekomstig uitgeefbaar of openbaar, nader te bepalen	350 m²
	Mogelijke uitbreiding toekomstig ontwikkelgebied Draka	460 m²	Toekomstig openbaar oeverpark	14 910 m²
ASD07 K 07404	Kadastrale aanduiding		Toekomstig openbaar overig	12 520 m²
	Kustlijn			

[redacted]

Gemeente Amsterdam



Hamerkwartier

Projectnota







Inhoud

Samenvatting 11

1 Inleiding 21
- 1.1 Kansen voor het Hamerkwartier 21
- 1.2 Prioriteiten in de transformatie 22
- 1.3 Stappen besluitvormingsproces 23
- 1.4 Leeswijzer 23

2 Uitgangssituatie & context 25
- 2.1 Stedelijk Beleid 25
- 2.2 Veranderingen op de Noordelijke IJ-oever 28
- 2.3 Kenmerken van de omliggende buurten 29
- 2.4 Identiteit en stedenbouwkundige structuur van het Hamerkwartier 32
- 2.5 Huidig gebruik 34
- 2.6 Verkeer en parkeren 36
- 2.7 Bodemkenmerken 39
- 2.8 Kabels en leidingen 41
- 2.9 Watersysteem 42
- 2.10 Geluids- en veiligheidscontouren 43
- 2.11 Participatieresultaat 44

3 Varianten 47
- 3.1 Ruimtelijke varianten 47
- 3.2 Programmatische uitwerking strokengrid verkaveling 52
- 3.3 Conclusies 58

4 Ontwikkelkader 61
- 4.1 Stedenbouwkundige structuur 61
- 4.2 Woningen voor alle doelgroepen 71
- 4.3 Economie: werk voor iedereen 76
- 4.4 Voorzieningen 82
- 4.5 Openbare ruimte en verbindingen 86
- 4.6 Duurzaamheid: De gezonde wijk 104
- 4.7 Programma en spelregels 105

5 Ontwikkelstrategie 109
- 5.1 Invulling van de gemeentelijke regierol 109
- 5.2 Juridisch-planologisch kader 111
- 5.3 Investeringen 112

6 Organisatie, proces en planning 115
6.1 Bestuurlijk opdrachtgeverschap 115
6.2 Ambtelijk opdrachtgever 115
6.3 Projectteam 115
6.4 Investeringsbesluit 115
6.5 Inspraak en participatie 117

Colofon 119

Bijlagen

Publiekssamenvatting

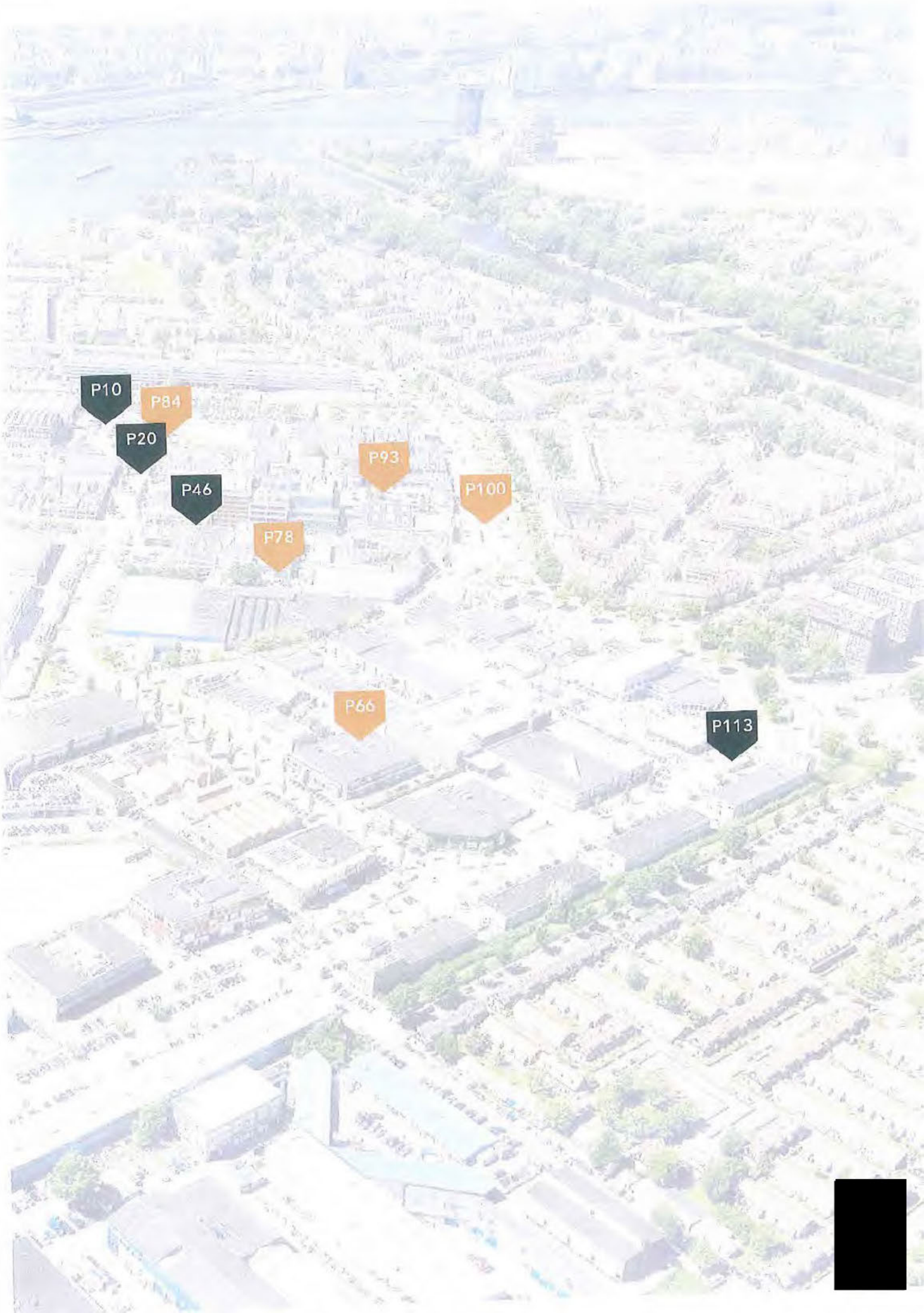
Onderzoeken en inventarisaties
1 Ontwikkelkader
2 Participatietraject
3 Openbare ruimte raamplan
4 Milieuonderzoeken
5 Watersysteem
6 Advies Kabels en leidingen
7 Kade en oeverconstructies
8 Bodemkwaliteit
9 Cultuurhistorische studie en advies als uitgangspunt voor gebiedsontwikkeling
10 Archeologie en conventionele explosieven
11 Notitie duurzaamheid
12 Verkeersonderzoek
13 Verkeersonderzoek kruispunt Meeuwenlaan
14 Voorzieningenmodel
15 Planning
16 Hoogbouw effecten rapportage

Samenvatting onderzoeken en inventarisaties

Locatie afbeeldingen

Op deze luchtfoto staan de locaties aangegeven met de paginanummers waarop impressies en foto's te vinden zijn in dit document.

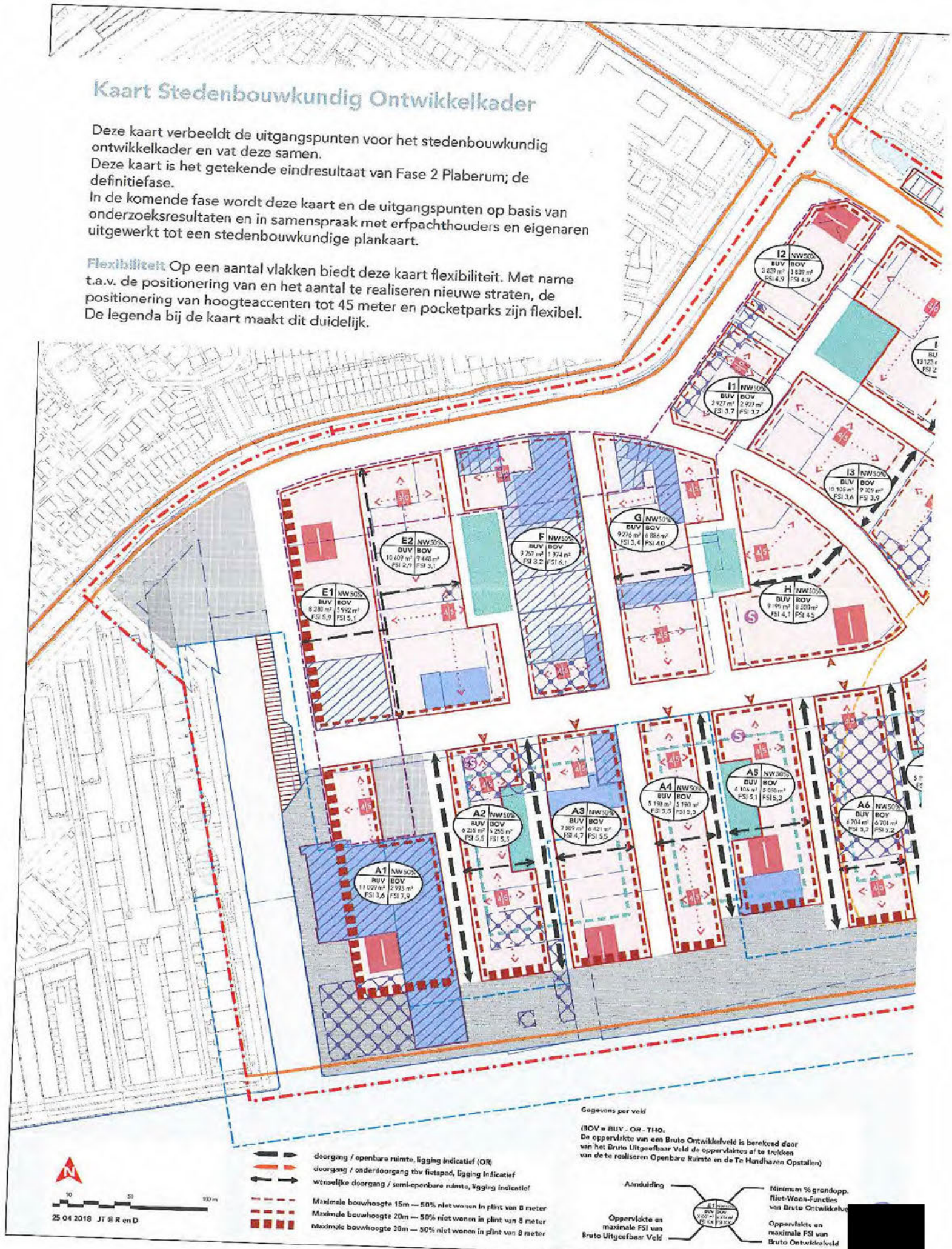


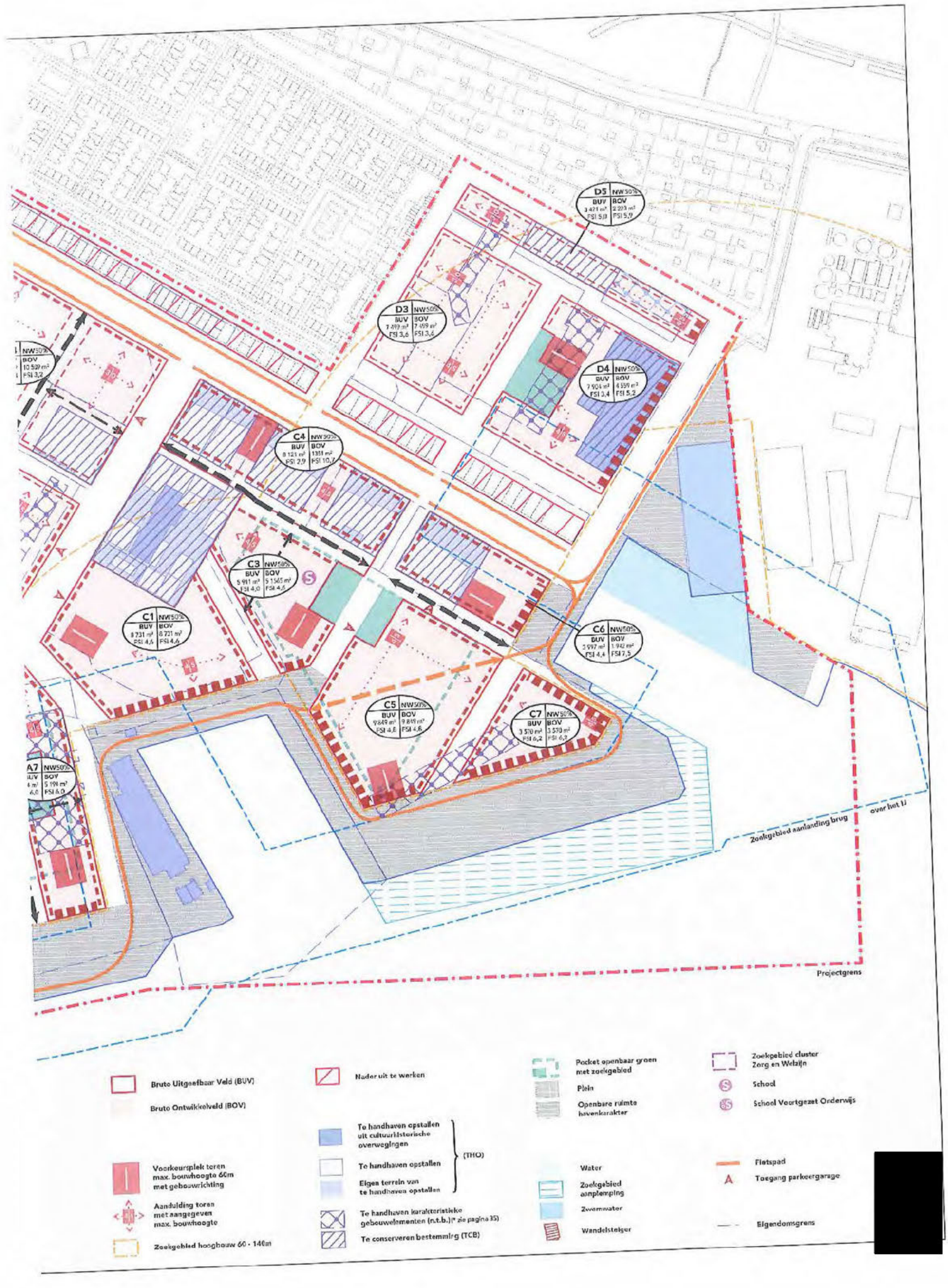

P10
P84
P20
P93
P46
P100
P78
P66
P113

Kaart Stedenbouwkundig Ontwikkelkader

Deze kaart verbeeldt de uitgangspunten voor het stedenbouwkundig ontwikkelkader en vat deze samen.
Deze kaart is het getekende eindresultaat van Fase 2 Plaberum; de definitiefase.
In de komende fase wordt deze kaart en de uitgangspunten op basis van onderzoeksresultaten en in samenspraak met erfpachthouders en eigenaren uitgewerkt tot een stedenbouwkundige plankaart.

Flexibiliteit Op een aantal vlakken biedt deze kaart flexibiliteit. Met name t.a.v. de positionering van en het aantal te realiseren nieuwe straten, de positionering van hoogteaccenten tot 45 meter en pocketparks zijn flexibel. De legenda bij de kaart maakt dit duidelijk.




D5 NW50%
BUV 3 421 m² FSI 5,0
BOV 2 203 m² FSI 5,9
D3 NW50%
BUV 7 499 m² FSI 3,6
BOV 7 499 m² FSI 3,6
D4 NW50%
BUV 2 904 m² FSI 3,4
BOV 4 559 m² FSI 5,2
C4 NW50%
BUV 8 121 m² FSI 2,9
BOV 1311 m² FSI 10,7
C3 NW50%
BUV 5 991 m² FSI 4,0
BOV 5 1345 m² FSI 4,5
C1 NW50%
BUV 8 731 m² FSI 4,6
BOV 8 731 m² FSI 4,6
C6 NW50%
BUV 3 597 m² FSI 4,4
BOV 1 942 m² FSI 7,5
C5 NW50%
BUV 9 849 m² FSI 4,6
BOV 9 849 m² FSI 4,6
C7 NW50%
BUV 3 570 m² FSI 6,2
BOV 3 570 m² FSI 6,2
Zoekgebied aanlanding brug over het IJ
Projectgrens
Bruto Uitgeefbaar Veld (BUV)
Bruto Ontwikkelveld (BOV)
Voorkeurspiek toren max. bouwhoogte 60m met gebouwrichting
Aandulding toren met aangegeven max. bouwhoogte
Zoekgebied hoogbouw 60 - 140m
Nader uit te werken
Te handhaven opstallen uit cultuurhistorische overwegingen
Te handhaven opstallen
Eigen terrein van te handhaven opstallen
(THO)
Te handhaven karakteristieke gebouwelementen (n.t.b.)* zie pagina 35
Te conserveren bestemmirg (TCB)
Pocket openbaar groen met zoekgebied
Plein
Openbare ruimte havenkarakter
Water
Zoekgebied aanplemping
Zwemwater
Wandelsteiger
Zoekgebied cluster Zorg en Welzijn
School
School Voortgezet Onderwijs
Fietspad
Toegang parkeergarage
Eigendomsgrens



Samenvatting

Het Hamerkwartier heeft de kans uit te groeien tot een levendig stedelijk woon- en werkgebied met een grote variatie aan functies en een aantrekkelijke openbare ruimte. In deze Projectnota wordt geschetst wat de ambities en uitgangspunten voor de transformatie zijn en binnen welke kaders die zou moeten plaatsvinden. Hieruit worden voorkeursvarianten afgeleid. Het geheel resulteert in een ontwikkelkader voor het Hamerkwartier.

Bestuurlijke prioriteiten

Bestuurlijk zijn drie prioriteiten gekoppeld aan de opgave voor het Hamerkwartier:

Tempo en volume in de woningbouwproductie: in de zuidstrook zijn kansen om snel en in grote volumes woningbouw te ontwikkelen, in de noordstrook meer geleidelijk en op kleinere schaal.

Ongedeelde wijk: naast een gemengde samenstelling van het Hamerkwartier is het doel de omliggende buurten (IJpleinbuurt, Vogelbuurt en Vogeldorp) in sociaal fysiek en economisch opzicht mee te laten profiteren van de ontwikkeling. Deze Projectnota richt zich mede op dit invloedsgebied.

Kwaliteit: de ambitie is een adaptief, gemengd hoogstedelijk milieu te realiseren, met een gevarieerde functiemix.

Uitgangspositie en context

De kaders voor de transformatie worden bepaald door bestaand beleid, ontwikkelingen op stedelijk en stadsdeelniveau en een aantal gegevenheden, zoals de lokale eigendomsverhoudingen, het huidige gebruik, de kenmerken van het invloedsgebied en factoren als bodem en water. In de hoofdlijnen gaat het om de volgende zaken:

Beleidskaders en ambities. Deze zijn vastgelegd in de Structuurvisie Amsterdam 2040, Koers 2025 Ruimte voor de Stad, Ruimte voor de Economie van Morgen, de Woonagenda 2025 en het Actieplan Meer Middeldure Huur.

Participatieresultaat. Partijen uit het plangebied en het invloedsgebied hebben meegedacht en meegepraat over de ontwikkeling van het Hamerkwartier. Daaruit zijn aanbevelingen gekomen ten aanzien van meerdere thema's: identiteit, wonen, werken, openbare ruimte en verbindingen, voorzieningen, duurzaamheid en gezondheid.

De snel veranderende Noordelijke IJoever. Er is meer vraag naar ruimte voor woningbouw dan in oudere plannen voorzien.

De kenmerken van de omliggende buurten. Deze kennen relatief veel laagopgeleide bewoners, veel kwetsbare huishoudens en veel kansarme jongeren. De woningvoorraad is er eenzijdig.

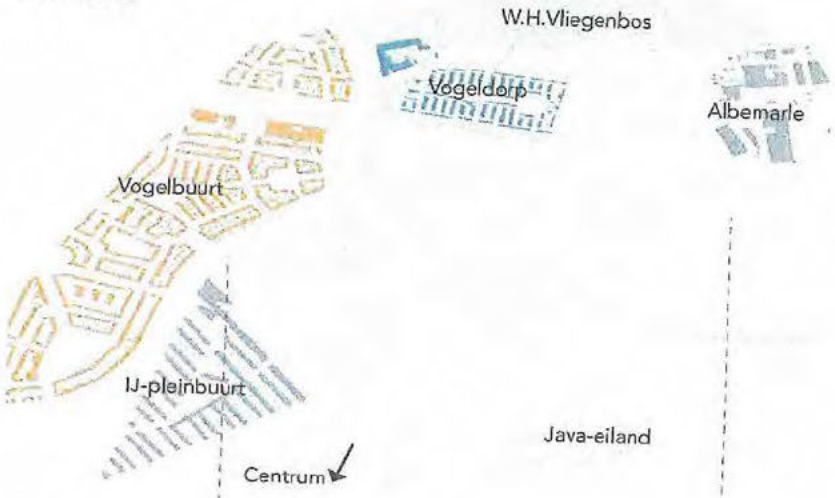
***De huidige identiteit van het Hamerkwartier**. De stedenbouwkundige structuur is op functionaliteit en bereikbaarheid gericht. Het gebied is daardoor nog steeds een typisch industrie- en bedrijventerrein. In de toekomst moet dit uitgangspunt zijn voor het mengen met wonen: hoogstedelijk en een binnenstedelijk woon-werkmilieu.

Het huidige gebruik. Het Hamerkwartier heeft zich ontwikkeld tot een gemengd en levendig stuk stad, met onder meer studentenwoningen, hybride vormen van maakindustrie, bedrijfsverzamelgebouwen, horeca en andere voorzieningen. De laatste jaren hebben zich meer ambachtelijke en creatieve bedrijven in het gebied gevestigd.

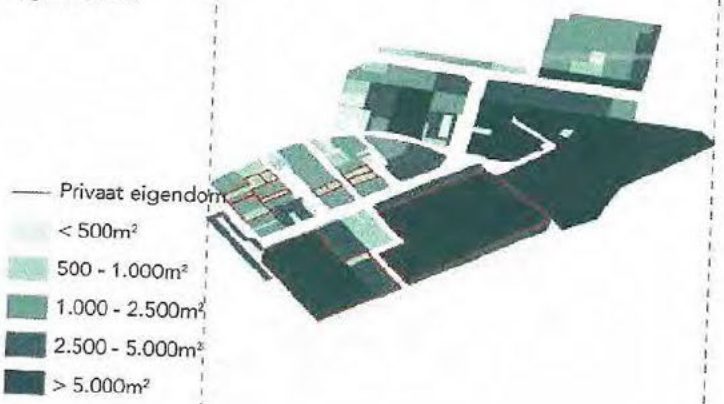
De eigendomsverhoudingen. De gemeente bezit met name in erfpacht uitgegeven grond en heeft verder weinig grondposities. In de noordelijke strook is het bezit versplinterd, in de zuidelijke strook liggen drie

01. Condities

Context

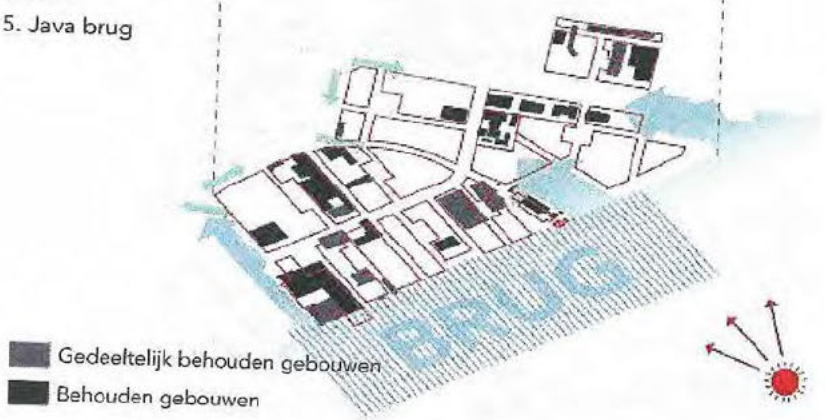


Eigenaars



Potentieel

1. Waardevolle gebouwen
2. Perceelsgewijze ontwikkeling
3. Oriëntatie op water
4. Zon
5. Java brug

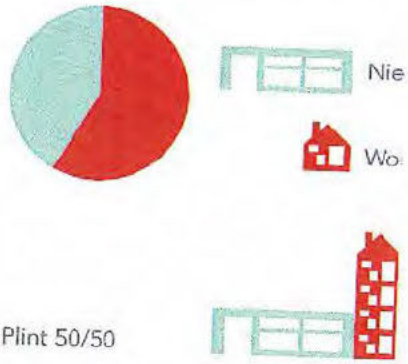


02. A

Tempo en volume woningbo



Gemengd gebruik in progra



Ongedeelde wijk



Kwaliteit > Kwantiteit



1. Kenmer
2. Onders
3. Ruimtel
4. Zon, uit

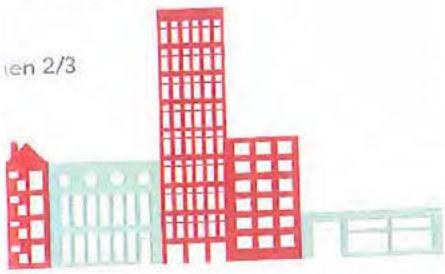
mbities

uw in hoge dichtheid

nma en ruimte

wonen 1/3

en 2/3





kende architectuur

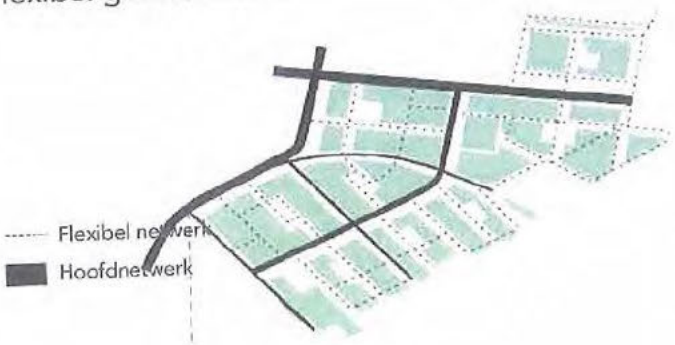
heidende openbare ruimte

jke en functionele coherentie

zicht en doorzicht

03. Ontwerpvoorstel / realisatiestrategie

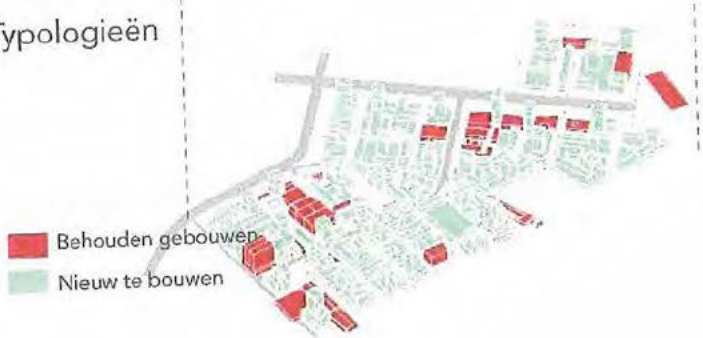
Flexibel grid structuur



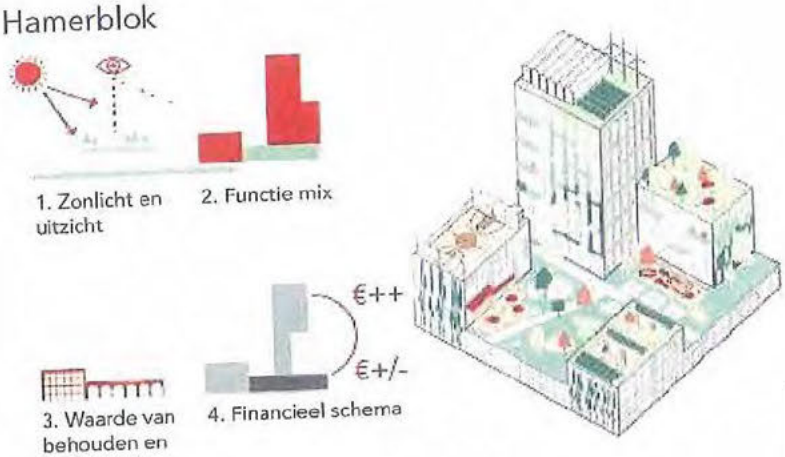
Openbare ruimte



Typologieën



Hamerblok



grote kavels die voor 2/3 het bezit zijn van private partijen. Circa 1/3 is in erfpacht.

De bereikbaarheid. Deze zijn matig en zullen bij ontwikkeling verder onder druk komen te staan. Ontwikkelingen die buiten de scoop van deze Projectnota vallen, zorgen al voor een verbetering van de bereikbaarheid: de ingebruikname van de Noord/ Zuidlijn, de geplande aanleg van metrostation Sixhaven, de geplande vaste IJoeververbindingen en de optimalisatie van de veerverbindingen. Daarnaast zijn echter lokaal meerdere ingrepen in de infrastructuur noodzakelijk.

Parkeren. Op straat wordt zo min mogelijk geparkeerd. De norm voor het straatparkeren is 0,1 parkeerplek per woning. Deze parkeerplekken zijn bedoeld voor bezoekers. Voor woningen en de overige functies worden de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen gehanteerd. Deze parkeerplekken komen ondergronds of in parkeergebouwen die makkelijk in de toekomst uit elkaar gehaald kunnen worden (demontabel) zodat de plek een nieuwe bestemming kan krijgen.

Geluids- en veiligheidscontouren. De geluidsbelasting door de bedrijfsactiviteiten van Albemarle kan voorziene ontwikkelingen belemmeren. De gemeente is hierover met het bedrijf in gesprek. In een vervolgstadium wordt onderzocht welke maatregelen er genomen dienen te worden.

Watersysteem. Gezien de geringe ontwatering in de huidige situatie op een aantal locaties in het Hamerkwartier, kan het noodzakelijk zijn bij ontwikkelingen grondverbeteringen door te voeren. In een volgend stadium wordt een waterplan opgesteld voor een optimale afstroom via cunetten richting het IJ. Tevens zal een Rainproof-plan worden gemaakt in het kader van de klimaatbestendige stad.

De bodemkenmerken. Onderzoek naar de actuele bodemkwaliteit is geboden. De bodemkwaliteit kan in een aantal gevallen beperkingen opleggen aan het ontwikkelen van gevoelige functies of de noodzaak tot sanering met zich meebrengen.

Archeologie. In een deel van het Hamerkwartier is archeologisch bureauonderzoek vereist voorafgaand aan de ingrepen in de bodem.

Niet geëxplodeerde explosieven. Er zijn in het Hamerkwartier gebieden waarin zich explosieven zouden kunnen bevinden. Indien daar civieltechnische werkzaamheden plaats gaan vinden, wordt een projectgebonden risicoanalyse (PRA) aanbevolen.

Ontwikkelkader

Voor de herontwikkeling van het Hamerkwartier zijn verschillende ruimtelijke en programmatische varianten onderzocht op kansen en risico's. De optelsom van uitgangspunten en ambities, van leidende condities én de uitkomsten van het participatietraject, leveren input voor waardering van de varianten. Na een zorgvuldige afweging leidt dit tot voorkeursvarianten. Deze zijn vertaald naar het volgende ontwikkelkader:

Het Hamerkwartier transformeert van bedrijventerrein naar **een bruisende, hoogstedelijke woon-werkbuurt**. Het industriële karakter blijft zichtbaar. De aantrekkelijkste, cultuurhistorisch waardevolle en goed functionerende werkgebouwen en voorzieningen blijven staan. De nieuwbouw plooit zich hieromheen. De verhouding wonen enerzijds en werken en voorzieningen anderzijds is ongeveer 2/3-1/3.

Stedenbouwkundige herverkaveling vindt (waar nodig) plaats in de vorm van **een flexibel grid met oriëntatie op het IJ, in te vullen met een diversiteit aan gebouwtypes.**

Het Hamerkwartier wordt **een woonbuurt voor iedereen.** Voor jong en oud, Amsterdammers en nieuwkomers, voor verschillende inkomensklassen en verschillende gezinssituaties. Insteek is de realisatie van een grote diversiteit aan woningtypes, variërend in grootte, type en prijs.
Het economische programma is erop gericht **een deel van de bestaande ondernemers te behouden en de groeikansen te benutten van de productieve en creatieve economie.** De belangen van de omliggende wijken en de versterking van de buurteconomie worden nadrukkelijk meegenomen in de economische ontwikkeling van het Hamerkwartier. In het gebied zullen straks ongeveer 5.000 mensen werken, uitgaande van gemiddeld 35 m² per werknemer. Dit is een verdubbeling van het huidige aantal arbeidsplaatsen.

Ook maatschappelijke en commerciële voorzieningen krijgen de ruimte. De nieuwe voorzieningen zullen ook gericht zijn op de bewoners van de omliggende buurten. Voor de realisatie van twee of drie basisscholen en een VO-school worden plekken gereserveerd. Voor de komst van sociaal-maatschappelijke en medische voorzieningen zal een zone aangewezen worden. Voor horeca, leisure en kunst en cultuur is op passende plekken voldoende ruimte.

Het totale programmavolume van het Hamerkwartier bedraagt in het eindbeeld circa 780.000 m² bvo met een FSI van gemiddeld 3,7. Daarbinnen is de verdeling:

ca. 270.000 m² bvo aan werken en voorzieningen en ca. 510.000 m² aan woningen (ca. 6.700 woningen). Uitgaande van een modelmatige uitwerking van het strokengrid, die een mogelijke uitkomst laat zien na volledige ontwikkeling in meerdere, langjarige fases, uitgaande van het maximaal toegestane programma, waarbij volledig wordt ontwikkeld door alle ploteigenaren. In de spelregelkaart is een bovengrens aan het programma opgenomen en tevens een mate van flexibiliteit om het programma anders in te vullen.

De openbare ruimte wordt contrastrijk en gevarieerd ingericht, zodat deze verschillende gebruikers bedient. Er wordt gezocht naar dubbelgebruik, zoals mixed use door bedrijven en bewoners. Speciale aandacht is er voor de IJboulevard, de drie havenkommen en de verbindingen met de omliggende buurten. Kleine parkjes, pleintjes en speelplekken scheppen ruimte in de dichte blokkenstructuur. De openbare ruimte zal uitnodigen tot bewegen.

De bereikbaarheid van het Hamerkwartier wordt verbeterd. De komst van de Javabrug, de optimalisatie van de veerverbindingen en de ingebruikname van de Noord/Zuidlijn zijn autonome verbeteringen. Binnen de scoop van deze Projectnota vallen de herinrichting van o.a. de Meeuwenlaan, de Johan van Hasseltweg en het Gedempt Hamerkanaal.

Ten aanzien van het parkeren is de Nota Parkeernormen Auto (2017) van toepassing. Deze nota gaat uit van parkeernormen die zich binnen een bandbreedte bevinden. De parkeernorm voor sociale huur en middeldure huurwoningen is 0 - 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein. Dure woningen kleiner dan 60m2, bandbreedte 0,3 tot 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein. Grote dure woningen, bandbreedte 0,6 - 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein. Voor het Hamerkwartier wordt, vanwege het haalbaar maken van de transformatie en het realiseren van de geambieerde hoogstedelijke autoluwe wijk, ingezet op de onderkant van de bandbreedte zoals deze in de parkeernota is verwoord. In de fase van het Investeringsbesluit zal, middels de op te stellen Mobiliteitsvisie en in samenspraak met eigenaren en erfpachters, nader bepaald moeten worden of deze lage norm haalbaar en wenselijk is, dan wel of deze binnen de bandbreedte moet worden aangepast.

De ambities van de Agenda Duurzaamheid Amsterdam, zoals energieneutraal en gasloos bouwen, worden naar het Hamerkwartier doorvertaald. Aanvullend is gekozen voor het thema gezondheid in brede zin, wat concreet betekent dat er extra aandacht is voor onderwerpen als groen, water, sport, mobiliteit en gezonde bouwmaterialen.

Ontwikkelstrategie

De gemeente heeft weinig grondposities in het Hamerkwartier. De meeste grond is in erfpacht uitgegeven. De gemeente denkt de regie op de transformatie te kunnen voeren via publiek- en privaatrechtelijke middelen.

De gemeente hanteert als uitgangspunt dat grondeigenaren en erfpachters het toekomstige bouwprogramma zelf op basis van vrijwilligheid realiseren. Dit betekent dat de gemeente geen grond zal aankopen ten behoeve van de uitgifte van bouwrijpe grond. De gemeente zal wel ten behoeve van de noodzakelijke uitbreiding van de openbare ruimte grond in eigendom willen verkrijgen. Dit geldt voor de maatschappelijke voorzieningen, zodat deze op de gewenste locaties komen.

De gemeente streeft ernaar alle partijen in een vroeg stadium duidelijkheid te bieden over de ontwikkelmogelijkheden in het gebied. Dit wordt gedaan door bij het vaststellen van deze Projectnota menukaarten per veld te maken.

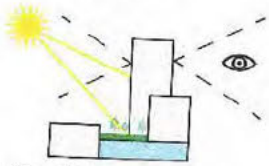
In het stadium van het Investeringsbesluit zal een stedenbouwkundig plan worden opgesteld waarin het ruimtelijk en programmatisch ontwikkelkader nader wordt uitgewerkt. In deze fase zal ook nader worden verkend welke juridisch-planologische insteek het meest geëigend is voor de ontwikkelstrategie van het Hamerkwartier. Mogelijk wordt er voor gekozen om, onder andere voorsorterend op de nieuwe Omgevingswet (verwachtte inwerkingtreding per 1-1-2021), geen integraal nieuw bestemmingsplan op te stellen. Grondeigenaren dienen dan voor hun transformatieplannen een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure te doorlopen.. Een gebiedsvisie, samen met het Investeringsbesluit kan daarbij dienen als afwegingskader voor alle plannen in het Hamerkwartier en geeft de gemeente goede sturingsmogelijkheden voor de toekomst.

In het kader van een optimale borging van het kostenverhaal wordt op voorhand het opstellen van één integraal bestemmingsplan nog niet uitgesloten. In de fase van het Investeringsbesluit zal wat dit betreft een definitieve keuze worden gemaakt. De benodigde juridisch-planologische procedures worden dan in gang gezet om een start te kunnen maken met de voorziene gebiedsontwikkeling.

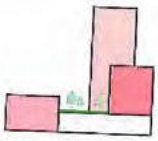
Vooruitlopend op het toevoegen van het programma buiten het vigerende bestemmingsplan, is het noodzakelijk de infrastructuur op korte termijn op een aanvaardbaar peil te brengen. Hier worden enkele

Schema Hamerblok

Kwaliteit



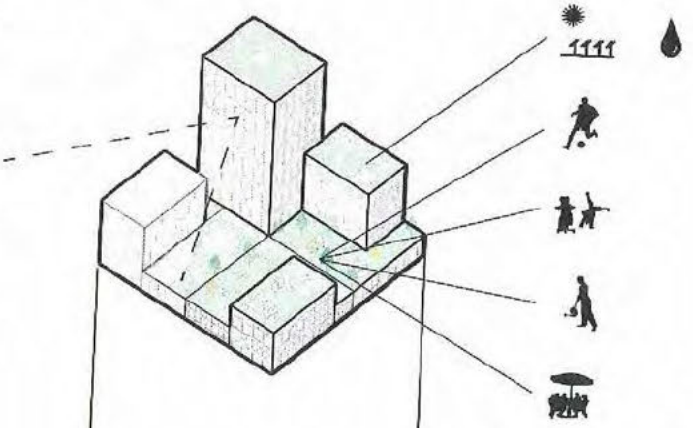
Kwaliteit
licht, lucht en uitzicht



Woning typologieën
diverse bloktypen kunnen
allerlei woonsoorten huisvesten

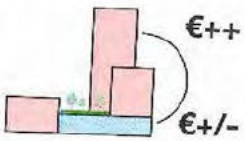
Woningmix



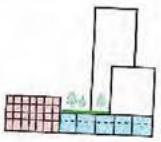


Activering van daken

Functie mix

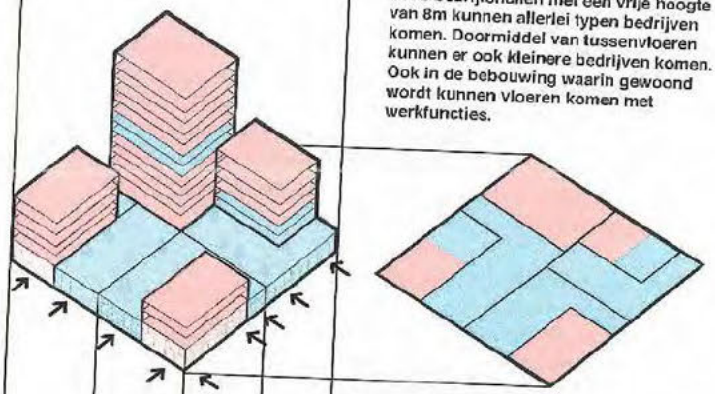


Functiemix borgen
financieel, door mix vast te leggen en door goed renderende
functies te verevenen met minder goed renderende functies



Geparcelleerd ontwikkelen
Hierdoor kunnen bedrijven een vrij vloer- en palenplan houden.
En moeten bedrijfsloodsen gemaakt worden bij iedere toren-
positie met een vrije vloehoogte van 8m.

Diversiteit bedrijfstypen
In de bedrijfshallen met een vrije hoogte van 8m kunnen allerlei typen bedrijven komen. Doormiddel van tussenvloeren kunnen er ook kleinere bedrijven komen. Ook in de bebouwing waarin gewoond wordt kunnen vloeren komen met werkfuncties.

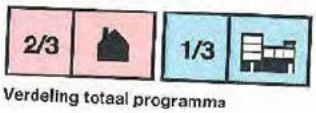


Verdeling op straat



50% niet-wonen en wonen aan de straat

Verdeling gebiedsniveau
Woningen krijgen, net als bedrijven een adres aan de straat. Per ontwikkelveld moet de verdeling wonen/niet-wonen 1/3 en 2/3 zijn, in het straatbeeld 50/50.

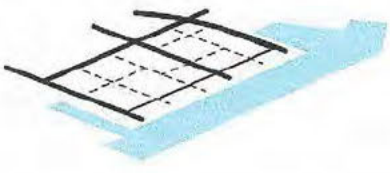


Verdeling totaal programma

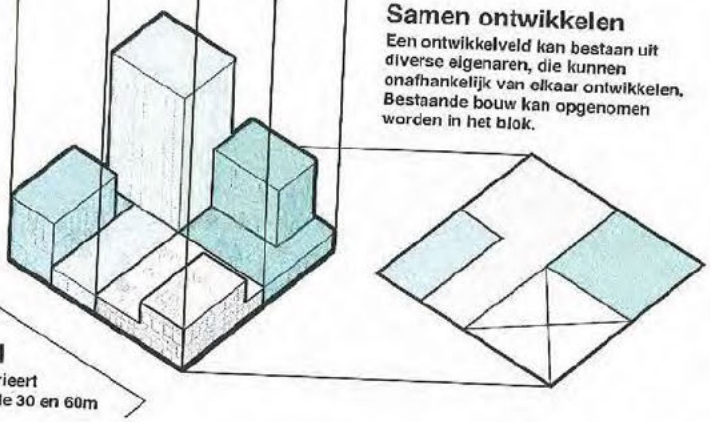
Eigendom + ontwikkeling

Flexibele grid verkaveling
Hierbinnen liggen alleen hoofd-ontsluitingen en belangrijke openbare ruimten vast. Straten kunnen nog wijzigen en zich vervoegen naar andere blokmaten.

Hoogte
Hoogte toren varieert tussen de 30 en 60m
Voor laagbouw zijn rooilijnhoogtes bedacht



Samen ontwikkelen
Een ontwikkelveld kan bestaan uit diverse eigenaren, die kunnen onafhankelijk van elkaar ontwikkelen. Bestaande bouw kan opgenomen worden in het blok.



Kavel
Maat varieert
tussen de 30 en 60m

[redacted]

voorinvesteringen gedaan. Met meer investeringen wordt gewacht tot er meer duidelijkheid is over de gevolgen voor de bereikbaarheid van Sprong over Het IJ en de ingebruikname van de Noord/Zuidlijn.

De gemeente heeft het voornemen de GVB pontveerhaven te verplaatsen en dit gebied toe te voegen aan de openbare ruimte. De hiervoor benodigde investering komt ten laste van het plan. De kosten die de gemeente moet maken voor de realisatie van het plan, zullen gedekt worden uit de (meer) waarde die ontstaat uit erfpachtinkomsten die samenhangen met het nieuwe programma. Daarnaast zal de gemeente voor particuliere grond een kostenverhaal toepassen, die in anterieure overeenkomsten zal worden vastgelegd. Voor zover dat niet lukt, zal een exploitatieplan het kostenverhaal verzekeren.

Organisatie, proces en planning

De wethouder Ruimtelijke Ordening en Grondzaken is bestuurlijk opdrachtgever voor de komende ontwerpfase die leidt tot een Investeringsbesluit. Voor het programma Ongedeelde Wijk is het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Noord bestuurlijk opdrachtgever.

De directeur van Grond en Ontwikkeling is aangewezen als ambtelijk opdrachtgever voor de komende fase van het project Hamerkwartier. Voor het programma Ongedeelde Wijk is de directeur Grond en Ontwikkeling samen met de stadsdeelsecretaris van Stadsdeel Noord ambtelijk opdrachtgever.

Voor de versnellingslocatie Hamerkwartier is het projectteam Hamerkwartier opgericht. Het projectteam werkt nauw samen met het programmateam Ongedeelde Wijk.
Na de bestuurlijke besluitvorming dient de Projectnota als toetsings- en afwegingskader voor de gemeentelijke inzet en investeringen in de volgende fase. Om tot gefundeerde keuzes en besluiten te komen voor het Investeringsbesluit, worden voorbereidende acties ondernomen en onderzoeken uitgevoerd.

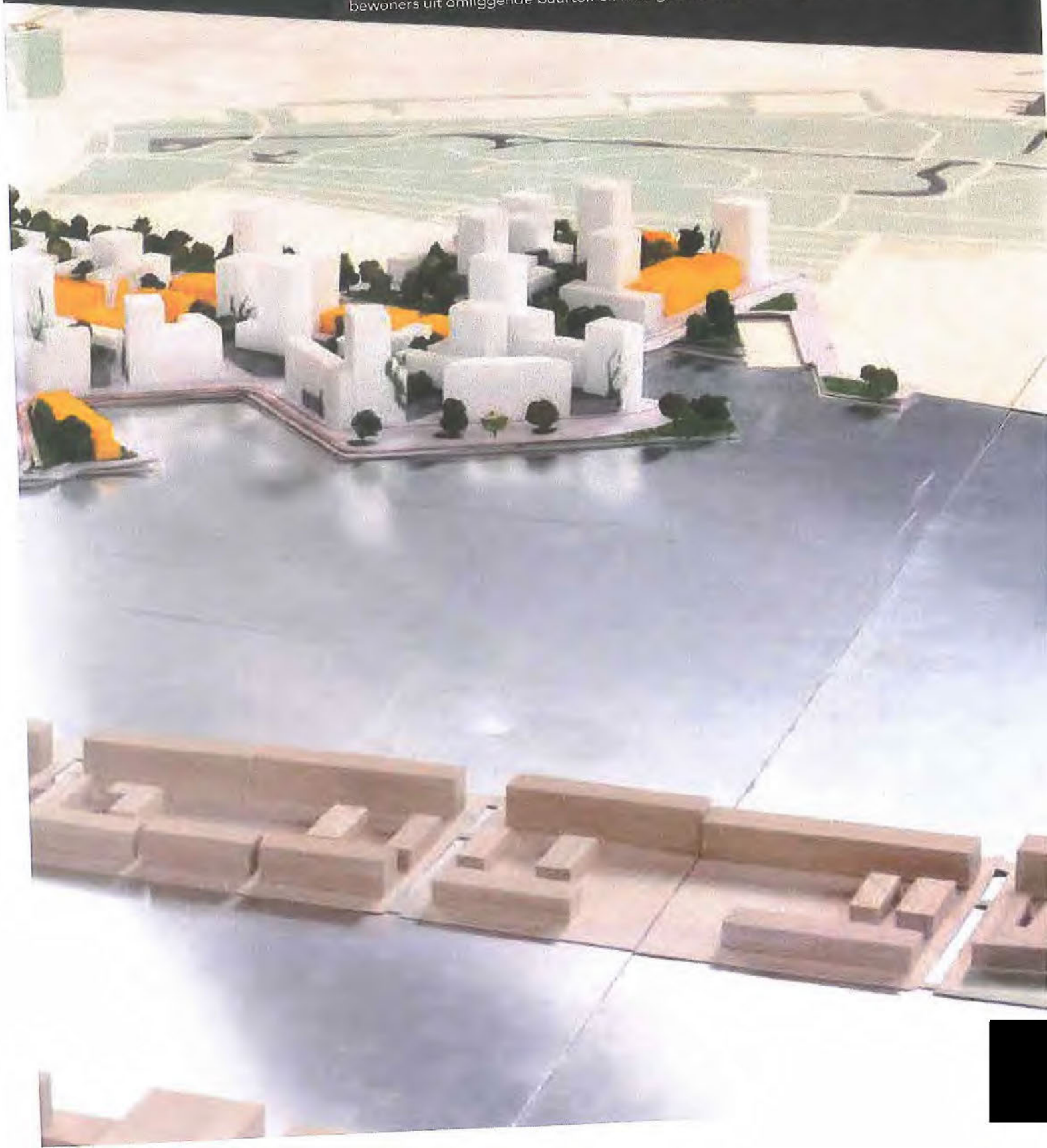
Om alle betrokkenen de kans te bieden kennis te nemen van en zich uit te spreken over de beoogde richting van de herontwikkeling, verleent de gemeente inspraak op de concept-Projectnota. De inspraakreacties zijn gebundeld in een nota van beantwoording, die samen met de concept-Projectnota ter besluitvorming aan het gemeentebestuur zullen worden voorgelegd. Om de inhoud van het stedenbouwkundig plan zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de ideeën van de markt, wordt bij het opstellen van het Investeringsbesluit samengewerkt met marktpartijen met posities in het gebied. In de fase van het Investeringsbesluit zal opnieuw een participatietraject worden opgezet.

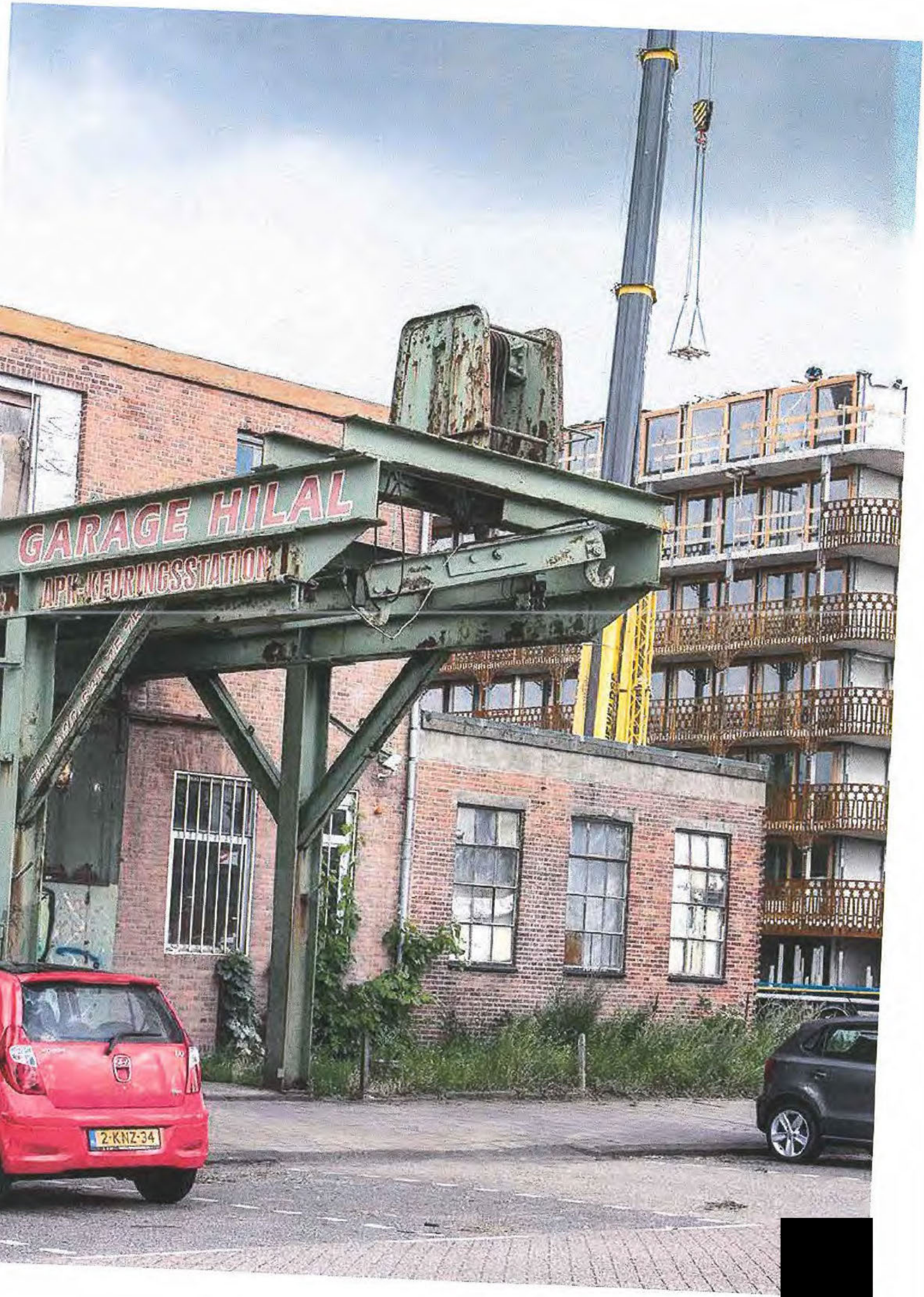


De transformatie gebeurt op initiatief van de markt en in samenspraak met gemeente en aangrenzende eigenaren. Om die reden zal de uitkomst van de transformatie nooit vaststaan en zal deze altijd anders worden dan de modelmatige uitwerking zoals getoond op dit beeld. De maquette toont hoe de transformatie eruit kan zien op het moment dat:

- alle eigenaren ontwikkelen
- met een maximaal programma
- in een eindsituatie, na misschien wel 30 jaar ontwikkelen.

Om ook in het scenario van maximale transformatie voldoende kwaliteit te kunnen garanderen, stelt de kaders, ruimtelijk fysiek en qua programma. Hierin worden de maxima voor bijvoorbeeld te ontwikkelen programma en minimale eisen ten aanzien van te behouden gebouwen aangegeven. Het opstellen van dit kader en de bijhorende ambities is mede tot stand gekomen door middel van het participatieproces met bewoners uit omliggende buurten en huidige ondernemers/ eigenaren in het gebied.




GARAGE HILAL
APK-KEURINGSSTATION
2-KNZ-34

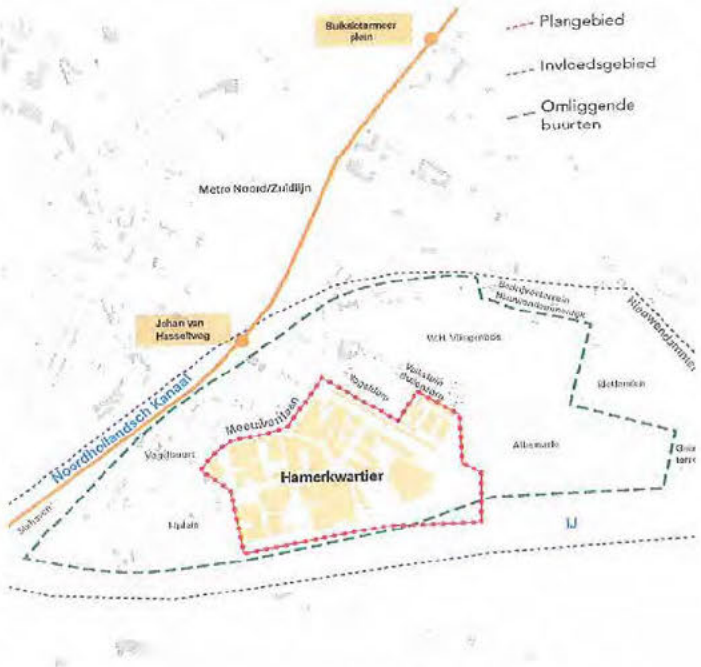
1. Inleiding

De afgelopen tien jaar is het Hamerkwartier geleidelijk aan veranderd van een traditioneel bedrijventerrein waar relatief weinig mensen werkten, naar een bedrijventerrein met verschillende soorten bedrijvigheid en een hoger aantal werknemers. Dit is een vruchtbare basis om het gebied verder uit te bouwen naar een stuk stad dat past bij de ontwikkeling die de Noordelijke IJ-oever als geheel doormaakt. Zeker nu de kans groot is dat de Javabrug het gebied direct met de Zuidelijke IJ-oever zal verbinden, zal het werkklimaat nog meer gaan veranderen. Het Hamerkwartier heeft de kans uit te groeien tot een levendig stedelijk gebied met een grote variatie aan functies als bedrijven, horeca, scholen, woningen, parken, enzovoort.

1.1 Kansen voor het Hamerkwartier

De Structuurvisie Amsterdam 2040 wees het gebied al aan als een locatie waar in de periode 2020-2030 meer woningen gebouwd zouden kunnen worden. Sinds het vaststellen van de Structuurvisie in 2011 is de druk op de stad fors toegenomen. Dit is voor de gemeente reden om de ontwikkeling van een aantal kansrijke gebieden in de stad extra te stimuleren. Deze gebieden zijn in Koers 2025 Ruimte voor de Stad aangewezen als versnellingslocatie. Het Hamerkwartier is vanwege de gunstige ligging en het wegtrekken van grootschalige bedrijvigheid één van deze versnellingslocaties.

De ontwikkeling van het Hamerkwartier is tevens een kans om te werken aan de verbetering van het woon- en werkklimaat in de omliggende buurten IJplein, Vogelbuurt en Vogeldorp. Daarom richt dit projectbesluit zich ook op deze buurten, die samen het zogenaamde invloedsgebied vormen. Plangebied en invloedsgebied worden als een geheel beschouwd, zodat iedereen kan meeprofiteren van de ontwikkelingen.



Omliggende buurten/invloedsgebied Hamerkwartier

1.2 Prioriteiten in de transformatie

Bestuurlijk zijn bij de start van het analyseren van dit gebied drie prioriteiten gekoppeld aan de opgave voor het Hamerkwartier:

- Tempo en volume in de woningbouwproductie;
- Ongedeelde wijk;
- Kwaliteit.

In de vervolgfase zijn deze drie speerpunten vertaald in concrete uitgangspunten, die samen een haalbaar perspectief voor het gebied schetsen. Hieronder volgt een vertaling van de prioriteiten.

Prioriteit 1: Tempo en volume woningbouwproductie

Vanwege de huidige indeling en het gebruik van het gebied vindt de woningbouw gefaseerd en in verschillende tempo's plaats. In de zuidstrook zijn drie eigenaren/erfpachters met omvangrijke grondposities; hier worden de woningen snel en in grote volumes gebouwd. In de noordstrook, met meer dan tachtig eigenaren/erfpachtnemers, geleidelijker en op kleinere schaal. Uitgangspunt is transformatie naar een passende hoogstedelijke invulling indichtheid, volume en hoogte.

Prioriteit 2: Ongedeelde wijk

Het Hamerkwartier moet een gemengde wijk worden. In functies (wonen, werken en voorzieningen), maar ook in soorten woningen en bewoners. Daarnaast is het de ambitie om het invloedsgebied (IJplein, Vogelbuurt en Vogeldorp) in sociaal, fysiek en economisch opzicht te laten meeprofiteren van de ontwikkeling van het Hamerkwartier. Het Hamerkwartier moet ook de wijk van deze bewoners worden. Een wijk waar oude en nieuwe bewoners zich thuis voelen en allen gebruik maken van de voorzieningen en verblijfsruimten. In samenwerking met de partijen die een positie in het gebied hebben, zet de gemeente in op:

- **Wonen**: spreiding sociale huur en middenhuur in het Hamerkwartier en zo mogelijk ook in het invloedsgebied.
- **Openbare ruimte en infrastructuur**: nieuwe inrichting van de Meeuwenlaan en betere (fiets) verbindingen met de omliggende buurten en het Vliegenbos en de Havikslaan. Kwaliteitsimpuls openbare ruimte voor het gehele invloedsgebied via gebiedsplan/gebiedsagenda.
- **Maatschappelijke voorzieningen**: toereikend aanbod van scholen, zorg, welzijn, sportvoorzieningen en kunst en cultuur in het Hamerkwartier voor nieuwe en huidige bewoners.
- **Economie**: realisatie van kleinschalige bedrijfsruimte, zodat ook ondernemers uit de buurt zich in het Hamerkwartier kunnen vestigen. Koppelen van bedrijven die werkgelegenheid bieden aan bewoners van bestaande buurten aan grondeigenaren.
- **Tijdelijke invulling van vrijkomende kavels** en vastgoed op zodanige wijze dat deze meerwaarde bieden voor het invloedsgebied.

Naast het sturen van ontwikkelingen op fysiek, sociaal en economisch vlak in het Hamerkwartier, worden er ook ingrepen gedaan in de bestaande buurten om deze beter te laten aansluiten. Denk bijvoorbeeld aan verbetering van de openbare ruimte en aan het stimuleren van een nieuwe economische invulling van bedrijfsruimten in de Vogelbuurt. Ook zoekt de gemeente de samenwerking met de corporaties om verbeteringen op het fysieke en sociale vlak te bewerkstelligen. Al deze maatregelen worden uitgevoerd in samenhang met het project en met het stedelijk programma strategische buurtontwikkeling.

Prioriteit 3: Kwaliteit

De ambitie is een adaptief, gemengd hoogstedelijk milieu te realiseren, met een gevarieerde functiemix. Concreet betekent dat het volgende:

Respect voor de historie van het gebied en versterken van de identiteit door het behoud van markante gebouwen en goed functionerende bedrijven.

Stedelijke, gevarieerde functiemix in hoge dichtheid door het toevoegen van wonen, werken en voorzieningen in een passende stedenbouwkundig setting voor dit gebied.
Meer ruimte, ook in nieuw vastgoed, voor de ingezette ontwikkeling in het Hamerkwartier, waar de maakindustrie, creatieve bedrijvigheid en innovatieve start-ups succesvol functioneren.
Een woningaanbod voor alle doelgroepen in verschillende typologieën.

Binnen het thema duurzaamheid inzetten op gezondheid als hoofdthema. Dit betekent dat gebouwen aan strenge normen moeten gaan voldoen, maar ook dat de openbare ruimte moet verleiden tot sport en activiteit en Rainproof wordt ingericht.

Het ook in de toekomst functioneel transformeerbaar houden van het gebied.

Een significant aandeel commerciële en maatschappelijke voorzieningen (laten) realiseren.

Een openbare ruimte ontwerpen met een grote gebruikswaarde voor een breed palet aan doelgroepen. De IJ-oever is publiek, groen en biedt recreatiemogelijkheden.

Het water benutten voor een nautisch programma met hoogstedelijke allure.

1.3 Stappen besluitvormingsproces

De transformatie van het Hamerkwartier is een gebiedsontwikkeling en kent een aantal stappen die zijn vastgelegd in het Plaberum 2017, een bestuurlijk vastgesteld proces voor ruimtelijke projecten. Het Plaberum deelt ruimtelijke projecten op in vier fases. Per fase is beschreven wat er gebeurt op het gebied van de plan- en besluitvorming. Elke fase wordt afgesloten met een bestuurlijk besluit, dat richting geeft aan wat er in de volgende fase moet gebeuren. Deze nota is een samenvoeging van stap één en twee van het Plaberum: het Principebesluit en het Projectbesluit. De uitgangspunten voor de ontwikkeling liggen vast, de mogelijkheden van de transformatie zijn verkend, diverse alternatieven zijn onderzocht en getoetst op haalbaarheid. In deze Projectnota wordt toegewerkt naar een voorkeursmodel voor de transformatie van het Hamerkwartier. Na het Projectbesluit dat op grond hiervan wordt genomen, volgt het Investeringsbesluit. Daarin wordt een uitspraak gedaan over het ontwerp, het programma en de middelen voor de uitvoering daarvan. De laatste stap in het Plaberum is de uitvoeringsfase. Hierin worden meerdere bestuurlijke besluiten genomen, afhankelijk van de opgave. Deze kunnen variëren van een bestemmingsplan tot vergunningen, inrichtingsplannen, een beheerplan en een afsluitingsplan.

1.4 Leeswijzer

In deze Projectnota wordt achtereenvolgens ingegaan op de volgende onderwerpen:

Hoofdstuk één beschrijft de aanleiding, de bestuurlijke prioriteiten en het besluitvormingsproces.

In **hoofdstuk twee** wordt beschreven welke context richting geeft aan de transformatie van het Hamerkwartier: de beleidsambities en -kaders, de huidige kenmerken en het huidige gebruik van het gebied, de bereikbaarheid en kenmerken ten aanzien van bodemkwaliteit en waterbeheer Ten slotte wordt een samenvatting gegeven van de opgehaalde resultaten van het participatietraject van voorjaar 2017.

Hoofdstuk drie gaat in op de verschillende varianten voor de transformatie. Uitgangspunten voor de keuze en de waardering van de varianten zijn de context en ambities zoals in de voorgaande hoofdstukken beschreven.

Hoofdstuk vier is de kern van de Projectnota. Hierin wordt het ontwikkelkader voor het Hamerkwartier per thema beschreven.

In **hoofdstuk vijf** wordt er antwoord gegeven op de vraag hoe de gemeente ervoor kan zorgen dat het voorkeursmodel gerealiseerd wordt zonder grondpositie en met veel verschillende eigenaren en bestaand vastgoed. Aan de hand van een juridisch-planologische analyse is afgewogen welke instrumenten de gemeente het beste kan inzetten om de projectdoelen te realiseren. Daarnaast worden in dit hoofdstuk de financiële randvoorwaarden verkend aan de hand van de bestaande eigendomssituatie en het toekomstig grondgebruik.

In **hoofdstuk zes** komt de organisatie van het project aan bod en wordt vooruitgekeken naar de volgende fasen van de gebiedsontwikkeling.

In **hoofdstuk zeven** staan de beslispunten die voortkomen uit dit document waarover aan de gemeenteraad een besluit wordt gevraagd.



2. Uitgangssituatie & Context

Welke transformatie het Hamerkwartier gaat doormaken, tot welk type stad het kan transformeren, wordt bepaald door een aantal wensen en mogelijkheden. De wensen komen voort uit ambities van de gemeente en betrokkenen (bewoners, ondernemers, omwonenden, marktpartijen) en worden mede bepaald door ontwikkelingen die in Amsterdam in het algemeen en in Amsterdam-Noord in het bijzonder plaatsvinden. De mogelijkheden hangen af van een aantal kenmerken, zoals de aanwezige infrastructuur, de eigendomsverhoudingen, bodemkwaliteit en watermanagement. In dit hoofdstuk komen de factoren die de ontwikkelrichting van het Hamerkwartier mede bepalen, een voor een aan bod.

2.1 Stedelijk Beleid

Structuurvisie Amsterdam 2040

De centrale ambitie van de Structuurvisie Amsterdam 2040 is dat Amsterdam zich verder ontwikkelt als kernstad van een internationaal concurrerende, duurzame metropool. Om economisch sterk en duurzaam te zijn, wil Amsterdam onder meer een intensiever gebruik van de bestaande stad. Dan kan op hetzelfde oppervlakte meer mensen woon- en werkruimte worden geboden. Bij de vaststelling van de Structuurvisie begin 2011, werd het Hamerkwartier aangewezen als een locatie die zich op de lange termijn zou kunnen transformeren in een gemengd werk-woongebied. Daarbij zou minimaal 50% van het oppervlak van het bestaande bedrijventerrein (anno 2009) bestemd worden voor bedrijven. De transformatie zou moeten plaatsvinden in de periode 2020-2030. Deze visie op de toekomst van het gebied ligt ten grondslag aan het nu geldende bestemmingsplan, dat in 2013 werd vastgesteld. Verder is het van belang te vermelden dat de Structuurvisie de mogelijkheid biedt om langs de Noordelijke IJ-oever in de tweede linie hoogbouw tot 60 meter te realiseren.



Structuurvisie Amsterdam 2040: Economisch Sterk en Duurzaam

Koers 2025: ruimte voor de stad

In 2016 heeft de gemeenteraad Koers 2025 Ruimte voor de Stad, aangenomen. Koers 2025 operationaliseert de Structuurvisie en de ambitie om 50.000 woningen te bouwen tot 2025. Koers 2025 omvat een strategie waarmee in de komende jaren keuzes kunnen worden gemaakt in de ontwikkeling van de stad. De doelstelling is niet alleen de groei te accommoderen, maar ook om kwaliteit aan de stad toe te voegen. Daarbij spelen meerdere uitdagingen. Het aantal inwoners stijgt en daarmee ook de vraag naar woningen en nieuwe woonmilieus. Ook het aantal bezoekers en toeristen groeit snel. De snel groeiende bedrijvigheid verandert van karakter. De kennisintensieve en creatieve economie nestelt zich bij voorkeur in het hart van de stad, tussen de bewoners en de uitgaansgelegenheden. De klassieke scheiding tussen wonen en bedrijvigheid is steeds minder makkelijk te maken. Daarnaast staan steden voor een enorme duurzaamheidsopgave. Gemengde stedelijke milieus, functioneel en qua bevolkingssamenstelling, zijn het best in staat aan deze ontwikkelingen ruimte te bieden.

In Koers 2025 is een aantal versnellingslocaties opgenomen, gebieden die zich lenen voor een versnelde woningbouwontwikkeling. Het Hamerkwartier is een van deze versnellingslocaties. Met het vaststellen van Koers 2025 is de focus op werken voor het Hamerkwartier genuanceerd. Werd er aanvankelijk een werk-woonmilieu geambieerd, waarbij werken het primaat behield, nu ligt het accent op een woon-werkmilieu.

Ruimte voor de Economie van Morgen

Naast het realiseren van woningbouw stelt het college zich ten doel om Amsterdam verder te ontwikkelen als economische motor, zodat de stad werkgelegenheid kan bieden aan haar inwoners en die van de metropoolregio. Door aan te sluiten op hedendaagse vestigingstrends en -behoeften biedt stedelijke ontwikkeling ook kansen voor economische groei. Bij de ontwikkeling van Amsterdam wordt daarom ook ruimte geboden aan bedrijvigheid. Daarmee keert de stad terug naar haar bouwtraditie van de negentiende eeuw, toen in de wijken wonen en werken werden gecombineerd. Integratie van bedrijven is belangrijk voor Amsterdam om economisch en sociaal divers te blijven en om ook in de toekomst plek te bieden aan verschillende soorten bedrijvigheid.

Deze visie is geconcretiseerd in Ruimte voor de Economie van Morgen, de in mei 2017 vastgestelde economische uitwerking van Koers 2025. In Ruimte voor de Economie van Morgen is voor het Hamerkwartier de opgave geformuleerd om het gebied verder te ontwikkelen als productieve en creatieve wijk. Een productieve wijk is een woon-werkwijk met bedrijvigheid die verenigbaar is met wonen, of een wijk waarin door het nemen van technische maatregelen deze functiemenging mogelijk is. Dit houdt in dat in het Hamerkwartier zoveel mogelijk ruimte wordt geboden aan moderne creatieve dienstverlening, maakindustrie, productiebedrijven (mix van design, research, productie- en kantoorruimte) en ambachtelijke maakbedrijven op het gebied van mode, voeding, design, enzovoort.



Koers 2020-2025

Detailhandelbeleid

Het nieuwe detailhandelsbeleid van Amsterdam zoals dat nu in concept ter inspraak ligt biedt ruimte voor de groei van detailhandel bij de ontwikkeling van nieuwe wijken. Het "concept detailhandelsbeleid Amsterdam 2018-2022: sterke winkelgebieden in een groeiende stad" dat na verwachting per 1 januari 2018 van kracht zal zijn biedt meer mogelijkheden voor fijnmazige winkelstructuren in de groeigebieden zoals Hamerkwartier. Het uitgangspunt van dit beleid is dat bestaande kansrijke winkelgebieden eerst worden versterkt. Er zijn meer mogelijkheden voor nieuwe winkels als het bestaande winkelgebied (vrijwel) aansluitend is op een (nieuwe) stadsstraat die een belangrijke verbindingsfunctie/langzaam verkeerfunctie naar de centrumzone heeft. De hoeveelheid en het type is maatwerk en onder andere afhankelijk van de verdichting en het verwachte druktebeeld zoals andere doelgroepen naast bewoners: werkenden, studenten, dagjesmensen/toeristen. Deze verruiming is nodig om het hoogstedelijk milieu verantwoord door te geleiden in de stadszone.

Woningbouwbeleid

Nieuwbouw draagt bij aan een gemengde stad. In de Woonagenda 2025 staat de prognose dat er in 2025 een tekort zal zijn aan sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen.

Ter voorkoming van dat tekort heeft de gemeente een stedelijk uitgangspunt voor de programmering van nieuwbouw geformuleerd: 40% sociale huurwoningen, 40% middeldure woningen (huur en koop) en 20% dure woningen (huur en koop). Dit uitgangspunt is van toepassing op alle plannen waarvoor nog geen investeringsbesluit is vastgesteld en geen contracten zijn gesloten of anderszins juridische en financiële verplichtingen zijn aangegaan, zoals het Hamerkwartier. Het geldt ook voor transformatieprojecten en ontwikkelingen op particuliere grond. Herontwikkeling en leegstandsbestrijding staan echter voorop.

Per ruimtelijk project wordt bestuurlijk bepaald welk woningbouwprogramma wordt gerealiseerd. Afwijken van het stedelijke uitgangspunt is mogelijk op grond van specifieke omstandigheden, zoals het woningaanbod in de directe omgeving, de aard en intensiteit van de verdichtingsopgave en de omvang van de financiële effecten op de grondexploitatie. Er zijn relatief weinig middeldure huurwoningen in Amsterdam (maandhuur van € 710,68 tot € 971, prijspeil 2017). Om tegemoet te komen aan de verwachte behoefte aan 11% middeldure huur in 2025 verhoogt de gemeente in het Actieplan Meer Middeldure Huur de doelstelling voor middeldure huur naar 1.500 nieuwbouwwoningen per jaar tot en met 2025. Om de voorraad middeldure huurwoningen beter aan te laten sluiten op de woningbehoefte van 2025 en het wegvloeien van middeldure huurwoningen te beperken, worden extra maatregelen genomen. Middeldure huurwoningen moeten ten minste voor 25 jaar worden verhuurd in het middensegment, ook na mutatie. Daarnaast mag gedurende de 25 jaar niet verkocht worden en moeten huurverhogingen gedurende deze periode inflatievolgend zijn. Ook worden er eisen gesteld aan de minimale afmeting van zo'n huurwoning. Kleiner dan 40m² gebruiksoppervlak (GO) in dit segment is in principe niet toegestaan. In het middensegment is echter ook behoefte aan woningen voor gezinnen. Er moeten dus niet alleen kleine middeldure huurwoningen gebouwd worden maar ook grotere, markt contraire, huurwoningen.

2.2 Veranderingen op de Noordelijke IJ-oever

De IJ-oeverzone bestaat uit enkele grote gebieden, die bepaald zijn door afzonderlijke bedrijfsgeschiedenissen die een sterk eigen ruimtelijke invulling en daardoor ruimtelijk karakter hebben. Denk hierbij aan de verschillen tussen de Buiksloterham, de NDSM-werf, Overhoeks, Sixhaven en Oranjewerf.

Vrijwel de gehele Noordelijke IJ-oever is op dit moment aan het veranderen. De aanvankelijke planvoorraad in lopende projecten 2016-2025 bedroeg circa 4.000 woningen en de realisatie van een omvangrijk programma niet-woonfuncties. Op de Noordelijke IJ-oever blijkt in totaal echter wel ruimte voor mimimaal 8.000 tot 10.000 woningen: 2.500 tot 3.500 in het centrale deel en minimaal 6.000 op de flanken zoals het Hamerkwartier. Kortgeleden startten al nieuwe projecten in Buiksloterham en op het NDSM-terrein. Tevens wordt gestudeerd op een integraal ontwerp voor de Noordelijke IJ oevers qua openbare ruimte, publieke ruimtes en nieuwe verbindingen tussen Zaandam en Marken.



Projecten aan het IJ

2.3 Kenmerken van de omliggende buurten

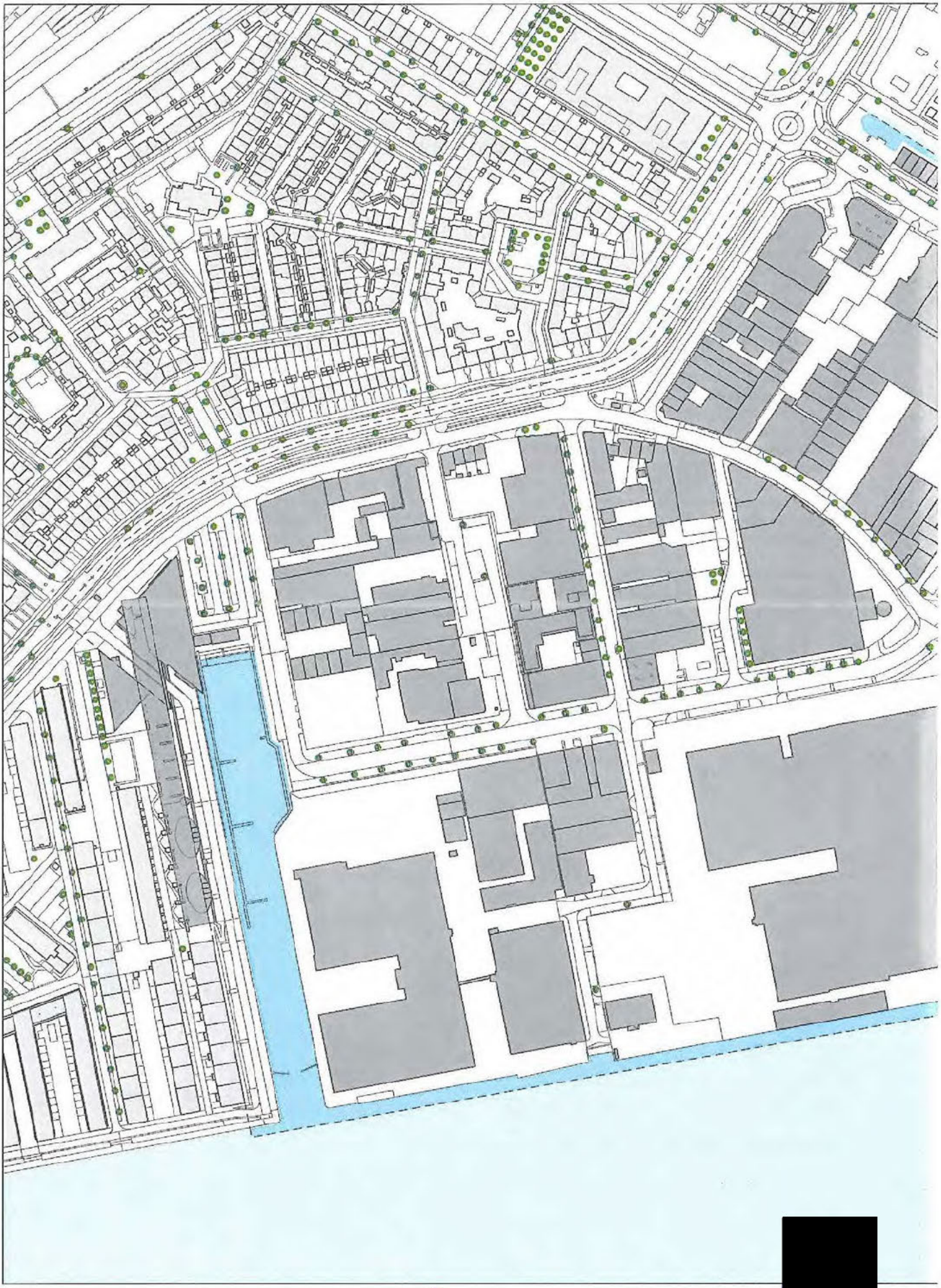
De ontwikkeling van het Hamerkwartier staat niet op zich. Rondom het Hamerkwartier liggen de Vogelbuurt, IJpleinbuurt, Vogeldorp en het W.H. Vliegenbos. De Vogelbuurt en IJpleinbuurt (totaal circa 8.200 inwoners) behoren tot de armste buurten van Amsterdam en Stadsdeel Noord. De buurten kennen veel laagopgeleide bewoners, veel kwetsbare huishoudens en veel kansarme jongeren. Meer dan elders in Noord moeten huishoudens rondkomen van een minimum inkomen: 28,4% versus 20,5 % in Noord en 16,6% in Amsterdam. De bevolkingssamenstelling van de buurten is aan het veranderen. In het verleden zijn sociale huurwoningen verkocht waardoor er meer starters en nieuwe stedelingen zijn komen wonen. Verschillende corporaties overwegen om op termijn een deel te verkopen, maar dat is mede afhankelijk van de mogelijkheden van 'inbreiding' elders. Daarnaast stijgt het aantal ouderen sterk.

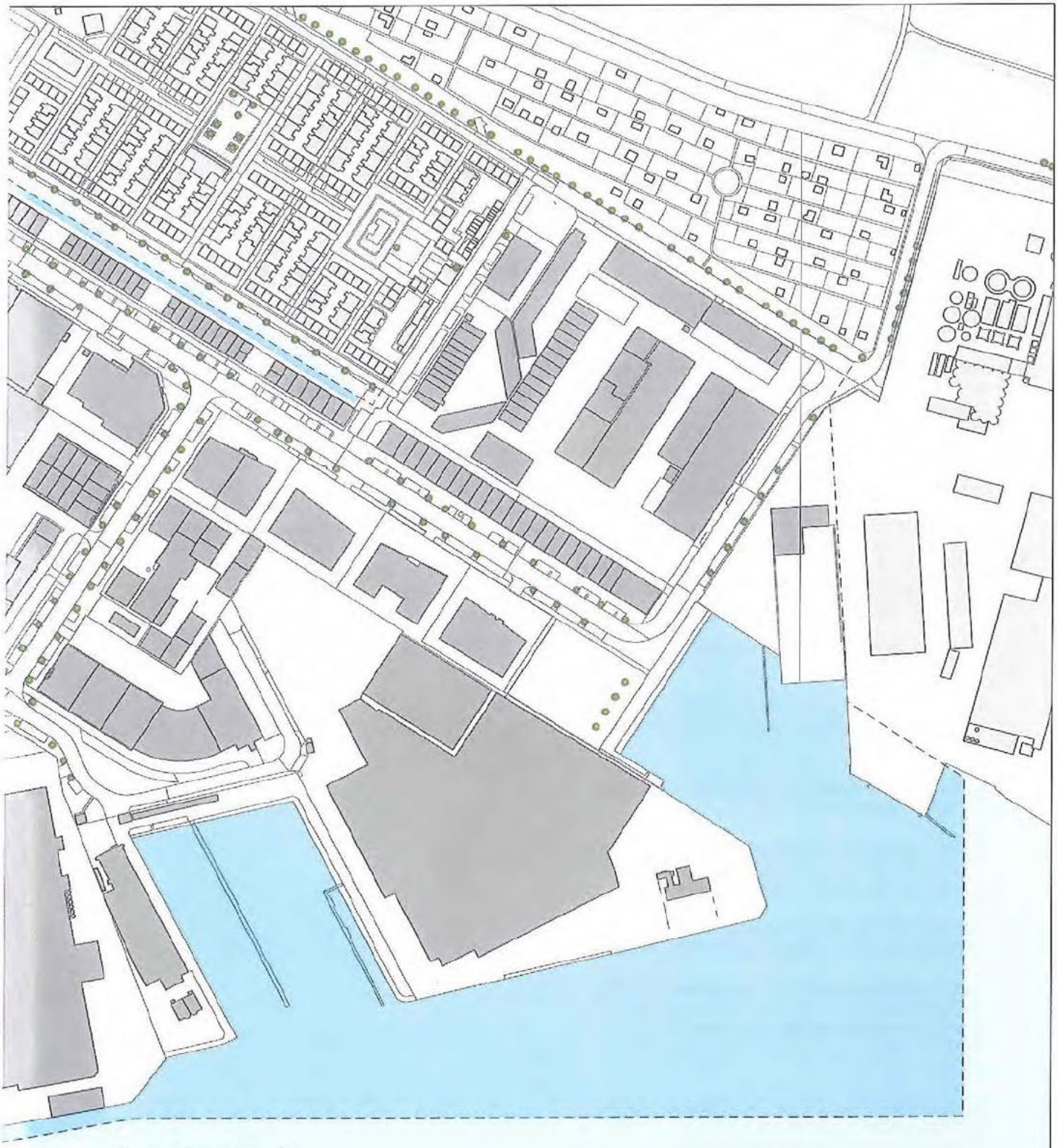
De buurten kennen een vrij eenzijdige woningvoorraad. Van de ruim 4.000 woningen in de IJ-plein- en Vogelbuurt zit circa 67% in de categorie sociale huur. Circa 20% van de voorraad is een koopwoning, de rest is middeldure huur. De sociale huurwoningen zijn voor het overgrote deel corporatiebezit, slechts een klein aantal wordt verhuurd door particulieren. Ruim 40% van alle woningen is kleiner dan 60 m².

Het W.H. Vliegenbos is een van de oudste stadsbossen binnen de gemeente Amsterdam. Het bos heeft in potentie veel gebruiksmogelijkheden voor omwonenden en Amsterdammers, maar deze worden door de eenzijdige inrichting nu nauwelijks benut. Daarnaast is het stadsbos slecht toegankelijk. Een aantal oude verbindingen door het bos is in de loop der jaren verdwenen. De vaste oeververbindingen die in het kader van Sprong Over het IJ worden aangelegd, maken het zinvol om ook koppelingen te maken tussen de bestaande fietsnetwerken over de Nieuwendammerdijk en de nieuwe fietsverbindingen aan de oever. De gemeente zal gelijktijdig met het realiseren van Sprong Over het IJ ook de overige netwerken op orde brengen en huidige en nieuwe verbindingen met elkaar verknopen, onder andere door het W.H. Vliegenbos.



Projectgebied Hamerkwartier met omliggende buurten





Projectgebied

Plangebied = 47,1 ha, waarvan ca. 8 ha water
Huidig programma = ca. 280.00 m² bvo
Te conserveren programma = ca. 100.000 m² bvo te behouden
cultuurhistorisch waardevol vastgoed of goed renderende gebouwen.

50 100 200 m

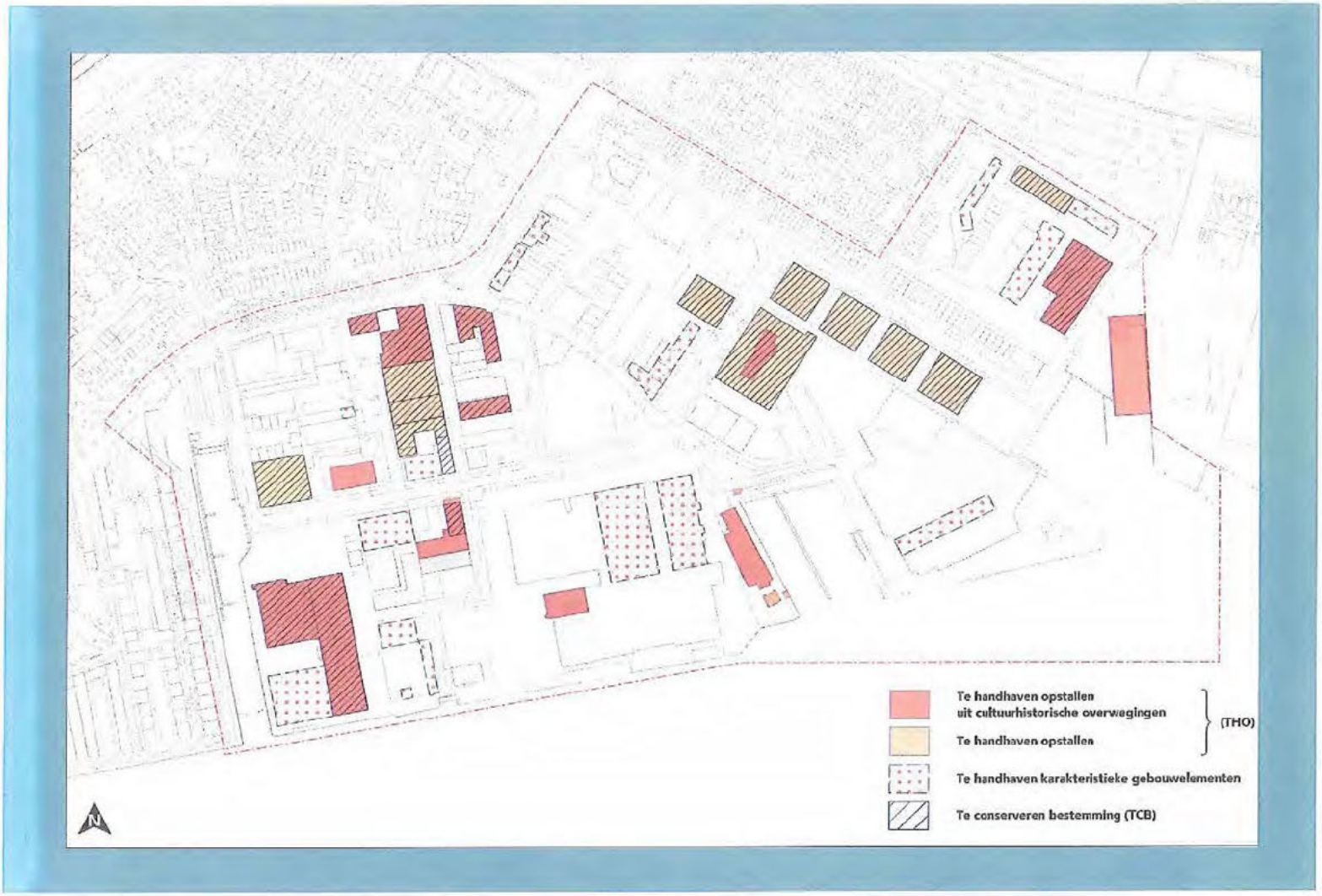
2.4 Identiteit en stedenbouwkundige structuur van het Hamerkwartier

Het Hamerkwartier maakt deel uit van de in het midden van de negentiende eeuw aangelegde Nieuwendammerhampolder. Vanaf 1903 werd de strook langs het IJ tot woningbouw- en industriegebied bestemd vanwege de gunstige ligging aan de belangrijke scheepvaartroute die het Noordzeekanaal en het IJ vormden voor goederentransport. Er vestigden zich toonaangevende bedrijven zoals Stork en Draka, die onder andere grootschalige machines en ander materieel produceerden, en de Amsterdamse Droogdok Maatschappij. De stedenbouwkundige structuur van het Hamerkwartier is gericht op functionaliteit en bereikbaarheid door middel van insteekkanalen. Deze kanalen zijn in de periode vanaf de jaren zeventig gedempt, maar het stratenpatroon volgt nog de oude kanalenstructuur. Het gebied is verder door zijn indeling en de aanwezigheid van enkele industriële complexen, herkenbaar als 'typisch' industrie/ bedrijfsterrein.

De huidige stedenbouwkundige structuur van het gebied wordt gekenmerkt door:

- **De zichtlijnen van en naar het gebied**. Het Hamerkwartier manifesteert zich vanaf het IJ als industriegebied.
- **De typisch twintigste-eeuwse hoge kades langs het water en de steekhavens.**
- **De relatie met het IJ in de vorm van zichtlijnen vanaf de Ponthaven, het Motorkanaal en het uitkijkpunt op de kop van de Boorstraat.**
- **De aanhechting van de tuindorpen door doorlopende straten haaks op de Meeuwenlaan.**
- **De herkenbaarheid van de voormalige overslag- en havenstructuur in de brede straatprofielen in contrast met de smalle dwarsstraten**. Het Gedempt Hamerkanaal is de ruggengraat van het gebied.
- **De herkenbaarheid van de bedrijfsgeschiedenis, door de variatie in gebouwgrootte, openbare ruimtes en de verschillende verkavelingstypologieën** (zie hiervoor het advies van Monumenten en Archeologie in de bijlage). Daarnaast de kenmerkende inrichting van de kavels, variërend van bebouwing die in de rooilijnen staat of juist meer centraal gegroepeerd op het terrein, passend bij het productieproces. Verder zichtbaar in het verschil in daklandschap, van sheddaken tot platte daken.
- **Behoud van de eerste Kromhouthal en de huidige functie** die er nu in zit moeten los van elkaar gezien worden. Het gebouw moet geschikt zijn om in de toekomst voor een langere periode door te kunnen functioneren. We zullen in de komende fase onderzoeken of en hoe dit gebouw voor lange periode kan door functioneren. (* zie ook bij te handhaven karakteristieke gebouwelementen (n.t.b.) in Kaart Stedelijk Ontwikkelkader p. 8-9). Het gebouw moet om die reden niet helemaal functie-afhankelijk zijn.

De rapportage Cultuurhistorie Hamerkwartier, inclusief aanbevelingen voor de vervolgfase, is terug te vinden als bijlage bij deze Projectnota. Het aspect cultuurhistorie wordt in het vervolgtraject nader uitgewerkt en nauwkeurig afgewogen met andere uitgangspunten en ambities.



Handhaven Bebouwing

Selectie van minimaal te handhaven bebouwing ca. 100.000 m² bvo. Er is zowel sprake van te handhaven waardevolle gebouwen of gebouwconstructies en het conserveren van waardevolle bestemmingen. Deze twee verschillende vormen van behoud kunnen ook gecombineerd voorkomen. Het handhaven van gebouwen gebeurt in sommige gevallen uit cultuurhistorische overwegingen. Voor het behouden van gebouwen en gebouwconstructies geldt dat de concrete invulling hiervan nog in een volgende fase nader zal worden uitgewerkt (de mate van conservering voor cultuurhistorische objecten kent twee gradaties).

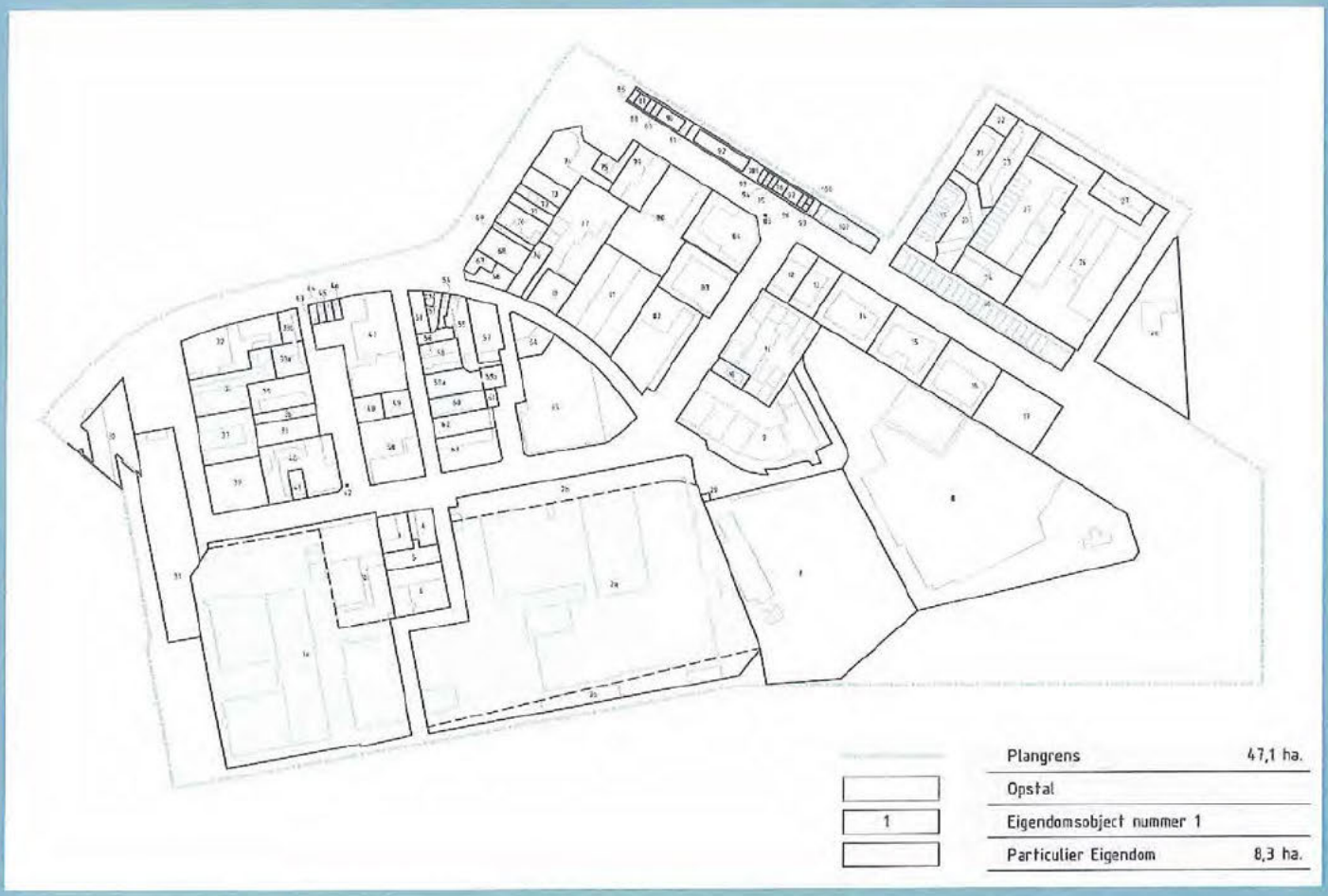
[redacted]

2.5 Huidig gebruik

Het plangebied Hamerkwartier is circa 47 hectare groot. Circa 8 hectare van het plangebied bestaat uit water. Het huidige gebouwde programma beslaat circa 280.000 m² bvo (bruto vloeroppervlakte) en bestaat vooral uit bedrijven, kantoren, horeca, woningbouw en detailhandel. Het gebied kent twee delen, ten noorden en ten zuiden van het Gedempt Hamerkanaal, met elk hun eigen eigenschappen en dynamiek. In de noordelijke strook overheersen kleine tot middelgrote kavels met een grote verscheidenheid aan bedrijvigheid. In het zuidelijk deel liggen drie grote kavels aan de IJoever: het voormalige Stork-terrein, nu De Overkant, het Draka-terrein en het voormalige Hoyer-terrein, nu van Amvest.
In de afgelopen jaren is het Hamerkwartier sterk veranderd. Nog kort geleden was het een watergebonden industrieterrein met grote arbeidsextensieve bedrijven als Stork en ADM. Nu is het Hamerkwartier een gemengd en levendig stuk stad met onder meer studentenwoningen, architectenbureaus, bedrijfsverzamelgebouwen en horeca. Onder de interessante nieuwkomers bevinden zich vooral ambachtelijke en creatieve bedrijven. Pand Noord, Sissy Boy, SeArch, restaurant Hotel de Goudfazant, restaurant Stork, Brouwerij Oedipus, dansproductiehuis Dansmakers, werkgebied Zamenhofstraat, bioscoop FC Hyena en het Skatecafé zijn hiervan aansprekende voorbeelden. Daarnaast is Food Market Jumbo een belangrijke nieuwe functie. Deze trekt niet alleen klanten uit Noord, maar ook bezoekers uit de rest van de stad. Het Jumbo-café is een voorbeeld van een ontmoetingsplek voor jong en oud, Noordelingen en niet-Noordelingen. Ook maatschappelijke voorzieningen zoals een moskee en een kinderdagverblijf hebben een plek in het gebied gevonden. De komst van deze nieuwe bedrijvigheid en voorzieningen heeft ervoor gezorgd dat het gebied een levendig en gemixt karakter heeft gekregen.



Restaurant Stork



Eigendomskaart

De eigendomsverhoudingen in het gebied zijn divers. Een aantal kavels is privaat bezit, zoals Stork en Draka. De overige grond is gemeentelijk eigendom en is als bedrijfskavel of woning in erfpacht uitgegeven. Voor een aantal kavels zijn huurovereenkomsten afgesloten. Op sommige heeft de gemeente een voorkeursrecht gevestigd om grondspeculatie tegen te gaan.

2.6 Verkeer en parkeren

Het Hamerkwartier is nu nog matig aangesloten op doorgaande routes. Door de toenemende bedrijvigheid, de groei van het aantal werkenden en de op handen zijnde transformatie zal de bereikbaarheid verder onder druk komen te staan en ontstaan parkeerproblemen. Hieronder wordt ingegaan op beide onderwerpen.

Kansen voor het Hamerkwartier

Er zijn meerdere kansen om het gebied een volwaardig onderdeel van het stedelijk netwerk te laten worden. Dit zal een boost geven aan de ontwikkelingen in het Hamerkwartier en de omliggende buurten, én aan de betekenis van het gebied voor Amsterdam.

De eerste kans die zich voordoet is de opening van de Noord/Zuidlijn in 2018. Op loopafstand van het Hamerkwartier, zo'n 500 meter, ligt het toekomstige station Noorderpark. De tweede kans voor het Hamerkwartier is gelegen in de maatregelen uit het programma Sprong over het IJ. In dit programma heeft de gemeente onderzocht welke vaste oeververbindingen op de middellange termijn ruimtelijk en verkeerstechnisch het beste het toenemende fiets- en voetgangersverkeer over het IJ kunnen accommoderen. Op basis van dit onderzoek heeft het college gekozen voor het aanleggen van vaste oeververbindingen op de flanken van het IJ, te beginnen met de Javabrug. De Javabrug zal aanlanden in het Hamerkwartier, waardoor beide zijden van het IJ met elkaar verbonden worden en de ontsluiting van het Hamerkwartier voor langzaam verkeer wordt verbeterd. Bij het Centraal Station wordt het IJpleinveer geoptimaliseerd, wat ook van groot belang is voor de bereikbaarheid van het Hamerkwartier. Daarnaast start de planvoorbereiding voor metrostation Sixhaven. Een voetgangerspassage vanuit CS naar Overhoeks volgt mogelijk op langere termijn.

Knelpunt rotonde Meeuwenlaan

Voor het Hamerkwartier en de directe omgeving is bij de start van de planvorming een gedetailleerd verkeersonderzoek uitgevoerd. Hierin is gekeken naar de huidige en de toekomstige situatie. Daarnaast is onderzocht wat de consequenties zijn voor de verkeersstromen in en rond het Hamerkwartier van de bouw van een verbinding over het IJ en de optimalisatie van de veerverbindingen.

De conclusie uit het onderzoek is dat de ontwikkeling in het Hamerkwartier vooral zorgt voor meer druk op de rotonde Meeuwenlaan. De brug en de geoptimaliseerde veren zorgen echter wel voor een afname van die extra druk. Dit komt doordat er een verschuiving plaatsvindt in de vervoerswijze, de zogenaamde 'modal split'. Het autogebruik neemt af en het fietsgebruik neemt toe.

Om precies te weten wat de huidige verkeerssituatie bij de rotonde is, zijn in de winter van 2016-2017 verkeerstellingen uitgevoerd, zowel in de ochtend- als in de avondspits. Daaruit bleek dat de doorstroming in de huidige situatie al slecht is. Deze cijfers zijn ook input geweest voor de verkeersmodellen.

Vervolgens is onderzocht of de huidige situatie verbeterd kan worden en of deze verbeteringen ook voor de toekomstige ontwikkelingen voldoende zijn om de capaciteit af te wikkelen. Hiervoor zijn diverse ontwerpen getekend van een kruispunt met verkeerslichten. De uitkomst is een optimaal profiel met verkeerslichten. Hiermee kan niet alleen het huidige verkeer maar ook het verkeer in 2030 na transformatie worden afgewikkeld, conform de Amsterdamse randvoorwaarden zoals die in het verkeersbeleid zijn vastgelegd. Voordat er wordt gestart met het eerste woningbouwproject, is het noodzakelijk dat er een besluit wordt genomen over de herinrichting van de rotonde. Het verkeersonderzoek Hamerkwartier is als bijlage toegevoegd.

Johan van Hasseltweg

Er zijn meerdere redenen om het huidige profiel van de Johan van Hasseltweg én de bebouwing aan de noordzijde te heroverwegen. De huidige bebouwing is het resultaat van een keuze in de jaren tachtig voor kwantiteit met een exclusieve focus op werkgelegenheid. Dit is een totaal andere insteek dan waarvoor nu gekozen is, namelijk kwaliteit met waardering voor context. Deze entree van het Hamerkwartier heeft dringend een kwaliteitsimpuls nodig, een opvatting die door partijen in en rond het

gebied breed wordt gedragen. Verder zullen de indeling en materialisatie van het huidige wegprofiel (fietsen op rijbaan, haaksparkeervakken, betonklinkers) binnenkort niet meer voldoen door intensiever gebruik. Daarnaast belemmeren bebouwing én weginrichting een connectie tussen Vogeldorp en Vliegenbos en het Hamerkwartier.

Netwerkstudie Noord

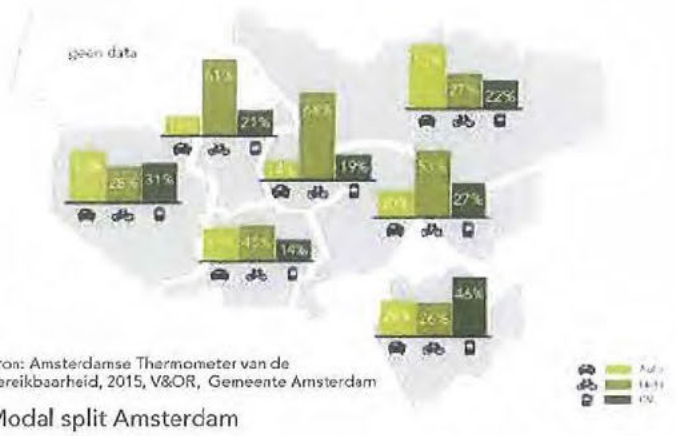
In Noord vinden gelijktijdig meerdere ontwikkelingen plaats. Vrijwel de gehele IJ-oever wordt tot ontwikkeling gebracht. Hetzelfde geldt voor Elzenhagen, het Buikslotermeerplein, de Bongerd en nog tal van kleinere projecten. Wat deze ontwikkelingen betekenen voor de bereikbaarheid van Noord, staat in de Netwerkstudie Noord uit 2017. Deze autonetwerkstudie is gericht op de situatie in 2030 en houdt rekening met alle gebiedsontwikkelingen samen, in combinatie met de autonome groei van Noord. In de studie is gekeken naar drie ruimtelijk-economische scenario's, te weten hoog, midden en laag.

De algemene conclusies van de netwerkstudie luiden als volgt. Zonder maatregelen ontstaan op het autonetwerk van Noord (op lange termijn) forse knelpunten door de groei van het stadsdeel. Er zijn echter oplossingsrichtingen die een overwegend positief effect hebben op de doorstroming voor de lange termijn. Een van deze oplossingsrichtingen is de aanpak van de rotonde Meeuwenlaan (zie hierboven). Een tweede interessante oplossingsrichting is het maken van een oostelijke ontsluiting op de A10 Noord via de Van Hasseltweg, achterlangs bij Albermarle. Daarnaast is behoefte aan een brede inzet van maatregelen, waaronder fietsstimulering en de invoer van een betaald parkeren.

Parkeren

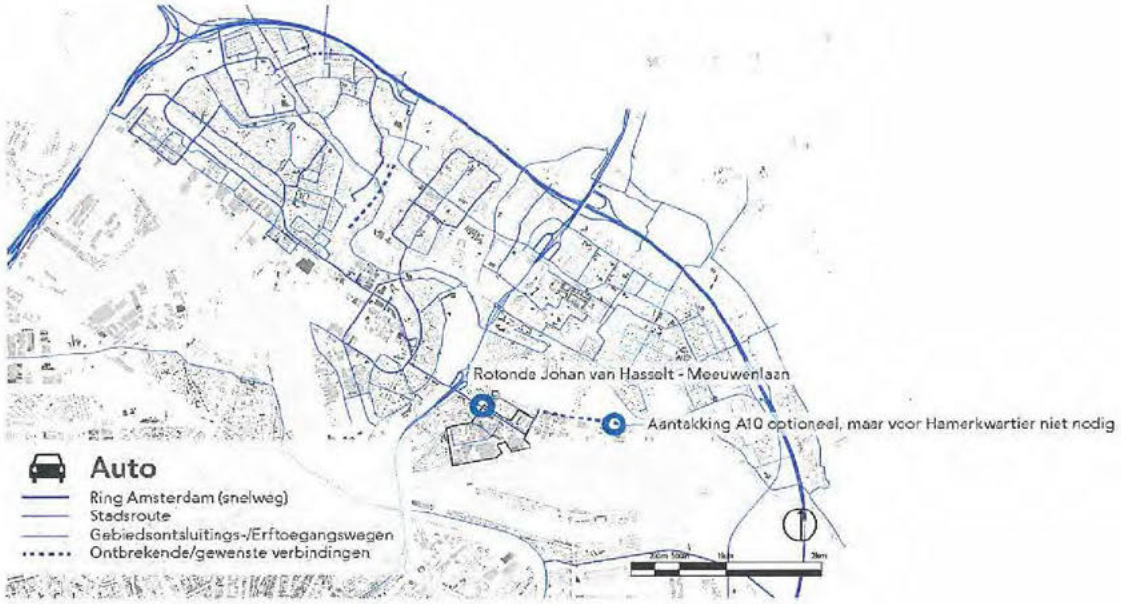
In de Nota Parkeernormen Auto (2017) zijn de nieuwe parkeernormen voor auto's vastgesteld voor nieuwbouw en transformatieprojecten in de stad. De gemeente wil de stad bereikbaar en leefbaar houden met voldoende en aantrekkelijke openbare ruimte en meer ruimte voor de fietser en voetganger. Met de verwachte groei van de stad (woningen, kantoren etc.) is het noodzakelijk dat Amsterdam grenzen stelt aan het aantal geparkeerde auto's in de openbare ruimte.De nieuwe parkeernormering levert een bijdrage aan de regulering van het aantal geparkeerde auto's op straat. Bewoners van nieuwbouw krijgen geen parkeervergunning meer voor parkeren op straat, ongeacht de beschikbaarheid van parkeerplaatsen op eigen terrein. De nieuwe bewoners moeten dus het wel of niet beschikbaar zijn van een parkeerplaats op eigen terrein, meenemen in hun keuze voor een woning.

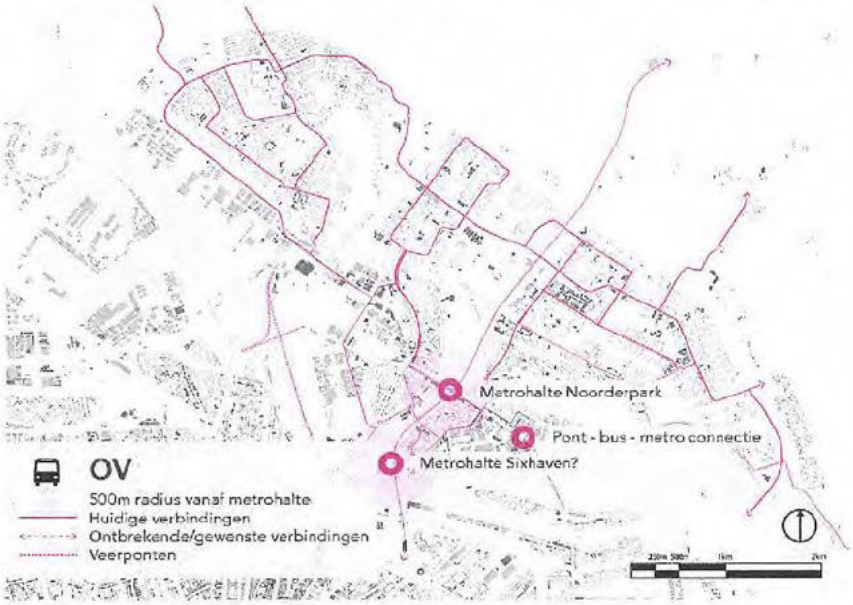
Door de blauwe zone is de parkeerdruk overdag vrij laag (50-60%). Ondanks dat begint de parkeersituatie op verschillende momenten en straten steeds vaker te knellen. De stedelijke ontwikkelingen in het Hamerstraatgebied en de nabijheid van station Noorderpark zullen meer druk leggen op het gebied. Ook vanuit de binnenstad zal de druk toenemen. Buiten de blauwe zone neemt die druk nu al toe. Daarom wordt voorgesteld om de blauwe zone te transformeren naar betaald parkeren, waarbij we de aanliggende gebieden ook opnemen in het regime met betaald parkeren (Hamerstraatgebied, noordelijk deel Vogelbuurt, Vogeldorp) . Voor het Hamerkwartier geldt bovendien parkeren op eigen terrein. Dat betekent dat geen parkeervergunningen worden uitgegeven (nulvergunningenplafond).Voor bestaande bedrijven zal worden bekeken of (tijdelijk) maatwerk mogelijk is. De parkeermaatregelen uit de parkeeragenda zijn in het najaar van 2017 vastgesteld waarna de maatregelen in de zomer van 2018 operationeel zullen zijn.

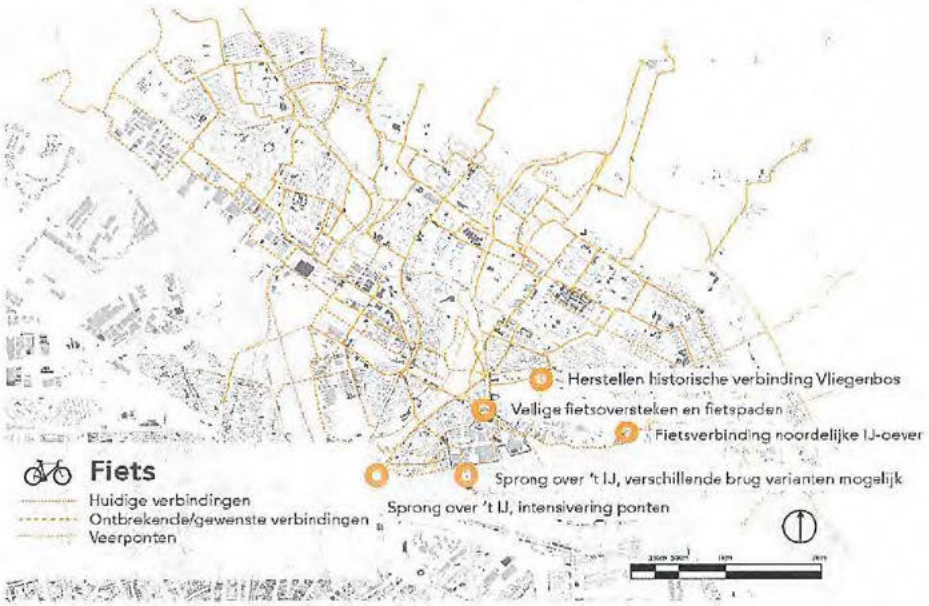


bron: Amsterdamse Thermometer van de Bereikbaarheid, 2015, V&OR, Gemeente Amsterdam

Modal split Amsterdam


Rotonde Johan van Hasselt - Meeuwenlaan
Aantakking A10 optioneel, maar voor Hamerkwartier niet nodig
Auto
Ring Amsterdam (snelweg)
Stadsroute
Gebiedsontsluitings-/Erftoegangswegen
Ontbrekende/gewenste verbindingen


Metrohalte Noorderpark
Pont - bus - metro connectie
Metrohalte Sixhaven?
OV
500m radius vanaf metrohalte
Huidige verbindingen
Ontbrekende/gewenste verbindingen
Veerponten


Herstellen historische verbinding Vliegenbos
Veilige fietsoversteken en fietspaden
Fietsverbinding noordelijke IJ-oever
Sprong over 't IJ, verschillende brug varianten mogelijk
Sprong over 't IJ, intensivering ponten
Fiets
Huidige verbindingen
Ontbrekende/gewenste verbindingen
Veerponten

[redacted]

2.7 Bodemkenmerken

Voor de locatie Hamerkwartier zijn in het kader van het voorgenomen Projectbesluit onderzoeken uitgevoerd naar de te verwachten bodemkwaliteit, het watersysteem, de kabels en leidingen, de kade- en oeverconstructies, de aanwezigheid van bommen en archeologische waarden. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies en aanbevelingen. Voor de volledige onderzoeken en inventarisaties wordt verwezen naar de bijlagen bij deze Projectnota.

Bodemkwaliteit en grondbalans

Er zijn diverse bodemonderzoeken bekend van het Hamerkwartier, maar in het algemeen geldt dat veel bodemonderzoeken verouderd zijn en dat er nog veel witte vlekken zijn. Op basis van de gebruikshistorie kan worden gesteld dat de bodemopbouw vergelijkbaar is met de bodem op de andere delen van de Noordelijke IJ-oever die een industrieel gebruik kenden. Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken komt naar voren dat de bovenste 1 à 2 meter van de bodem grotendeels sterk verontreinigd is met 'immobiele stoffen' (zware metalen, PAK).

Daarnaast zijn plekken bekend met 'mobiele verontreinigingen'. Deze verontreinigingen bestaan vooral uit minerale olie. De uit te voeren bodemsanering wordt bepaald door de functie van het perceel in het bestemmingsplan en de aard van de aanwezige verontreinigingen.

Er zijn geen grootschalige gevallen van ernstige bodemverontreiniging bekend die noodzaken tot het spoedig nemen van sanerende maatregelen. Er zijn echter weinig gegevens beschikbaar over de aanwezigheid van asbest in de bodem. Bij toekomstige ontwikkelingen zullen plaatselijk sanerende maatregelen van de bodem noodzakelijk zijn voor de realisatie van bouwwerken of ondergrondse infrastructuur.

Voor meerdere kavels is kadastraal vastgelegd dat de kwaliteit van de bodem gebruiksbeperkingen geeft.

Herontwikkeling kan daarom leiden tot een saneringsverplichting, zeker indien een meer gevoelige bestemming zoals wonen met tuin of openbaar grond gerealiseerd gaat worden. Alle kavels binnen het Hamerkwartier zijn in erfpacht uitgegeven dan wel in particulier eigendom. In beide gevallen vindt de herontwikkeling plaats op initiatief van de markt. Eventuele saneringskosten zijn daarbij voor de initiatiefnemer.

Indien grond wordt ontgraven voor ondergrondse parkeervoorzieningen en kelders, zal dit een (projectmatige) sanering betreffen. Hergebruik van vrijkomend materiaal binnen het plangebied is niet waarschijnlijk.

De bodemkwaliteit moet voorafgaand aan de daadwerkelijke realisatie worden geactualiseerd. Bij een uit te voeren bodemonderzoek is het raadzaam om de ligging en omvang van de bekende, hierboven beschreven grond- en grondwaterverontreinigingen te verifiëren.
De aanwezige verhardingen en wegfunderingen in het gebied moeten bij herontwikkelingen ook nader onderzocht worden voor hergebruik.
Ter plaatse van de bedrijfspanden dient in elk geval ook inpandig onderzoek plaats te vinden van de onderliggende bodem.
In de onderzoeken moet men specifiek onderzoek uitvoeren naar de aanwezigheid van asbest in de grond.

Archeologie

Het toenmalige Bureau Monumenten & Archeologie heeft in 2011 een Archeologische Signaleringskaart Amsterdam samengesteld. In onderstaande figuur is een deel van ASA-Noord weergegeven. Het gebied is aangeplempt. Tot ver in de negentiende eeuw lag hier het (Afgesloten) IJ. Op een diepte van NAP -4 meter lag niet het voormalige maaiveld, maar de voormalige waterbodem.

In het groen gemarkeerde gebied is de kans op waardevolle archeologische vondsten groot. Voorafgaand aan ingrepen in de bodem is een archeologisch bureauonderzoek vereist. In het grootste deel van het Hamerkwartier zijn de archeologische verwachtingen dusdanig, dat pas bij een bodemingreep met een oppervlakte van meer dan 10.000 m² en dieper dan NAP -4 meter een archeologisch bureauonderzoek nodig is.

Niet geëxplodeerde explosieven

In een strook van zowel de land- als de waterbodem langs de zuidzijde van het Hamerkwartier kan zich afwerpmunitie bevinden. Het gaat om Britse brisantbommen van de kalibers 250 en 500 lbs (pond) die op 9 oktober 1940 in het Afgesloten IJ vielen. In de inmiddels gedempte Beitelhaven zouden klein kaliber munitie en granaten kunnen voorkomen. Op verzoek van het GVB heeft het gemeentelijk Ingenieursbureau in 2016 in de Ponthaven naoorlogse civieltechnische werkzaamheden geïnventariseerd en geanalyseerd. De uitkomst van de projectgebonden risicoanalyse was dat de waterbodem ter plaatse van de betreffende steiger niet (meer) verdacht is.

Indien in van explosieven verdachte gebieden civieltechnische werkzaamheden plaats gaan vinden in de vorm van baggeren, graven en/of heien, wordt een risicoanalyse (RA CE) aanbevolen.
Als de risicoanalyse tot de conclusie leidt dat (een deel van) het gebied verdacht blijft, is de vervolgstap detectieonderzoek, te onderscheiden in oppervlakte- en dieptedetectie.



Archeologische verwachtingen



Explosieven verdachte gebieden

2.8 Kabels en leidingen

KLIC-meldingen hebben eind 2016 nagenoeg alle kabels en leidingen in het Hamerkwartier in beeld gebracht. De ligging daarvan blijft altijd indicatief, maar de informatie is voldoende voor de komende planvormingsfases. De kabels en leidingen die bedrijven op het eigen terrein hebben aangelegd, komen niet terug in de KLIC-meldingen. Deze informatie is enkel bekend bij de desbetreffende partijen.

Leidingen voor riolering en drinkwater

Waternet is verantwoordelijk voor de riolering en het drinkwater in het Hamerkwartier. Bij stedelijke ontwikkelingen als het Hamerkwartier zijn nieuwe riolen en leidingen voor drinkwater noodzakelijk. Eventueel zullen bestaande riolen vervangen moeten worden door grotere leidingen. Ook kan dan uitbreiding van het aantal gemalen noodzakelijk zijn.

Transformatorhuisjes

Liander is verantwoordelijk voor elektra in het Hamerkwartier. De noodzakelijke hoeveelheid trafo's in het gebied is sterk afhankelijk van het gevraagde vermogen. Daarnaast spelen de eventueel terug te leveren vermogens vanuit duurzame energiebronnen zoals zonnepanelen een rol. Het alternatief om gezamenlijke trafovoorzieningen aan te leggen per ontwikkelveld wordt beaamd.

Warmtenet

Vooralsnog zal Nuon het Hamerkwartier niet voorzien van stadswarmte, omdat het te ver gelegen is van de huidige aangesloten gebieden. De ontwikkelplannen voor het Hamerkwartier zijn echter wel aanleiding om samen met de gemeentelijke projectmanagers de mogelijkheid en wenselijkheid tot stadswarmte en (warme en koude) energievoorziening te onderzoeken.

Gasnet

Gas ligt in het gehele Hamerkwartier. Bij nieuwbouw dient met bouwwerkzaamheden rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van de gasleidingen. Voor nieuwbouw nabij gasstations gelden veiligheidseisen die in acht genomen dienen te worden. Vanaf 2018 geldt dat Liander geen nieuwbouwprojecten aansluit op het aardgasnet. Dit strookt met het gemeentelijke energiebeleid.

Telecom

Momenteel liggen er diverse telecomnetten van diverse aanbieders in het gebied. Het bestaande netwerk zal bij reconstructies en uitbreiding van het aantal woningen verlegd dan wel uitgebreid moeten worden. De twee grootste aanbieders die meegaan in nieuwe ontwikkelingen zijn Ziggo en Reggefiber (glasvezel).

In de berm van de Aambeeldstraat, tegen het hek van de voormalige Draka en de huidige Ponthaven, staat een zendmast inclusief voorzieningengebouw. Voor bewoning in de buurt van zendmasten dient men rekening te houden met veiligheidseisen ten aanzien van eventuele straling.

2.9 Watersysteem

Kade- en oeverconstructies

De in het Hamerkwartier gevestigde bedrijven maakten aanvankelijk voornamelijk gebruik van het water om hun producten en grondstoffen aan en af te voeren. De daarvoor uitgegraven watergangen zijn geheel of gedeeltelijk gedempt toen het wegtransport opkwam. Daarbij zijn de constructies verwijderd, maar de palen zijn zeer waarschijnlijk niet getrokken. Deze zullen zijn afgezaagd en zitten nog in de ondergrond. Indien er in oude kanalen nog objecten op de bodem lagen, zijn deze mogelijk niet opgeruimd.

De oevers van het IJ hebben geen status als waterkering. Desondanks is het belangrijk dat het gebied zich in de toekomst voldoende wapent tegen hoogwater. Om te anticiperen om toekomstige klimaatveranderingen voor nieuwe hoogstedelijke ontwikkelingen langs de IJoever wordt een maaiveldniveau voor wonen van NAP+1,0 m. Hiermee wordt geanticipeerd op klimaatveranderingen. Het huidige maaiveldniveau van het Hamerkwartier varieert tussen NAP+0,6 m tot NAP+1,3 m en bevindt zich gemiddeld op circa NAP +1,0 m.

Ondoorlatende kadeconstructies kunnen een blokkade voor de afstroming van grondwater vormen. Hierdoor kan de grondwaterstand stijgen, waardoor de ontwateringsdiepte afneemt. In sommige gevallen kan dit zelfs tot grondwateroverlast leiden. Het uitgangspunt is daarom dat de oevers of kadeconstructies altijd waterdoorlatend gemaakt worden, zodat het freatische grondwater kan afstromen naar het oppervlaktewater.

Grondwater

Conform het GRP2016-2021 dient alle nieuwbouw in de eindsituatie te voldoen aan de gemeentelijke grondwaternorm. Aanvullend hierop kunnen beheerders van kabels, leidingen, wegen, sporen en openbaar groen aanvullende eisen hebben voor de ontwatering.

De grondwaterzorgplicht vereist dat ontwikkelingen geen verslechtering van de grondwatersituatie mogen veroorzaken. Om deze reden dient er een grondwatertoets te worden uitgevoerd, waarbij het grondwatermodel voorafgaand wordt onderzocht. Gezien de geringe ontwatering in de huidige situatie op een aantal locaties in het Hamerkwartier, moet worden onderzocht of grondverbetering vereist is naast en onder ondergrondse (parkeer)garages of kelders. Daarnaast zullen kavels en wegen moeten worden opgehoogd met doorlatend zand. Omdat het Hamerkwartier gefaseerd wordt ontwikkeld, wordt verwacht dat dit knelpunten zal opleveren qua hemelwaterafvoer, maaiveldverschillen, kabels en leidingen en grondwater. Door de lager gelegen kavels op te hogen voordat wegen worden opgehoogd, kan het aantal knelpunten gereduceerd worden.

Oppervlaktewater

In het Hamerkwartier zijn drie insteekhavens die aan het IJ grenzen. Rijkswaterstaat is waterbeheerder. In principe blijft het huidige watersysteem zoals het is. Ontwikkelingen in het oppervlaktewater en aan de oevers en kades zijn in veel gevallen vergunnings- of meldingsplichtig. Bij eventuele toename van het verhard oppervlakte dient 400 m² waterberging opgenomen te worden in de balans van de watercompensatie van de Noorder IJplas.

Waterkwaliteit

Het Hamerkwartier moet voldoen aan de eisen uit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Om verontreiniging van het milieu tegen te gaan dient het gebruik van uitlogende materialen (PAK, lood, zink en koper) voorkomen te worden.

Hemelwater

In nieuwe en her te ontwikkelen gebieden wordt aangestuurd op een gescheiden rioolstelsel.

Voor verwerking van het overige hemelwater geldt de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Daaruit zijn de doelstellingen van Amsterdam Rainproof voortgekomen. Er wordt naar gestreefd het maaiveld zodanig te ontwerpen dat een bui van 60 mm in 1 uur kan worden verwerkt zonder schade te veroorzaken.

Hemelwater (vertraagd) 'afvoeren' of tijdelijk 'bergen' heeft in het Hamerstraatgebied de voorkeur gezien de bodemopbouw zich niet goed leent voor infiltratie. Groene daken en gevels kunnen wel een rol spelen in het afvoeren van hemelwater. Openbaar groen, groene gevels en groene daken dragen bij aan een aangenaam stedelijk klimaat. Een mogelijke locatie waar extra waterberging in combinatie met groen gecreëerd kan worden, is langs de Vogelkade. Door de duiker langs de Vogelkade te vervangen voor een open watergang, ontstaat extra waterberging. Daarnaast kan middels brede straten in het Hamerkwartier water geborgen worden om ditvervolgens af te voeren naar het hemelwaterriool. Naast 'vasthouden, bergen en afvoeren' kunnen er overige maatregelen worden genomen zoals waterrobuust bouwen door kavels te verhogen en gebouwen op palen te plaatsen.

In de bijlage is de waterrapportage terug te vinden. In een volgend stadium wordt er gewerkt aan een waterplan voor een optimale afstroom via cunetten richting het IJ. Tevens zal een Rainproof plan worden gemaakt in het kader van de klimaatbestendige stad.

2.10 Geluids- en veiligheidscontouren

De gemeente heeft bij de start van de planvorming onderzoek laten verrichten naar de milieueffecten van een transformatie van het gebied naar woon-werkgebied. Hierbij zijn de laatste milieuonderzoeken uit 2011 als vertrekpunt genomen.

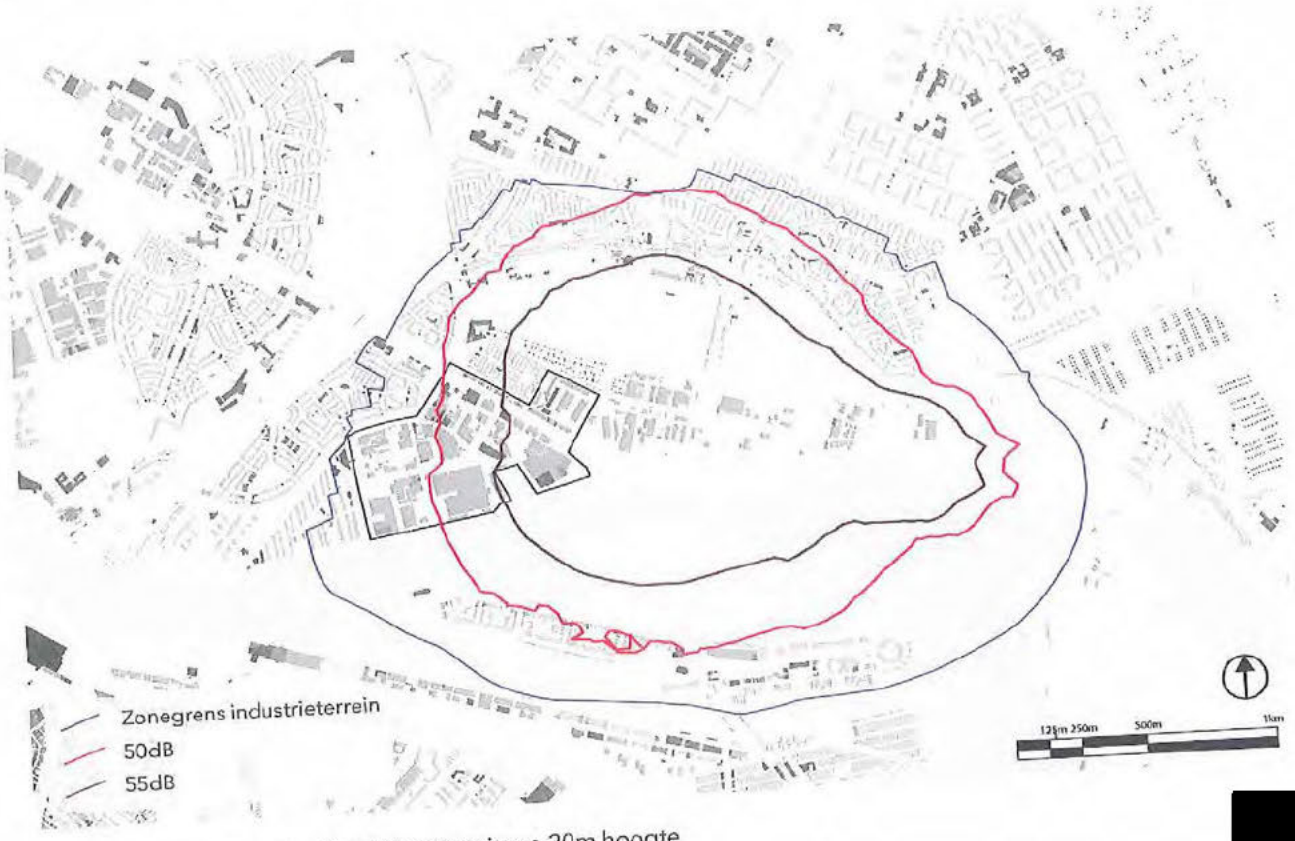
De bedrijven in het Hamerkwartier beïnvloeden in enige mate de gewenste ontwikkeling. Dit betreft vooral de vergunde geluidsruimte. De invloed is kleiner dan in het huidige bestemmingsplan zichtbaar is. Dit komt door het vertrek van enkele relevante bedrijven, zoals Draka. Voordat gestart kan worden met de eerste woningbouwplannen, is daarom een papieren geluidssanering nodig waarbij de niet langer gebruikte geluidscontouren worden teruggelegd of ingetrokken.

Bij de milieuonderzoeken is uitgegaan van de aanwezigheid en het ongewijzigd functioneren van BRZO bedrijf Albemarle. Voor het huidige bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het IJ en over de weg naar en van Albemarle. Gebleken is dat deze risico's zeer beperkt zijn en de ontwikkelingen in het gebied niet in de weg staan. Wel dient het onderzoek naar het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en het water in de volgende fase te worden geactualiseerd.

De geluidsbelasting van Albemarle is op grond van de Wet geluidhinder wel van invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden in het Hamerkwartier. Uit actuele berekeningen (gebaseerd op het geluidsmodel van Albemarle uit 2011) blijkt dat zonder maatregelen de geluidbelasting van de dichtst bij Albemarle gelegen mogelijke woningbouwlocaties de grenswaarde van 55 dB(A) overschrijdt.

Als het niet mogelijk is de geluidbelasting van Albemarle te reduceren, kunnen woningen uitsluitend met toepassing van dove of vliesgevels worden gerealiseerd.
De GVB-pontveerhaven en Schöne Edelmetaal zijn andere bedrijven die door geluids- en/of veiligheidscontour een beperking opleveren voor de ontwikkelingen in het gebied. De gemeente onderzoekt een alternatieve locatie voor de pontveerhaven. Schöne Edelmetaal denkt na over haar toekomst, al dan niet in het Hamerkwartier.
Het verkeersgeluid in het gebied is overal lager dan de maximaal toelaatbare waarde, met uitzondering van een deel van het Gedempt Hamerkanaal. Met een aangepast en stiller wegdek wordt deze overschrijding tenietgedaan.

Voor het volledige milieuonderzoek wordt verwezen naar de bijlage bij deze Projectnota.



Geluidscontour gezoneerd bedrijventerrein op 20m hoogte

2.11 Participatieresultaat

De planvorming van de gemeente verloopt door middel van een interactief proces, samen met alle partijen uit het projectgebied en de omliggende buurten. Hiervoor is gekozen omdat lokaal veel nuttige kennis aanwezig is, de gemeente geen grondpositie heeft en omdat de wens bestaat de omliggende buurten mee te laten profiteren van de ontwikkeling van het Hamerkwartier. Bovendien willen mensen graag meedenken en meepraten over zaken die spelen in hun leefomgeving. Onderstaande input is gefilterd op wenselijkheid en haalbaarheid. Tijdens een terugkoppel-bijeenkomst in mei 2017 heeft gemeente verantwoord welke keuzes zijn gemaakt. Alle informatie over de opgehaalde ideeën en de verwerking daarvan is te vinden in de bijlage. Samenvattend en gegroepeerd per thema heeft het participatietraject tot nog toe de volgende output opgeleverd.

Thema Identiteit

Het Hamerkwartier moet gebruikmaken van het industriële karakter. Rauw, ruw, niet te gepolijst. De wijk moet trots op de geschiedenis uitstralen.
De ligging aan het water is een sterk punt. Dit kan worden uitgebouwd, zodat de kracht van het water voor iedereen in het Hamerkwartier betekenis krijgt.
De kleine ambachtelijke bedrijvigheid en de maakindustrie vormen het hart van de identiteit van het Hamerkwartier.

Thema Wonen en doelgroepen

Het moet een buurt worden waar mensen met middeninkomens een plek vinden. Maar ook jongeren, studenten, netafgestudeerden en ouderen, makers, kunstenaars en thuiswerkende ZZP-ers. Een inclusieve buurt voor veel verschillende mensen.
In de plint (op de begane grond) moeten niet alleen bedrijfjes, maar ook woningen komen Zodat het ook na werktijd leefbaar en veilig blijft in de buurt.

Thema Werken

In het Hamerkwartier is ruimte voor kleinschalige werkgelegenheid en bedrijven in de maakindustrie. Dat zit er nu al en kan worden uitgebouwd. De bestaande panden bieden betaalbare mogelijkheden voor startende ondernemers. Houd het flexibel, zodat starters ook kunnen doorgroeien.
Goede bereikbaarheid van de buurt betekent ook dat bedrijven zonder problemen moeten kunnen laden en lossen. Misschien kan de infrastructuur over water hierin ook een rol spelen.



Uitwerking van een straat door team Hamerkwartier op aangeleverde input vanuit bewoners en stakeholders.



Sfeerimpressie participatie avonden, met presentaties en gesprekstafels op thema januari en februari 2017

Thema Openbare ruimte en verbindingen

Aanpassing van de Meeuwenlaan is gewenst, zodat je daar veilig kunt oversteken en de Meeuwenlaan geen barrière vormt tussen het Hamerkwartier en de Vogelbuurt.
Er komt veel bebouwing in het Hamerkwartier: bedrijven en woningen. Aandachtspunt daarbij is dat de openbare ruimte niet te krap en te benauwd wordt en dat de IJ-oever openbaar toegankelijk blijft.
Overal in de wijk moet je de lucht en het water kunnen zien. En er moet op veel meer plekken groen komen dan alleen langs de randen.

Thema Voorzieningen

Wacht met voorzieningen niet tot alle plannen klaar zijn, dat is een breed gedragen gevoel.
De Hamerstraat zou een gevarieerd winkelgebied kunnen worden. Met winkels die echt iets toevoegen aan de buurt en waar bewoners uit omliggende buurten ook iets te zoeken hebben.
Centraal gelegen voorzieningen met een gezondheidscentrum, als verbinder van buurten.

Thema Duurzaamheid en gezondheid

Duurzaamheid betekent ook behouden wat er te behouden valt. Dus herbestemming van bestaande panden en hergebruik van materialen.
Een duurzame en gezonde wijk is een wijk met veel groen: zowel horizontaal als verticaal. Groene daken en gevels in combinatie met zonnepanelen zijn echt een must.
Een gezonde wijk is een wijk met openbare ruimte die stimuleert tot bewegen, met brede stoepen, doorgaande fietspaden en goede verlichting,zodat je 's avonds nog een blokje om durft te gaan.



Aanbevelingen van bewoners en stakeholders zijn vertaald in strips.



3. Varianten

Voor de herontwikkeling van het Hamerkwartier zijn het afgelopen anderhalf jaar diverse ruimtelijke en programmatische varianten onderzocht op kansen en risico's. De optelsom van uitgangspunten en ambities, van leidende condities én de uitkomsten van het participatietraject leveren input voor waardering van de varianten. Na een zorgvuldige afweging leidt dit per onderwerp tot een voorkeursvariant. In dit hoofdstuk staat een beschrijving van de onderzochte varianten en hun waardering. De voorkeursvariant is telkens omkaderd en aangevinkt.

3.1 Ruimtelijke varianten

Hier worden twee aspecten nader bekeken:
- De stedenbouwkundige herverkaveling.
- De herindeling van de openbare ruimte.

Stedenbouwkundige opzet herverkaveling

Gezien de eigendomsverhoudingen, de huidige verkavelingen en de te verwachten verschillen in ontwikkelsnelheid, -planning en -soort, is herverkaveling met name van toepassing op de zuidelijke kavels. Deze grote afgesloten terreinen vereisen een geschikte stedenbouwkundige structuur. Er zijn diverse vormen van herverkaveling onderzocht. Binnen het scala aan mogelijkheden zijn de volgende drie de meest voor de hand liggende.

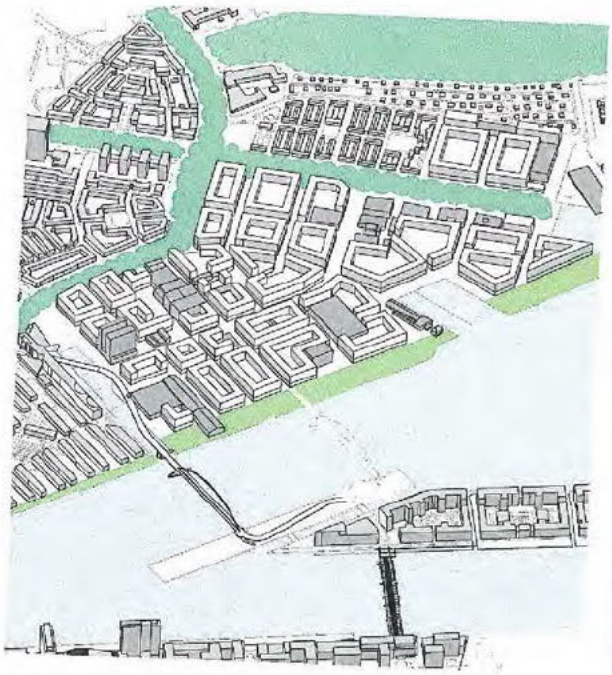
Optie A:
Gesloten bouwblok

Het gesloten bouwblok is een beproefde Amsterdamse stedenbouwkundige typologie, die haar sporen heeft verdiend in de grachtengordel, de negentiende-eeuwse wijken, plan Zuid en IJburg Haveneiland. Kenmerken zijn:

- Een regelmatig stratenplan met daarbinnen kavels met een breedte van 50 tot 70 m en een variabele lengte.
- Straten bij voorkeur even breed als de bouwhoogte van de aanliggende straatwanden.
- Contrast tussen drukke publieke openbare ruimte en verstilde private binnentuinen.

De voor- en nadelen van deze opzet zijn:

- Breed geaccepteerde oplossing.
- Simpel en duidelijk, past goed in een bestaande stedelijke structuur.
- Ontkent de specifieke kwaliteit van de locatie, omdat hiermee weinig uitzicht en oriëntatie op de IJ-oever is.
- Biedt weinig ruimte voor gewenste variatie in woningtypes en bedrijfsbebouwing.
- Bij smallere straten is er veel schaduwwerking.
- De binnentuinen zijn exclusief groengebied voor een beperkt aantal omwonenden.



Optie B:
Campus model

Dit model kenmerkt zich door een parkachtige, 'slingerende' openbare ruimte, met daarin een variatie aan gebouwtypen. De gebouwen zijn van een hoogwaardige architectuur en dragen vanaf alle zijden bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Het model is afgeleid van de Angelsaksische universiteitscampus. Aansprekende voorbeelden zijn het Chaséterrein Breda, Mullerpier Rotterdam, en in Amsterdam Funen en het GWL-terrein. Voor- en nadelen van deze opzet zijn:

- Landschappelijk verleidelijke oplossing.
- Kwetsbare oplossing omdat hij afhankelijk is van de kwaliteit van de architectuur.
- Kwetsbaar omdat de overgang tussen privaat en publiek terrein niet altijd duidelijk is.
- Weinig stedelijke dynamiek.
- Bedrijvigheid lastig in te passen.
- Lagere dichtheid, niet hoogstedelijk.



Optie C:
Stroken-grid

Mengvorm tussen strokenbouw en flexibel grid met een beperkte breedte van 30 tot 50m. Mengvorm van de wijken Barceloneta in Barcelona en Quartier Massena in Parijs. De verkaveling van de noordstrook wordt doorgetrokken op de zuidelijke kavels. Dit resulteert in op het water georiënteerde langwerpige kavels, met een variatie aan gebouwtypen.

Voordelen van dit model zijn:

- Maakt optimaal gebruik van kwaliteit locatie: vanaf diep in het plangebied veel uitzicht op het IJ.
- Veel gevellengte met veel adressen voor woningen, voorzieningen en bedrijven.
- Maakt variatie aan gebouwtypen mogelijk, evenals het inpassen van bedrijfsbebouwing.
- Gevarieerd en contrastrijk.
- Goede bezonning van de smalle straten.
- Flexibiliteit in realisatie.



[redacted]

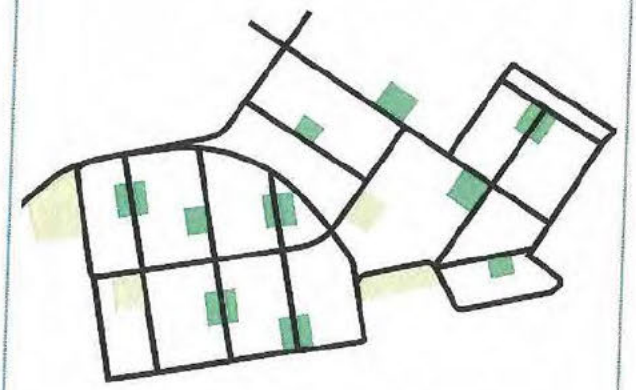
Herindeling openbare ruimte

De openbare ruimte in het gebied zal opnieuw ingericht worden: lanen, straten, drie havenkommen en een enkel pleintje worden geschikt gemaakt voor veranderend en intensiever gebruik. Op de grote, nu private zuidelijke kavels wordt openbare ruimte toegevoegd. Ook hier kunnen keuzes gemaakt worden.

Optie A: Uniforme openbare ruimte en brede straten

Over het hele plangebied de openbare ruimte gelijkmatig verdelen: straatbreedtes uniform, met veel pleintjes en kleine parkjes in het gebied.

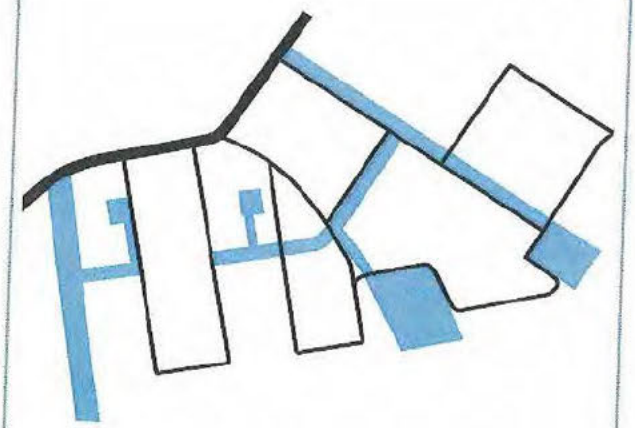
Voor- en nadelen zijn:
- Lokale, sterk op de buurt gerichte oplossingen.
- Smalle kades aan havenkommen en het IJ.



Optie B: Opengraven kanalen

De kwaliteiten die het gebied bij de aanleg had, zijn leidend: Gedempte kanalen en insteekhavens worden opengraven. Loskades bepalen de overgangen van land naar water. Er is een beperkte toegankelijkheid over de weg.

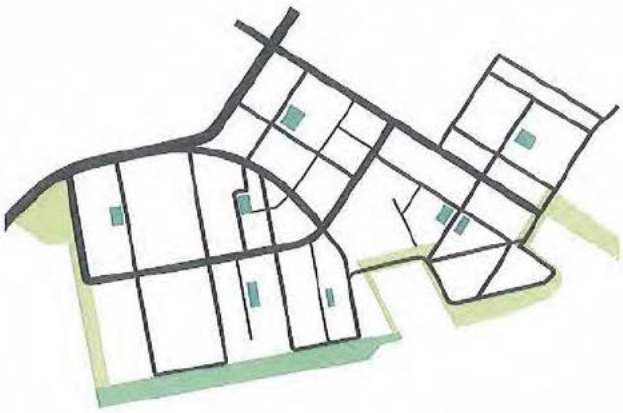
De voor- en nadelen van deze optie zijn:
- Onmiskenbare kwaliteit in beleving.
- Kostbaar.
- In realisatie en toekomstige bedrijfs- en woonlogistiek gecompliceerd.
- Vraagt om collectiviteit ontwikkelaars en gemeente in planvorming en uitvoering.
- Concluderend: prachtige maar niet realistische droom.



Optie C:
Gevarieerd en contrastrijk

Deze opzet kent veel verschillende soorten openbare ruimte, voor verschillend gebruik en verschillende gebruikers. De meeste aandacht gaat uit naar de onderscheidende openbare ruimtes: de IJ-boulevard en de drie havenkommen. Daarnaast is er veel aandacht voor de overgangen naar het omliggende gebied: de Meeuwenlaan en de Van Hasseltweg. Intern zijn er smalle straten, zoveel mogelijk gericht op het IJ, en bescheiden, luwe pocketparkjes.

De voordelen van dit model zijn:
- Rijke variatie in soorten openbare ruimtes, inrichting en beleving.
- Speelt optimaal in op de kwaliteiten en mogelijkheden van de locatie.
- Bedient stedeling, noorderling en buurtbewoners.
- Maakt combinaties van gebruik mogelijk.
- Verbindend en onderscheidend.



[redacted]

3.2 Programmatische uitwerking strokengrid verkaveling

Streven is het Hamerkwartier (zich) te (laten) herontwikkelen tot een hoogstedelijk, gemengd gebied. Zoektocht is welk programma (verhouding tussen wonen, werken en voorzieningen) daarbij passend is, en van welke omvang en in welke dichtheden. Het totale volume, de dichtheid en de functionele samenstelling van het programma kunnen variëren. Verder kan het programma worden gemengd binnen een gebied of per functie zijn eigen zone krijgen. Om hierin keuzes te maken, moet worden gedefinieerd wat hoogstedelijkheid in Amsterdam betekent en meer specifiek wat voor de Noordelijke IJ-oever, en welke dichtheid dan passend is.

Uitgangspunt voor de herontwikkeling van het Hamerkwartier zijn de Structuurvisie Amsterdam 2040 en Koers 2025 Ruimte voor de Stad. Daarnaast is voor de gewenste programmatische invulling de nota Ruimte voor de Economie van Morgen van belang. Vanuit deze invalshoeken zijn de mogelijke functionele samenstelling onderzocht, de gewenste dichtheid en de parkeeroplossingen.

Functionele samenstelling

De functionele samenstelling van het gebied is de verhouding tussen en de invulling van de mix wonen-niet wonen. Wonen is binnen de functiemix de meest winstgevende component en heeft daardoor de neiging om zonder kaders werken te verdringen.

Optie A: Werk-woongebied, 51-49 %

Dit is conform de Structuurvisie Amsterdam 2040. Ten minste 51% van het te ontwikkelen grondvlak is gereserveerd voor stadsverzorgende bedrijven (ambachtslieden en vaklieden die voorzien in de behoefte van de stedeling aan reparatie en onderhoud). Voor- en nadelen zijn:

- Regeling die op verschillende wijzen kan worden uitgewerkt.
- Zonering lijkt voor de hand te liggen, maar in de praktijk verdringen de woonfuncties vaak na verloop van tijd de werkfuncties.
- Indien perceelsgewijs toegepast en gemengd, verspreid over het hele Hamerkwartier, wel een kansrijke en passende oplossing.
- Bedient in die vorm ook doelgroepen die grotendeels al vertrokken zijn naar agglomeratie, namelijk stadsverzorgende bedrijven.

Optie B: Wonen-niet wonen 90-10 %

De plinten (begane grond) worden geprogrammeerd met commerciële en publieke functies, de bovengelegen lagen bieden ruimte aan wonen. Voor- en nadelen zijn:

- Pragmatische, eenvoudige oplossing, maar levert op gebiedsniveau niet de beoogde kwaliteit op.
- Maakt tempo en volume woningbouw mogelijk.
- Bedient beperkt deel van gewenste economie binnen de ring.
- Met name gericht op voorzieningen en dienstverlening.
- Stelt fysiek beperkingen aan bedrijvigheid (te kleine vrije vloeren, woningen te nabij).

Optie C: Wonen-niet wonen 2/3-1/3

Perceelsgewijze ontwikkeling van hybride vormen van maakindustrie (maakindustrie die traditionele productie mengt met andere bedrijfsactiviteiten), voorzieningen en wonen naast en boven elkaar. Voor- en nadelen:

- Sluit aan op ambities van de nota Ruimte voor de Economie van Morgen.
- Maakt een langdurige en kansrijke mix van functies in passend vastgoed mogelijk.
- Leefbare en gevarieerde mix met wonen mogelijk.
- Te combineren met hoge dichtheid.
- Heeft zekere ruigheid die als aantrekkelijk ervaren kan worden, maar ook als niet passend bij een woongebied.

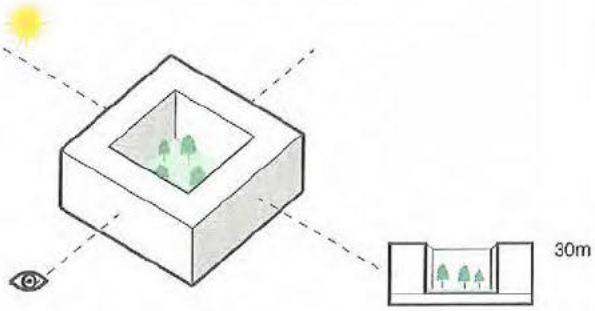
Bouwblok en gebouwtypologieën

Welke gebouwtypologieën geschikt zijn voor het Hamerkwartier, hangt deels samen met de gekozen stedenbouwkundige typologie. Op dit punt regie voeren is in het Hamerkwartier wenselijk. Ruimtelijk, om zoveel mogelijk mensen te laten genieten van de kwaliteit van de locatie en bij hoogstedelijke dichtheid ook in het gebied voldoende kwaliteit te borgen (licht en zon).Programmatisch, om de gewenste functiediversiteit (met name bedrijvigheid) langdurig te huisvesten en kansrijk te laten functioneren.

Optie A:
Gesloten bouwblok met gevelwand in uniforme bouwhoogte

Al dan niet gecombineerd met bedrijvigheid of voorzieningen in de plint. De bouwhoogte is variabel. Voor- en nadelen zijn:

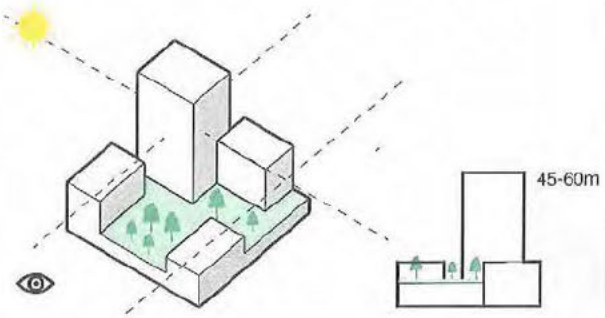
- Beproefde variant, met hoge dichtheid.
- Eenvormigheid in vastgoed, dat wil zeggen vastgoed met een beperkte bandbreedte en flexibiliteit.
- Risicomijdend door gelijkheid, beperkend door gelijkvormigheid.
- Beperkte mogelijkheden voor bedrijfshuisvesting.
- Boven 20 m risico op wandwerking die uitzicht en (zon)licht toetreding beperkt.



Optie B:
Samengesteld blok/strip

Gecombineerde toepassing van gebouwtypes toren, loods en strook. Met als voor- en nadelen:

- Toe te passen in blok en strook.
- Flexibele variant door parcellering (pandsgewijze invulling van de straatwand).
- Contrastrijk.
- Kan als chaotisch ervaren worden.
- Grote variatie aan woningtypen en functies mogelijk.
- Past het beste bij de verschillende ontwikkelsnelheden in het gebied.

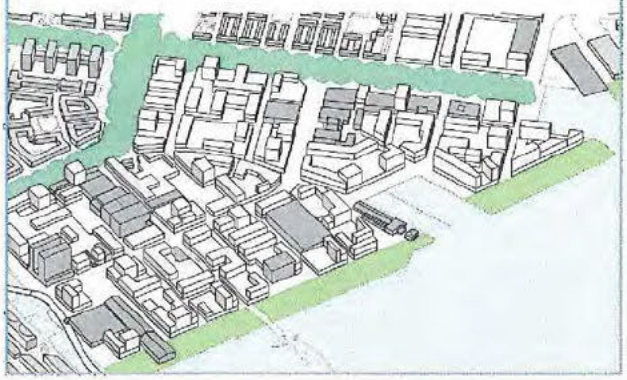


Dichtheid

Een hoge dichtheid wordt gemotiveerd door de ambitie zoveel mogelijk zoekenden naar woningen en bedrijfshuisvesting te bedienen én kritische massa en dus draagvlak voor een rijk aanbod van stedelijke voorzieningen te creëren. Het risico van te hoge dichtheid is dat er wordt ingeboet op kwaliteit. Dat maakt een zorgvuldige afweging noodzakelijk. In onderstaande opties wordt gemiddelde netto FSI per ontwikkelveld genoemd. FSI staat voor Floor Space Index, een begrip dat wordt gebruikt om de mate van intensief ruimtegebruik aan te geven. De FSI geeft de verhouding tussen het bebouwde bruto vloeroppervlak en de oppervlakte van het terrein weer. Een FSI van 1,0 betekent dat er op één hectare grond (100x100 m) 10.000 m² bebouwd oppervlak is.

Optie A:
Stedelijk: FSI gemiddeld 2,6

- Veilige stedelijke dichtheid.
- Startpunt ontwikkeling NDSM-werf.
- Maakt op gebiedsniveau ca. 550.000m² bvo programma mogelijk in Hamerkwartier.



Optie B:
Hoogstedelijk: FSI gemiddeld 3,7

Waarbij de zuidstrook een hogere dichtheid heeft dan de noordstrook.

- Vergelijkbaar met ingezette ontwikkeling zuidelijk deel NDSM-werf en Sluisbuurt.
- Stevige dichtheid met ranke hoogbouw tot 60 meter en ontspannen doorzichten, wanden tot 20 meter.
- Maakt op gebiedsniveau ca. 780.000m² bvo programma mogelijk in Hamerkwartier.



[redacted]

Optie C:
Super hoogstedelijk: FSI gemiddeld 5,0

- Variatie in noordstrook (FSI 5,5) en zuidstrook (FSI 9).
- Vergelijkbaar met delen Zuidas en ontwikkeling en in noordstrook NDSM-werf.
- Voor Amsterdam nieuwe vorm van metropolitane stedelijkheid.
- Wanden tot 35 meter, torens tussen 60 en 100 meter.
- Maakt op gebiedsniveau meer dan 1.000.000 m² bvo programma mogelijk.



[redacted]

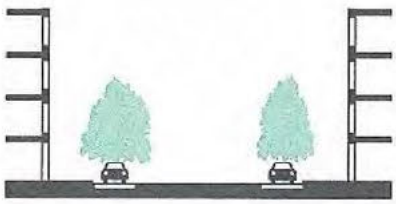
Parkeren

Een parkeerplek vraagt tot 30m² bvo. De hoeveelheid parkeerplekken (de norm die gaat worden toegepast) en de fysieke invulling daarvan hebben grote invloed op de gebiedsontwikkeling. Zowel op volume, kwaliteit als functionaliteit. Dit geldt voor zowel parkeren voor bewoners, werken en voorzieningen en voor bezoekers. Fysiek zijn voor het parkeren diverse oplossingen denkbaar.

Optie A: Op straat

Parkeervakken aan de straat, langs, schuin of haaks. Voor- en nadelen:

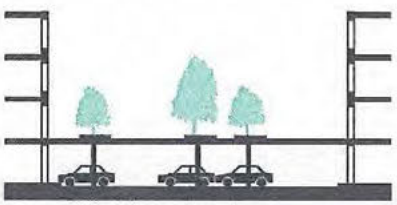
- Betaalbare oplossing.
- Parkeerplekken kunnen gecombineerd worden met laad- en losplekken.
- Veel ruimtebeslag en concurrentie met andere ruimteclaims op openbare ruimte.
- Niet of nauwelijks te combineren met gevraagde hoogstedelijke dichtheid in deze gebiedsontwikkeling.



Optie B: Bovengronds gebouwd

Mogelijk is een parkeervoorziening in één of twee lagen, omzoomd door plintfuncties, afgedekt door een daktuin. Een andere oplossing zijn in gevelwanden opgenomen parkeergebouwen. Voor- en nadelen:

- Betaalbare oplossing.
- Meest optimaal te combineren met gesloten bouwblokken.
- Verdringt ander programma.
- Op begane grond bedrijfsfuncties, op verdiepingen woonprogramma.
- Niet te combineren met gevraagde dichtheid en functiediversiteit.

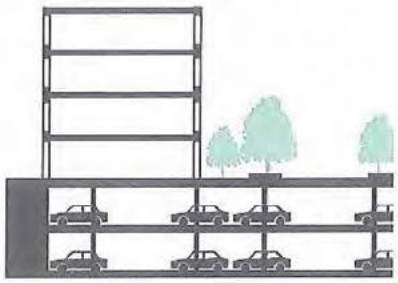


[redacted]

Optie C:
Ondergrondse, duurzame parkeervoorzieningen

In één of twee lagen onder de gebouwde ontwikkeling. Voor- en nadelen:

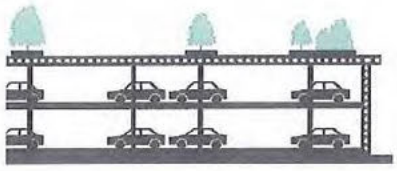
- Prijzige oplossing.
- Ontwikkelingen moeten een bepaalde omvang hebben om deze oplossing mogelijk te maken.
- Bij realisatie moet rekening worden gehouden met een desinvestering, want deze oplossing is ongeschikt voor transformatie.



Optie D:
Demontabele of transformeerbare gebouwen

Her te gebruiken bouwpakket of om te vormen gebouw met sterke constructie. Voor- en nadelen:

- Passende oplossing bij verwachte afname parkeervraag.
- Verdringt in aanvang ander programma (dan wel creëert strategische reserve).



3.3 Conclusies

Flexibel stroken grid

Op basis van bovenstaand variantenonderzoek en de voorkeusopties kan een eerste, globale ontwikkelrichting voor het Hamerkwartier worden gekozen. De keuze valt op een gemengd hoogstedelijk milieu met een rijke functiemix over het hele Hamerkwartier. Er wordt nadrukkelijk niet gekozen voor een zonering met residentiële woonbuurten aan het IJ en een gemengd woon-werkmilieu in de noordelijke strook. Functiescheiding en zonering is een concept dat op Overhoeks en aan de zuidelijke IJ-oever al ruimschoots voorhanden is. Het Hamerkwartier wil zich hiervan onderscheiden. Gemengde milieus binnen het Hamerkwartier zijn een kernkwaliteit. Een functiemix wonen-niet wonen 2/3 - 1/3 is daarbij passend. Daarmee wordt ook recht gedaan aan de uitgangspunten van de Structuurvisie Amsterdam 2040 (die een werk-woongebied 50/50 voorstelt), Koers 2025 en Ruimte voor de Economie van Morgen. En tevens voldoet aan kwalitatieve uitgangspunten en voldoende luchtigheid en doorzichten biedt.

Een stedenbouwkundige structuur met gesloten bouwblokken past hier niet bij, wel een flexibel grid met oriëntatie op het IJ, in te vullen met een diversiteit aan gebouwtypes. Hiermee wordt bovendien recht gedaan aan de landschappelijke kwaliteiten en potenties van het Hamerkwartier.

De ambitie om te profiteren van de specifieke, historische kwaliteiten van het Hamerkwartier is ook mede bepalend voor de keuze voor een contrastrijke en gevarieerde openbare ruimte, met uitgesproken keuzes en met veel gebruikskwaliteit voor uiteenlopende doelgroepen. Veel aandacht gaat uit naar de verbindingen met het omliggende gebied.

Parkeren wordt met een lage norm deels definitief en duurzaam ondergronds opgelost, deels in transformeerbare of demontabele gebouwen.

Een programmavolume van circa 780.000 m² met een bijbehorende FSI van gemiddeld 3,7 levert een mate van hoogstedelijkheid op die breed gedragen als passend wordt ervaren. Bovendien beantwoordt dit aan de ambities om zoveel mogelijk zoekenden maar woningen en bedrijfshuisvesting te bedienen én voldoende draagvlak voor een rijk aanbod van stedelijke voorzieningen te creëren. Deze mate van hoogstedelijkheid heeft niet de nadelen van hogere dichtheden, waarbij ingeboet zou worden op kwaliteit.



Meatpacking district , New York: gemengd hoogstedelijke milieu met rijke functiemix. Een inspirerend beeld dat op de participatie breed gedragen werd.



Maquette voorkeursmodel, flexibel strokengrid

Uitgaande van:

- Een programmavolume van circa 780.000 m2 met een bijbehorende gemiddelde FSI van 3,7
- Tijd: volledige ontwikkeling kan meerdere decennia in beslag nemen.
- Eigendom: volledige ontwikkeling door alle eigenaren. Ook panden die in de huidige context nog een tijdelijke exploitatie hebben of goed functioneren.

[redacted]


HANGAR

4. Ontwikkelkader

Stedelijk wonen tussen de creatieve maakindustrie

In de vorige hoofdstukken is de context geschetst waarbinnen de transformatieopgave voor het Hamerkwartier beschouwd is, zoals gemeentelijk beleid, huidige kwaliteiten van het gebied, het huidige gebruik, ontwikkelingen op stadsdeel en stadsniveau en randvoorwaarden op het gebied van bodem, water en milieu. In hoofdstuk 3 zijn vanuit deze context per onderwerp voorkeursvarianten geselecteerd. In dit hoofdstuk wordt dit vertaald naar een verdere uitwerking van de transformatieopgave, en wel voor de volgende thema's:

Stedenbouwkundige structuur;
Economie;
Wonen;
Werken;
Maatschappelijke voorzieningen;
Openbare ruimte en verbindingen;
Duurzaamheid.

4.1 Stedenbouwkundige structuur

In de afgelopen tijd is met verschillende stakeholders (waaronder bewoners) gesproken over wat wordt gezien als kenmerkende en waardevolle elementen in het Hamerkwartier. Aanbevolen wordt om bij de ontwikkeling van het Hamerkwartier de bestaande kwaliteiten als uitgangspunt te nemen:

- **De nog aanwezige water- en wegstructuur.**
- **De grillige, karakteristieke industriële afwerking van het gebied.**
- **De karakteristieke indeling van de kavels en de maatverschillen in gebouwgrootte.**
- **De cultuurhistorisch waardevolle complexen en gebouwen als dragers van de historische identiteit. Het Hamerkwartier heeft geen monumenten.**

Daarnaast wordt aanbevolen te zorgen voor:

- **Een zorgvuldige inpassing van de Javabrug ten opzichte van waardevolle gebouwen.**
- **Een aantrekkelijke overgang tussen Hamerkwartier en de omliggende wijken.**
- **Het creëren van meerwaarde voor de omliggende buurten in de ontwikkeling van het Hamerkwartier.**



Nieuwe plek voor de hele stad: het Oeverpark, kijkend naar centraal station.

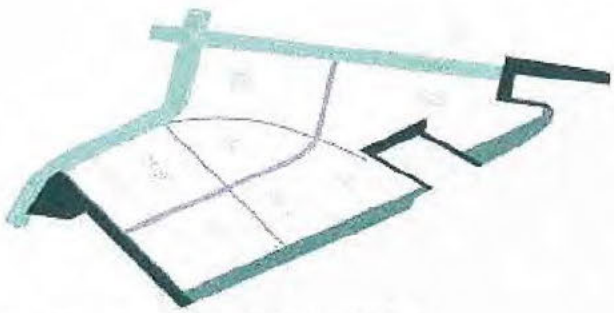


Identiteit en karakter

Het Hamerkwartier transformeert van bedrijventerrein naar een bruisende, hoogstedelijke woon-werkbuurt, verbonden met de omliggende buurten IJplein en Vogelbuurt waar van oudsher veel van de fabrieksarbeiders woonden die werkten in de gebouwen op het bedrijventerrein. Deze transformatie wordt onder meer mogelijk gemaakt door de verwachte komst van de Javabrug, die bijdraagt aan een betere ontsluiting voor langzaam verkeer van het Hamerkwartier via Java-Eiland naar de zuidelijke IJ-oever. Naast deze nieuwe noord-zuidverbinding, zullen ook de verbindingen naar de rest van Noord en naar omliggende buurten moeten verbeteren, in oost-west richting.

De aantrekkelijkste, cultuurhistorisch waardevolle en goed functionerende werkgebouwen en voorzieningen blijven staan. De nieuwbouw plooit zich hieromheen. Gemengd door de buurt en op logische plekken is veel ruimte voor voorzieningen en nieuwe werkgebouwen. Direct aan de straten, de pleinen en aan het park in robuuste industriële gebouwen.

Alles bij elkaar opgeteld ontstaat het beeld van een aantrekkelijke en onderscheidende buurt, een duurzaam, gemengd stuk stad, waarin het goede behouden blijft en potenties worden benut. Tegelijkertijd moet het Hamerkwartier een contrastrijk stadsdeel blijven, waarin het industriële verleden zichtbaar blijft en een hoge diversiteit past aan architectuur, gebouwen, functies en structuren. Een stuk stad dat intensief en verschillend wordt gebruikt, waar oud en nieuw hand in hand gaan en waar zowel oude en nieuwe bewoners zich thuis voelen.



Hoofdopzet openbare ruimte raamwerk

Stedenbouwkundige structuur

Over de gehele lengte van het plangebied aan het IJ wordt een 50 meter breed oeverpark aangelegd. Daarin komt een doorgaande fietsverbinding met een brug over het Motorkanaal en een verbinding oostwaarts door het W.H. Vliegenbos en Rietlanden. Er worden door het projectteam Javabrug varianten onderzocht voor de aanlanding van de brug in het Hamerkwartier. Er zijn referentie ontwerpen gemaakt met een aanlanding ter hoogte van het Motorkanaal en de Boorstraat. Ook meer oostelijke varianten worden onderzocht. Naar verwachting eind 2018 zal een besluit worden voorgelegd over de definitieve aanlandingslocatie.

De fijnmazige stedenbouwkundige structuur in de noordelijke kavels tussen Meeuwenlaan en Gedempt Hamerkanaal functioneert in de huidige staat prima en is maatgevend voor het grid van het Hamerkwartier. In het op het IJ georiënteerde flexibele grid dat ontstaat, kunnen in de toekomst extra doorsteken gemaakt worden in de oost-westrichting. Dit zorgt voor een informeel en fijnmaziger netwerk met meer gevellengte en adressen. Op de grote zuidelijke kavels worden naar het oeverpark en het IJ (deels autoluwe) straten aangelegd van 15 m breed. Deze sluiten aan op en liggen in het verlengde van de straten op de noordelijke kavels, of flankeren de te handhaven gebouwen. Hiertussen ontstaan flexibel in te vullen kavels, stroken in breedte variërend van 30 tot 60 m, en met maximaal 150 m gevellengte.

Verspreid over het plangebied blijven in ieder geval het cultuurhistorisch waardevol vastgoed, te behouden opstallen of goed functionerende bedrijven staan. De overige delen van de kavels kunnen gefaseerd transformeren (noordstrook) of grootschaliger geparcelleerd ontwikkeld worden (zuidelijke kavels). Naast de te behouden opstallen wordt circa 80.000 m² bvo bedrijfsvloer toegevoegd, waarvan circa 75.000 m² in zelfstandige units van gemiddeld 1.000 m² footprint, op de begane grond, kolomvrij, met een vrije hoogte van circa 8 m. Naast ruimte voor bedrijven zal ook ruimte voor voorzieningen gecreëerd moeten worden. Zowel maatschappelijke als commerciële voorzieningen.

- Havenkommen
- Waterfront
- Groene entrees
- Pocket parken

Hamerblok

Binnen de gridstructuur is ruimte voor flexibiliteit en een variërende, ontspannen volumeopbouw, met voldoende licht in de straten. Om vorm te kunnen geven aan een mix van wonen als werken wordt binnen dit grid gewerkt met het 'Hamerblok'. Dit blok is samengesteld uit verschillende gebouwtypen, waarbinnen wonen en werken worden gecombineerd. Hierdoor kunnen werkunits van circa 1.500 m² (footprint 1.000 m²) ook in de toekomst veranderen van omvang en in gebruik. Bedrijven kunnen worden gehuisvest in gebouwen met een kolomvrije vloer en een vrije verdiepingshoogte van 8 meter. Stadsappartementen vinden een plaats in hogere gebouwen van 30 tot 60 meter. Als deze staan op een footprint van 500 m², kan daaromheen ruimte vrij blijven voor bedrijven en stadswoningen op de begane grond. Bedrijven kunnen op de begane grond vrij functioneren. Vanuit de woningen kunnen de groene, openbaar toegankelijke daken van bedrijven worden bereikt. Vanuit de appartementen kan er genoten worden van het uitzicht op het IJ en het Vliegenbos, ook vanuit de tweede linie.

Samengevat bestaat het Hamerblok dus uit:

- **8m hoge bedrijfsbebouwing in units van circa 1.500 m² bvo met een toegankelijk groen dak.**
- **Appartementsgebouwen van 15 tot 30 meter hoog, met hoge plint met voorzieningen en werkfuncties.**
- **In de tweede lijn ranke woontorens met hoogtes variërend van 30 tot 60 meter** (In de zone rondom de Johan van Hasseltkom is er een zoekgebied voor torens tot 140meter), **met collectieve buitenruimtes op het groene dak van naastgelegen bedrijfspanden** (component 1).

In de transformatie wordt de bouw van woontorens (30m, 45m en 60m hoog) in een footprint van 500m² gekoppeld aan de realisatie van minder renderend vastgoed. In de vorm van een bedrijfsgebouw, met een vrije hoogte van 8m en een footprint van minimaal 1.000m². Het dak van de bedrijfsruimte kan vervolgens dienen als collectieve daktuin. De footprint voor de ontwikkeling van een woontoren met bijbehorende bedrijfsloods bedraagt dus minimaal 1.500m².

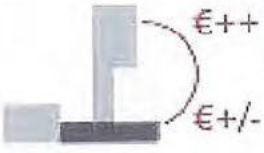


1. Zonlicht en uitzicht

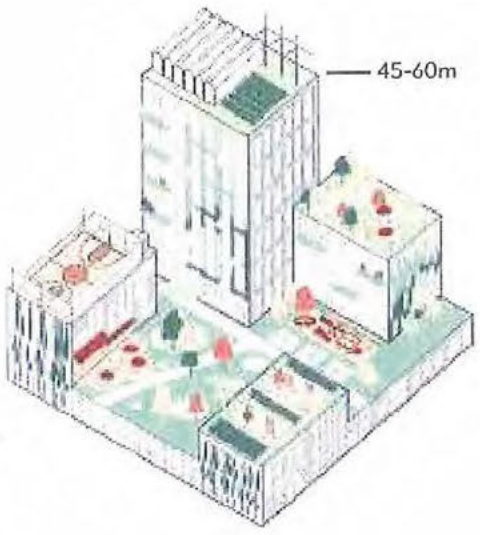
2. Functie mix 50/50 in gevel &footprint BG



3. Waarde van behouden en hergebruik



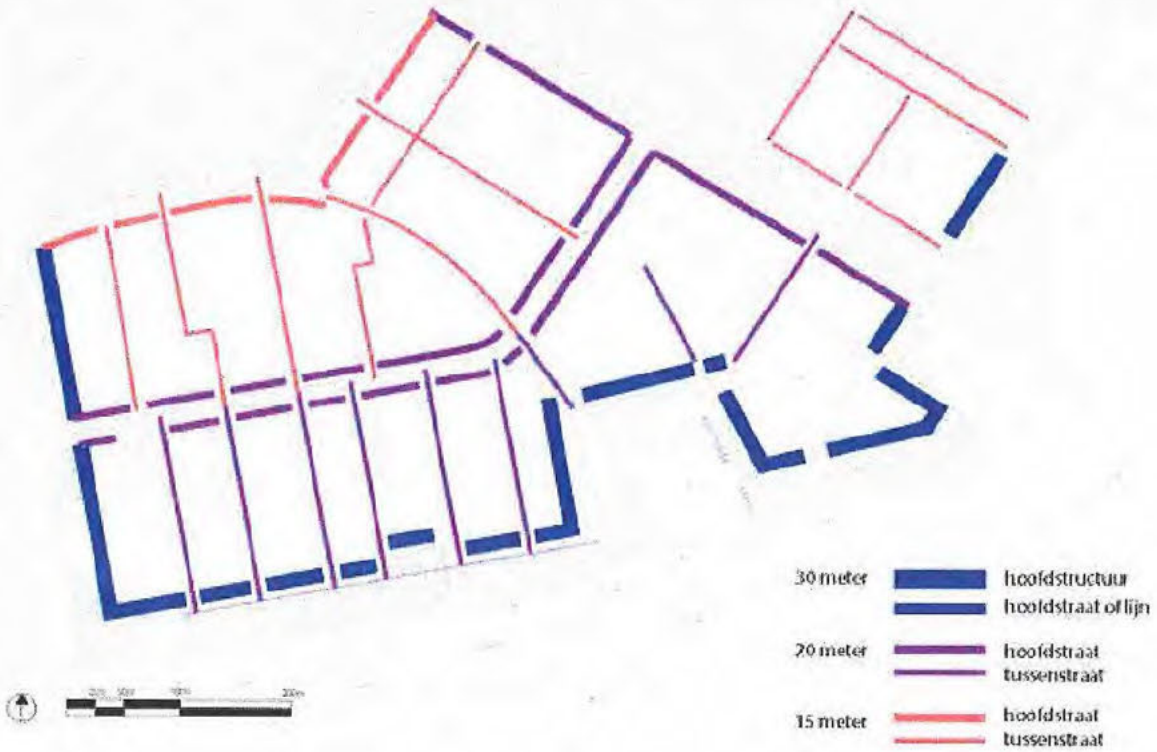
4. Financieel schema

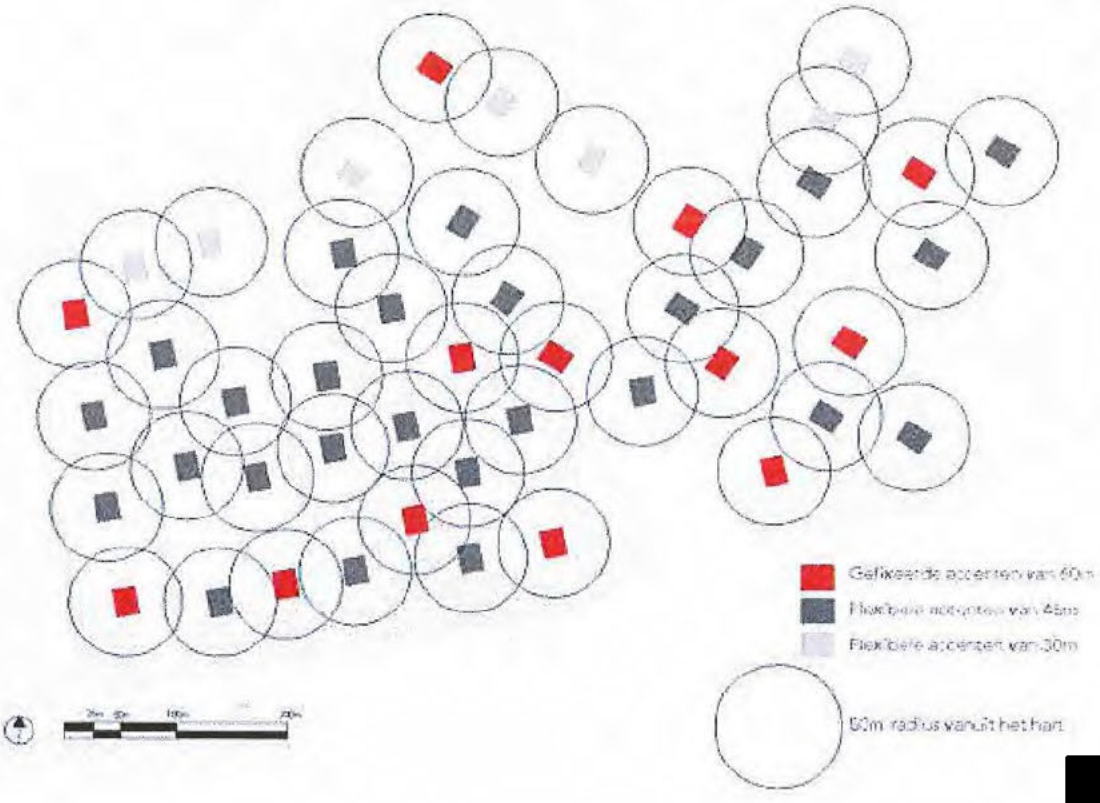






Collectieve daktuin, bovenop de bedrijfsruimte

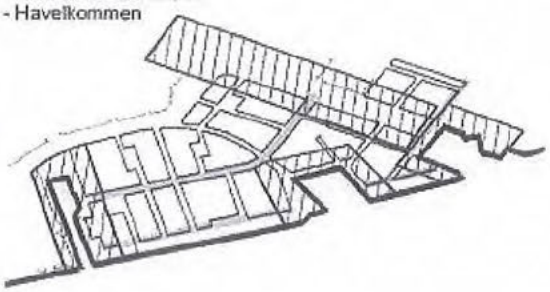

30 meter
hoofdstructuur
hoofdstraat of lijn
20 meter
hoofdstraat
tussenstraat
15 meter
hoofdstraat
tussenstraat


Gefixeerde accenten van 60m
Flexibele accenten van 30m
60m radius vanuit het hart

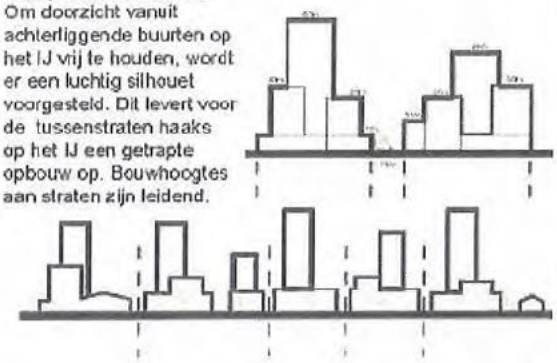
Fixatie torenposities 60m

Gebiedsniveau

Hoogbouwzones
- Verdraaiing gedempt Hamerkanaal
- Oeverpark en IJ-zijde
- Havelkommen

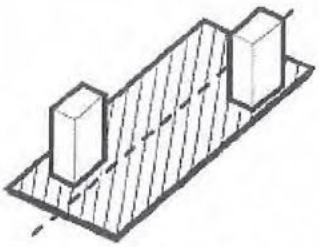


Compositie silhouette
Om doorzicht vanuit achterliggende buurten op het IJ vrij te houden, wordt er een luchtig silhouet voorgesteld. Dit levert voor de tussenstraten haaks op het IJ een getrapte opbouw op. Bouwhoogtes aan straten zijn leidend.



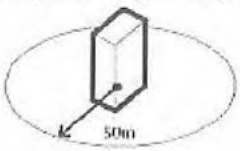
Flexibele regels toren posities 30m, 45m en 60m hoog

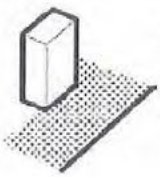
Ontwikkelveld



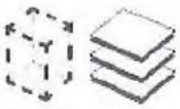
2 torens per ontwikkelveld
Maximaal twee hoogte accenten per ontwikkelveld

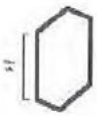
Minimale onderlinge afstand
Minimaal 50m afstand van hart tot hart, 35 m van gevel tot gevel





Toren + groen
Alleen langs grote openbare ruimtes en pockets mogen torens direct aan de straat staan.

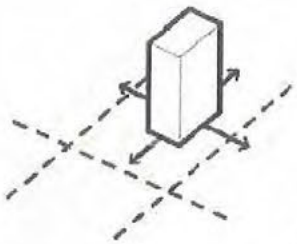




Slagschaduw
op andere gebouwen beperken tot een paar uur dag tussen apr-sept

BVO/FSI
Per ontwikkelveld zijn er maatgevende regels

Gebouw

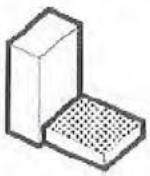


Oriëntatie
Haaks op het IJ en stratenpatroon

Afmetingen gevel en hoogte

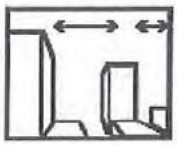


Bedrijfsruimte
Aan een torenpositie wordt de realisatie van een zelfstandige bedrijfsruimte gekoppeld van 1000m2. Deze heeft een vrije hoogte en dient tevens als dakluin voor bewoners van de toren.



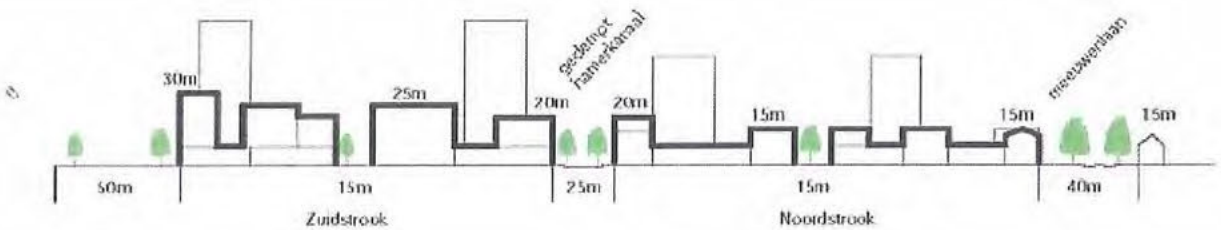
Footprint toren
max.500m2:
ranke torens





Vrij uitzicht
Vanuit woningen moet er minimaal 50% vrij zicht gegarandeerd kunnen worden

* Daarnaast zullen er in specifieke zoekgebieden torens van 140m hoog aangewezen worden



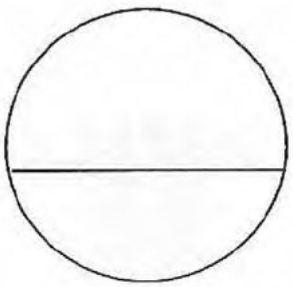
Laagbouw en straatwanden sluiten aan op omliggende buurten. Hogere accenten 30-60m komen tussen de laagbouw, met veel lucht tussen de verschillende accenten. Aan het IJ is een grotere maat qua ruimte en kunnen meer en hogere toren gepositioneerd worden.

Bouwhoogtes

De bouwhoogtes aan de straten lopen op van 15 m aan de Meeuwenlaan, via 20 m aan het Gedempt Hamerkanaal tot maximaal 30 m aan de IJ-boulevard. Hoogbouwaccenten tot 60 m zijn gefixeerd op plekken die bijzondere lijnen en plekken op de Noordelijke IJ-oever markeren. Als verbijzondering hierop zijn er specifieke zoekgebieden voor torens tot 140m opgenomen. Deze zones zijn op de spelregelkaart (voorblad) aangegeven rond de Johan van Hasselt kom en de GVB pontveerhaven, de plek waar het IJ een verdraaiing kent en het oude kanaal profiel samenkomen.Deze plek raakt aan de zoeklocatie van een hoogbouwaccent tot 140 meter in de gebiedsvisie. In de volgende planfase worden de wenselijkheid en haalbaarheid van deze accenten onderzocht. Hoogbouwaccenten tot 45 m zijn toebedeeld per ontwikkelveld. De exacte locaties worden aan de hand van een aantal spelregels vastgelegd. Grenzend aan Vogelbuurt en Vogeldorp zijn hoogbouwaccenten gemaximeerd op 30 m, met een enkele van 60 m uitgezonderd.

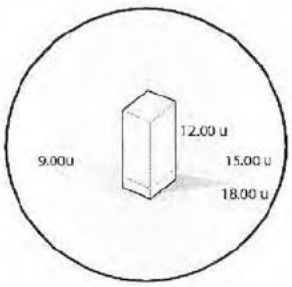
Dit levert een aantal kwaliteiten op, passend bij locatie en ambities:

- **Optimaal benutten uitzicht en kwaliteit van wonen aan het IJ.**
- **Mix van woningtypes, elk met eigen kwaliteit.**
- **Maximale mogelijkheid tot bezonning van woningen.**
- **Zelfstandige bedrijfsgebouwen met vrije vloer, met op de daken collectieve tuinen voor bewoners.**
- **Licht in compacte straten en doorzichten naar het IJ vanuit achterliggende wijken en bouwblokken.**
- **Laat verschillende korrelgroottes, ontwikkelingen en ontwikkelsnelheden toe.**
- **Sluit het best aan op de bestaande context en te handhaven gebouwen, die kunnen opgenomen worden in de geparcelleerde structuur.**



Silhouet

Doorzichten IJ
visuele verbindingen met omliggende wijken



Slagschaduw

Maximaal 1x per dag schaduw op je woning
Zon in belangrijke publieke ruimtes met maanden april - september als uitgangspunt



Uitzicht

Woonkwaliteit
1/2 van je zicht moet vrij zijn
Lichtinval garantie/ uitzicht garantie

4.2 Woningen voor alle doelgroepen

Zowel vanuit de bestuurlijke opdracht als vanuit het participatietraject komt een duidelijke wens naar voren om van het nieuwe Hamerkwartier een buurt voor iedereen te maken. Voor jong en oud, Amsterdammers en nieuwkomers, voor verschillende inkomensklassen en verschillende gezinssituaties. Een belangrijk middel om hierin te sturen is de opbouw van het woonprogramma, dat circa 6.700 woningen (ca. 510.000m² bvo) beslaat. Insteek is realisatie van een grote diversiteit aan woningtypes. Met variaties in prijsstelling, grootte, type, onderscheidende kwaliteit en bovendien realisatie van woningen voor bijzondere doelgroepen. Ook de relatie met voorzieningen is van belang. Dit staat in paragraaf 4.4 beschreven. In het Hamerkwartier wordt gestreefd naar de volgende verdeling in woninggroottes: 30% klein, 45% middelgroot en 25% groot.

Doelgroepen

Het woonprogramma van het Hamerkwartier speelt in op de behoeften van verschillende doelgroepen. Het belangrijkste uitgangspunt is dat alle woningtypen (groot en klein) aanpasbaar worden gebouwd (volgens de richtlijn Aanpasbaar Bouwen), zodat flexibiliteit voor toekomstige doelgroepen geborgd wordt. Verder is een verdeling over verschillende financieringscategorieën van belang en daarbinnen de mix aan woninggroottes voor gezinnen, koppels en alleenstaanden. Daarnaast is er aandacht voor speciale doelgroepen, in zelfstandige woningen dan wel geclusterde vormen van zelfstandige woningen al dan niet in combinatie met zorg. Behoefte aan geclusterde woonvormen is ontstaan als gevolg van vernieuwingen in de zorg (scheiden wonen-zorg/ extramuralisatie). Voor de realisatie hiervan hebben private partijen interesse, maar ook zorginstellingen die innovatieve woonzorgvormen voor kwetsbare groepen willen realiseren. Doelgroepen die in het woonprogramma van Hamerkwartier worden onderscheiden zijn:

Ouderenwoningen: deze beslaan minimaal 5% van het totaal aantal woningen, in elk segment. Dit is besloten naar aanleiding van een aangenomen motie van Partij van de Ouderen bij de vaststelling van de Woonagenda 2025 In de volgende fase wordt onderzoek gedaan naar levensloopbestendige woningen, voor een wooncarrière voor ouderen in de derde en vierde levensfase, ook voor ouderen uit de omliggende buurten. In de volgende fase zal ook onderzoek worden gedaan om deze woningen in de buurt van het zorg- en welzijnscentrum te realiseren.

Woningen voor zorgbehoevenden, waaronder mensen met een lichamelijke beperking (rolstoel). Minimaal 1% van de woningen.

Voor het **Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen** zijn met corporaties afspraken gemaakt om kwetsbare mensen met een urgente woonvraag te huisvesten.Maximaal 30% van hun vrijkomende sociale huurwoningen gaat naar deze groepen.

Binnen het Hamerkwartier is ruimte voor circa 300 **studentenwoningen en jongerenwoningen**, waarbij de verhouding 60-40% is. Dit betekent circa 180 studentenwoningen en 120 jongerenwoningen.

Woningen voor statushouders.

Woningen voor grote gezinnen (drie of meer kinderen) met een laag inkomen, en met een woonoppervlak van tenminste 80 m². Voor de bouw van grote sociale huurwoningen door corporaties is (onder andere voor Noord) een subsidie beschikbaar (Subsidieverordening Stedelijke Vernieuwing).

Sociale huurwoningen

Sociale huurwoningen en passend toewijzen
Onder de gereguleerde huursector worden sociale huurwoningen verstaan met een huurprijs tot € 710,68 (prijspeil 2017).

Sociale huur in de omliggende wijken
De Vogelbuurt, het Vogeldorp en de IJpleinbuurt hebben een woningvoorraad van zo'n 4000 woningen.

De buurten kennen een vrij eenzijdige sociaaleconomische bewonersopbouw doordat 67% (bron: Gebied in Beeld, OIS Amsterdam) van deze woningbouw uit sociale huurwoningen bestaat. Slechts 8% is middeldure huur en 20% zijn koopwoningen en dure huurwoningen. Daarnaast zijn met name de woningen in de Vogelbuurt relatief klein, niet geïsoleerd, gehorig en vochtig en is er sprake van achterstallig onderhoud. In de IJplein-Vogelbuurt zijn veel woningen geschikt voor verhuring aan kwetsbare doelgroepen. Hiermee wordt een groot beroep gedaan op de draagkracht van deze buurten.
In 2018 is het programma Ongedeelde wijk gestart met een intensief traject om met en tussen de corporaties strategie-afspraken te maken. De ambitie is om een gezamenlijke vastgoedaanpak vorm te geven voor de IJplein-Vogelbuurt en de kansen die de ontwikkeling van het Hamerkwartier biedt. Vastlegging van deze afspraken wordt in 2019 verwacht.

Sociale huur in het Hamerkwartier
Om de transformatie door grondeigenaren en erfpachters haalbaar te maken wordt in het Hamerkwartier ingezet op 30% sociale huur. Daarbij is het noodzakelijk in de volgende fase de woningtypes en

Woningprogramma

1 Totaal programma Hamerkwartier

ca. 790.000 m2 bvo



2 Sectorale typologiën

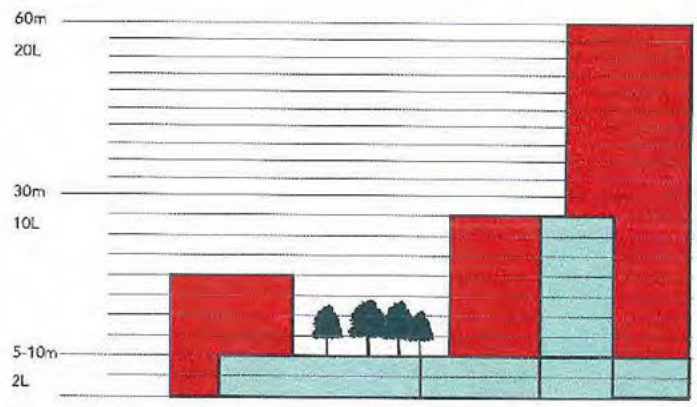
	GO	30% 18-40 m2	45% 40-65 m2	25% 65+ m2	
€	30% Sociale huur	1.284	335	335	1.951 woningen
€	40% Middeldure huur	-	1.951	650	2.601 woningen
€	30% Vrije sector koop/huur	650	650	650	1.950 woningen
		1.931 woningen	2.936 woningen	1.635 woningen	6.502 woningen

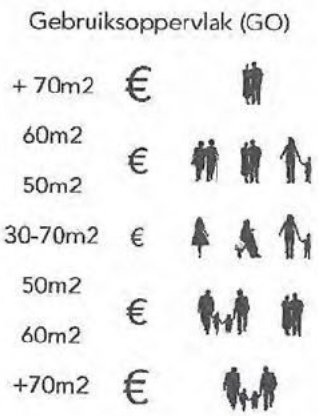
* gemiddelde woning-grootte is 70m2 bvo

** icm verkoop IJ-pleinbuurt en Vogelbuurt

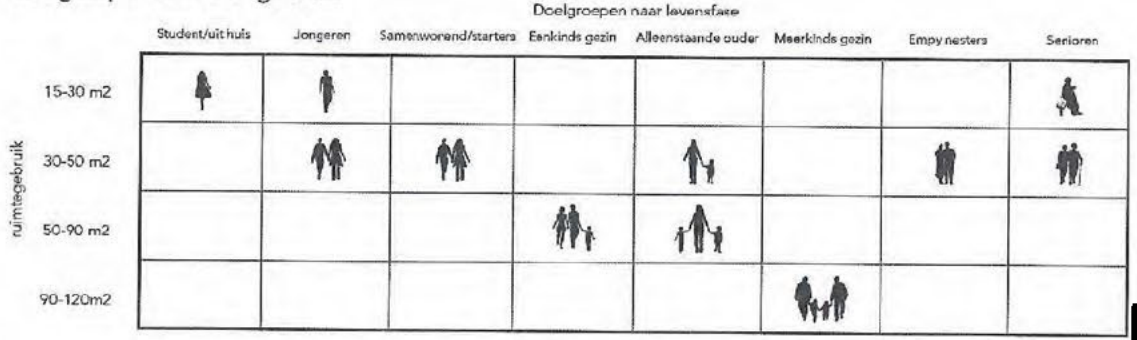
*** De woningaantallen zijn excl. de ca 150 bestaan te handhaven woningen.

3 Conceptuele uitwerking doelgroepenmix hamerblok





Doelgroepen en ruimtegebruik



huurniveaus binnen dit segment voor het Hamerkwartier nader te definiëren. Tegelijkertijd willen we een deel van de sociale huur reserveren om de aansluiting met het bestaande gebied te borgen. Zo maken we de gewenste dynamiek in de vastgoedvoorraad – zoals de doorstroming van ouderen naar passende nieuwbouw en hoogwaardige renovatie van de historische arbeiderswoningen in o.a. de Vogelbuurt mogelijk.

Doorstroom
De ontwikkeling van het Hamerkwartier kan bijdragen aan een betere balans van het woonprogramma in de omliggende wijken als doorstroom van omwonende sociale huurders naar passende woningen in het Hamerkwartier gestimuleerd wordt. Binnen de vastgoedaanpak vallen mogelijk ook afspraken over de liberalisatie van sociale huurwoningen naar middeldure huur om de draagkracht van de omliggende wijken te vergroten.
Bij het opstellen van de Investeringsnota zal, in samenwerking met de woningcorporaties, een verdiepingsslag worden gemaakt t.a.v. het sociale woningbouwprogramma voor het Hamerkwartier. Hierbij zullen de ontwikkelingen in de woningvoorraad in de bestaande buurten nauwlettend worden gemonitord.

Duurzame sociale huur
Door private ontwikkelaars gebouwde en geëxploiteerde sociale huurwoningen groter dan 40m2 kunnen na 15 jaar worden verkocht op de vrije markt. Daarbij worden deze woningen verhuurd buiten Woningnet om en geldt hier niet de afspraak die de stad heeft met de woningcorporaties dat minimaal 30% van de vrijkomende woningen wordt verhuurd aan kwetsbare groepen.
Om ook op de langere termijn een stabiele voorraad sociale huurwoningen in het gebied te hebben en om structureel huisvesting te realiseren voor kwetsbare huishoudens zetten we ons in om sociale huurwoningen door woningbouwcorporaties te laten ontwikkelen.

Aanpassing gemeentelijk beleid
Dit vergt echter wel aanpassing van het gemeentelijk beleid. Er is namelijk afgesproken dat op gemeentelijke grond corporaties voorrang hebben voor het realiseren van sociale huurwoningen. Maar op reeds uitgegeven grond, waar in het Hamerkwartier sprake van is, is deze afspraak niet van toepassing. Op de grotere kavels (een bruto ontwikkelveld groter dan 2500 m²) lijkt realisatie van sociale huurwoningen door en/of voor toegelaten instellingen het meest kansrijk. De ambitie is om ook op kavels kleiner dan 2500 m² bruto ontwikkelveld toegelaten instellingen sociale huurwoningen te laten realiseren.

Grote sociale huurwoningen
Streven is om in aantallen minimaal 17,5% grote sociale huurwoningen (groter dan 65m² GO) te realiseren.

Middeldure woningen (huur&koop)

Middeldure huurwoningen zijn zelfstandige huurwoningen met een huur van €710 tot €971 (prijspeil 2017). Er zijn te weinig middeldure huurwoningen in Amsterdam. De gemeente zet daarom in op de bouw van 1.500 middeldure huurwoningen per jaar tot 2025. In dit segment moet ook ruimte zijn voor marktcontraire, grotere woningen voor gezinnen. Voorgesteld wordt om hiervoor een verdeling van 75% middelgroot – 25% groot te hanteren. Voor grote locaties als het Hamerkwartier gaat de gemeente uit van zowel middeldure huur als middeldure koopwoningen (koopsom VON vanaf €152.000 tot €250.000). Voorgesteld wordt om gezien de opgave voor de stad in het Hamerkwartier in te zetten op de 40% middeldure woningen.

Dure woningen (huur&koop)

Hieronder worden verstaan alle huurwoningen met een huur vanaf €971 per maand en de koopwoningen vanaf een koopsom VON van €249.000. Voorgesteld wordt om gezien het beperkte aanbod dure woningen in de omliggende buurten en de bijzondere verdeling van de grondposities (geen gemeentelijke grondposities) in het Hamerkwartier,30% van het woningaanbod in het dure segment te positioneren.





4.3 Economie: werk voor iedereen

Ruimte voor bestaande en nieuwe werkgelegenheid In Ruimte voor de Economie van Morgen, de economische uitwerking van Koers 2025, wordt het Hamerkwartier benoemd als potentiele productieve wijk, maar ook als een toekomstige creatieve wijk. Het economische programma is er daarom op gericht niet alleen een deel van de bestaande ondernemers te behouden, maar ook op het benutten van de grote groeikansen van de productieve en creatieve economie. De nieuwe verbindingen met het centrum, zoals de toekomstige Javabrug, de optimalisatie van de veren en de ingebruikname van Noord/Zuidlijn, maken het Hamerkwartier extra aantrekkelijk als vestigingsplaats voor deze bedrijvigheid. Een andere belangrijke ambitie is de omliggende wijken mee te laten profiteren van de economische ontwikkeling van het Hamerkwartier.

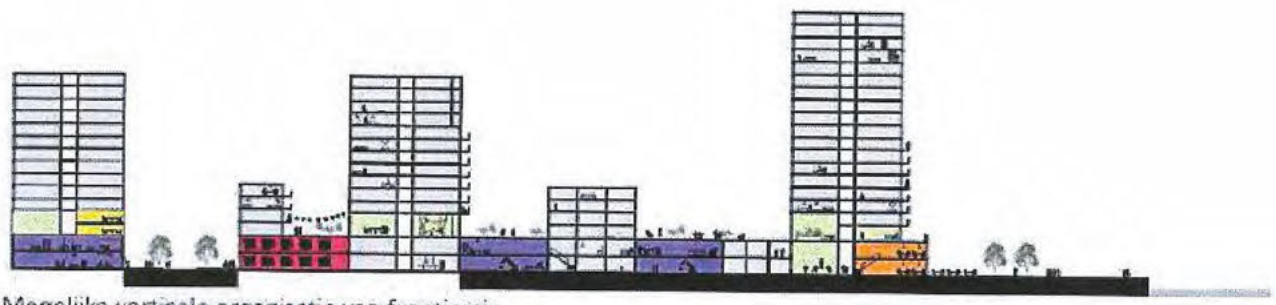
Versterking van de buurteconomie

Uit onderzoek blijkt dat perspectief op werk in combinatie met goede opleidingsmogelijkheden mensen de meeste kansen biedt om te ontsnappen aan langdurige werkloosheid en armoede. De belangen van de omliggende wijken en de versterking van de buurteconomie worden daarom nadrukkelijk meegenomen in de sociaaleconomische ontwikkeling van het Hamerkwartier. Dit wordt gedaan door ruimte te bieden aan ambachten. Daarnaast wordt ernaar gestreefd om in de toekomst naast kenniswerk ook werkgelegenheid te bieden aan vakgeschoolden. Verder moet de transformatie van het Hamerkwartier mede een impuls geven aan lokale initiatieven om vraag en aanbod van werk bij elkaar te brengen en stage- en werkervaringsplaatsen te scheppen en bewoners behulpzaam te zijn bij het opzetten van hun eigen onderneming. Nu al wordt gesproken met organisaties zoals Eva en Adam, Eigen Werk, WPI en Noord Werkt

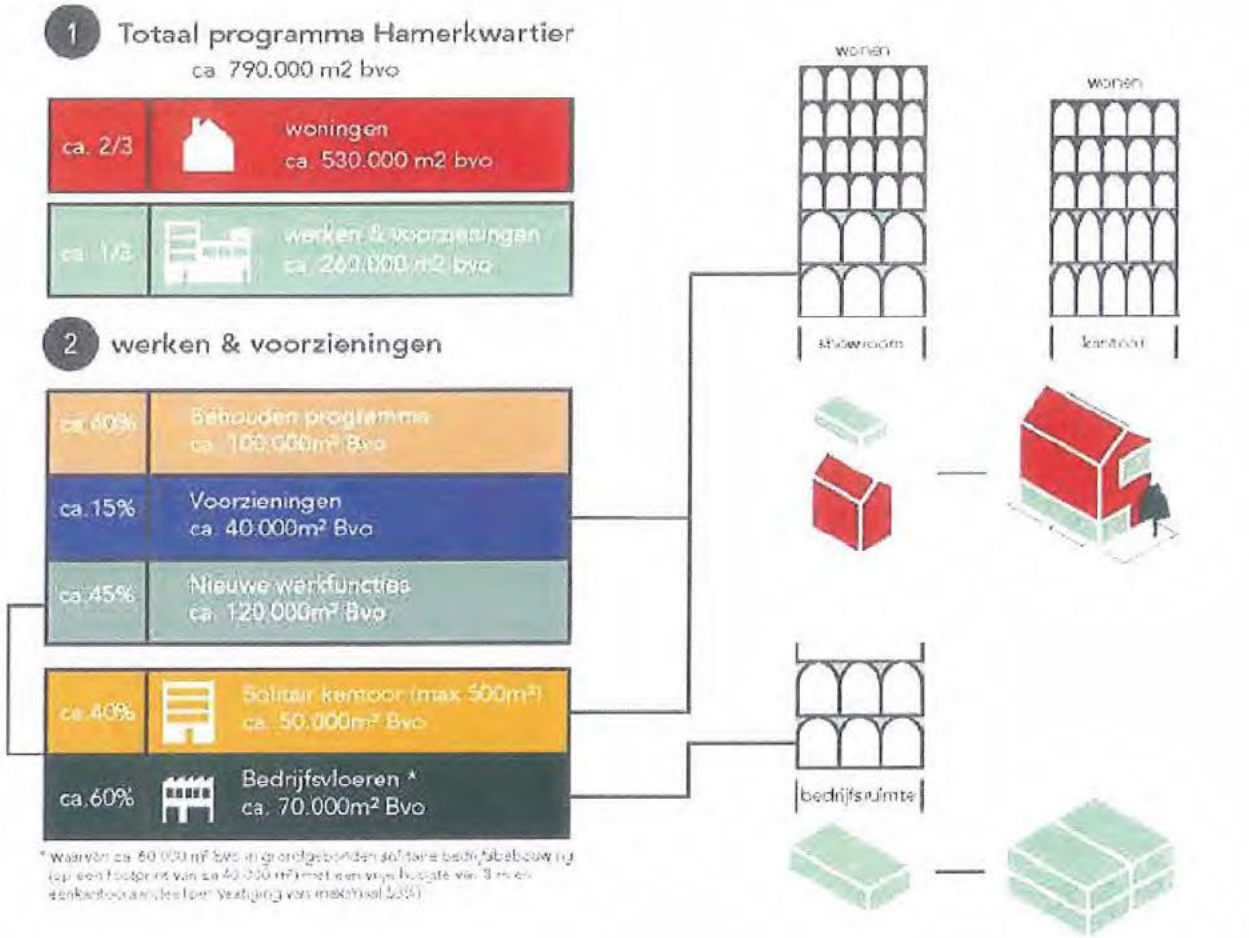
Concreet: omvang werkprogramma en werkgelegenheid

In het Hamerkwartier zijn kansen om een deel van de aanwezige bedrijvigheid die past in het woonmilieu te integreren in de ontwikkeling van de nieuwe wijk. Door de geleidelijke transformatie zonder gedwongen uitplaatsing van bedrijven blijft ongeveer 100.000m² bvo bestaand bedrijfsvastgoed gehandhaafd, verspreid over het gebied. Daarnaast wordt ongeveer 130.000m² bvo nieuw werkprogramma in kleine, middelgrote en grote units van zo'n 1.500m² bvo toegevoegd. Het gaat hierbij om hybride bedrijven (50% bedrijfsruimte op begane grond, 50% kantoorruimte op de bovengelegen bouwlagen), zoals moderne productiebedrijven, mode-industrie en architectenbureaus, waarbij productieprocessen steeds meer in kantoorruimtes plaatsvinden. Daarnaast is ook ruimte voor klassieke ambachten, zoals lokale voedselbewerking en technische ambachten die nu ook al in de Hamerstraat gevestigd zijn. Conform de Kantorenstrategie Amsterdam uit 2017, wordt ingezet op een kantoorvolume van 50.000m² na 2020.Om het werkprogramma niet te laten wegdrukken door het lucratievere woonprogramma, wordt voorgesteld een harde ondergrens van 270.000 m² bvo werken en voorzieningen te hanteren. Dit kan publiekrechtelijk (omgevingsplan) én privaatrechtelijk (erfpacht) worden geborgd.

Met de kleinere bedrijfstypen en de intensivering van de hoeveelheid werknemers per vierkante bedrijfsmeter, zullen er straks in het gebied ongeveer 5.000 mensen werken, uitgaande van gemiddeld 35m² per werknemer. Dit is een verdubbeling van het huidige aantal arbeidsplaatsen. Ongeveer één derde van de mensen die straks in het gebied aanwezig zijn, zal bij een van de bedrijven werken; twee derde is dan bewoner.



Mogelijke verticale organisatie van functiemix





Mogelijke nieuwe functiekaart begane grond, met maatschappelijke voorzieningen aan de hoofdontsluiting, retail aan de drukkere routes, horeca en recreatie op zonnige plekken aan nieuwe fietsroutes en verbindingen.

Milieuzonering en bedrijvigheid

Door het vertrek van bedrijven in zwaardere milieucategorieën is ruimte ontstaan om de status van het Hamerkwartier als geluidgezoneerd industrieterrein om te zetten naar een gemengd woon-werkgebied. Het combineren van wonen met bestaande bedrijvigheid is goed mogelijk omdat de meeste bedrijven die nu in het gebied gevestigd zijn, in milieucategorie 3.1 of lager vallen. Ook voor nieuwe bedrijvigheid in milieucategorie 3.1 of lager zal volop ruimte blijven. Voor bestaande en nieuwe bedrijven die in een hogere milieucategorie vallen, wordt per geval bekeken of en onder welke condities een combinatie met woningbouw mogelijk is. Geluidsproductie en logistieke processen zijn naar verwachting de bepalende criteria.

Een nieuw bedrijf in een categorie hoger dan 3.1 zal indien nodig bereid moeten zijn om te investeren in verdergaande milieumaatregelen (geluid, geur, enzovoort) en slimme logistieke oplossingen, zodat inpassing mogelijk is. De trend is dat productie- en werkprocessen steeds schoner en kleinschaliger worden en de mogelijkheden voor geluidsisolatie steeds beter. Dichtbij een potentiële afzetmarkt of dichtbij een locatie waar zich de werknemers bevinden. Er wordt daarom verwacht dat er genoeg mogelijkheden zijn voor productieve bedrijven om zich in het Hamerkwartier te vestigen.







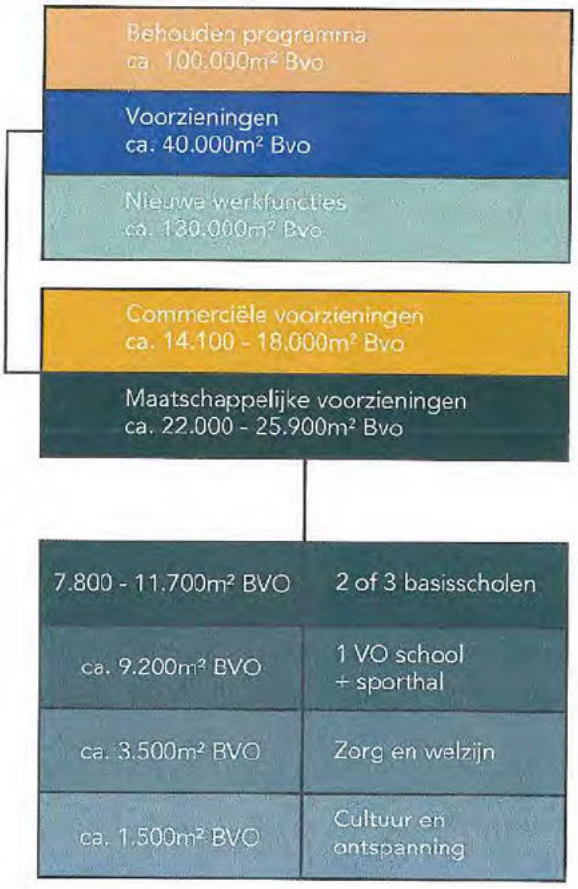


Nieuwe situatie aan de IJ-boulevard bij de Kromhoutloods

4.4 Voorzieningen

Met woningen alleen is een stad niet compleet. Eén van de randvoorwaarden voor een leefbare, complete stad is een divers en hoogwaardig voorzieningenniveau. Voor de nieuwe bewoners in Hamerkwartier zijn voorzieningen nodig op gebied van onderwijs, jeugd, zorg, basisvoorzieningen, kunst en cultuur, groen, spelen en sport. De transformatie van het Hamerkwartier en de investeringskracht die daarbij wordt geactiveerd, zowel particulier als publiek, biedt een kans om de omliggende buurten mee te nemen in deze ontwikkeling. Nieuwe maatschappelijke voorzieningen kunnen een belangrijke verbindingsschakel zijn tussen de bestaande en nieuwe wijk.
Het benodigde voorzieningenprogramma is tot stand gekomen op basis van het 'Amsterdamse referentiemodel maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen'. Daarbij is dit programma afgewogen tegen enerzijds de aanwezigheid van en anderzijds de behoefte aan voorzieningen in de aangrenzende IJplein- Vogelbuurt. In de bijlage is een gedetailleerd overzicht opgenomen van de te realiseren voorzieningen. Voor een aantal voorzieningen is nu een locatie aangegeven, wat kleinere voorzieningen dienen bij het investeringsbesluit op kavelniveau te worden ingepast. Het programma komt op hoofdlijnen neer op metrage meters bruto vloeroppervlak dat in gebouwde vorm wordt gerealiseerd (dat is dus exclusief buitenruimte, zie bijlage voor het overzicht van dat beoogde programma) zoals weergegeven in het figuur werken en voorzieningen.

Werken & voorzieningen



Onderwijs

Er is behoefte aan twee à drie alles-in-één-scholen voor basisonderwijs, afhankelijk van het aantal en type woningen dat uiteindelijk wordt gerealiseerd. Een alles-in-één school is een school met voorschool, kinderopvang en een gymzaal. In het plan wordt voor drie van deze scholen ruimte gereserveerd. De schoolpleinen worden openbaar en dragen daarmee bij aan speelplekken voor de jeugd. De scholen zullen afhankelijk van het tempo van de woningbouw ontwikkeld worden, waarbij het uitgangspunt geldt dat de eerste school parallel wordt opgeleverd aan de realisatie van de eerste woningen.

Daarnaast komt er in het gebied een school voor Voortgezet Onderwijs. Deze wordt gebouwd met een sporthal die in de avonduren en weekenden beschikbaar is voor verenigingen en buurtsportactiviteiten. Op deze manier voorziet de sporthal ook in een deel van de algemene behoefte aan sportaccommodatie en speelruimte voor de jeugd.

Sport en spelvoorzieningen

De te realiseren groenvoorzieningen bieden aanleiding voor verblijf en sport- en spelgelegenheid. Naast de genoemde sporthal is er ook behoefte aan ruimte voor buitensport, o.a. in de vorm van compacte urban sportvelden. In de volgende ontwikkelfase van het plan Hamerkwartier wordt verder ingezoomd op de concrete mogelijkheden in Hamerkwartier en de rest van Noord voor (grootschalige) buitenruimte (groen, speelplekken, buitensport).

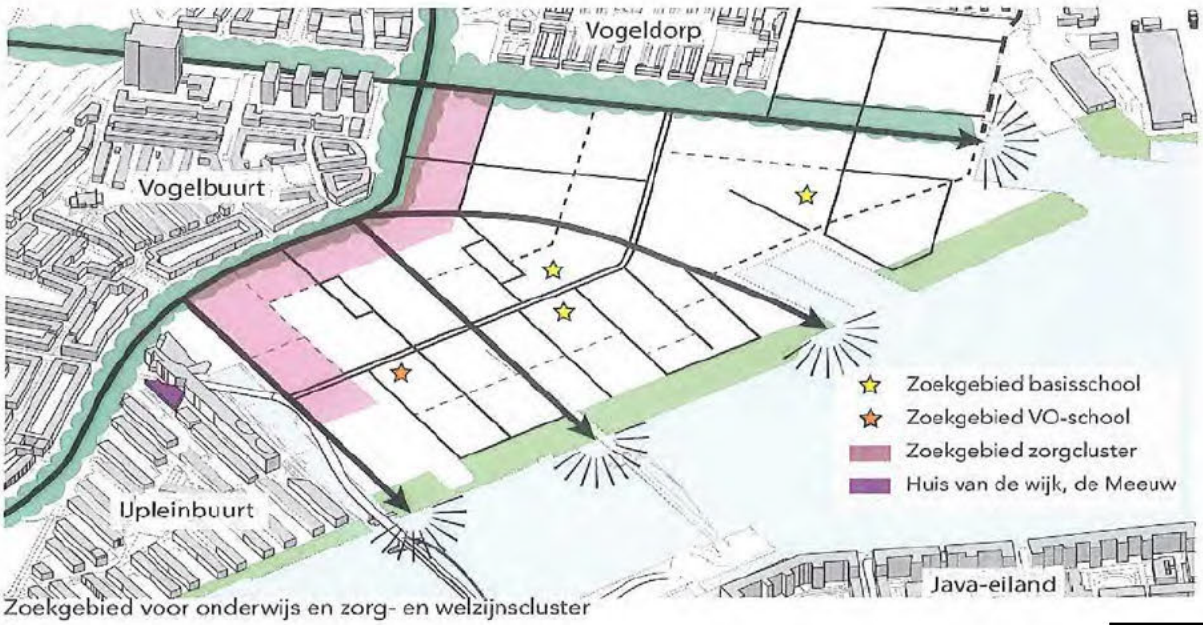
[redacted]

Zorg- en welzijnscluster

Gezien de woonopgave in het Hamerkwartier, de beoogde doelgroepen en de inzet op een vitale en gezonde wijk maken zorg- en welzijnsvoorzieningen deel uit van het programma.
Gezien de relatie met de omliggende buurt wordt de realisatie van een samenhangende clustering van zorgvoorzieningen en enkele welzijnsvoorzieningen beoogd in de grenszone tussen de Vogelbuurt en Hamerkwartier. In de kaart Stedenbouwkundig Ontwikkelkader is een zone aangewezen voor de inpassing daarvan. Hier kunnen nieuwe en huidige bewoners, uit het Hamerkwartier en de omliggende buurten, elkaar ontmoeten. Naast dit grotere cluster van voorzieningen komen er verspreid op andere plekken in de wijk de nodige zorg- en welzijnsvoorzieningen.
Het ligt voor de hand dat deze zoveel mogelijk worden ingepast bij sociale huurwoningen en/of in de buurt van de beoogde doelgroep en dat deze goed worden gespreid over het gebied.
Het gaat bij zorgvoorzieningen o.a. over de realisatie van 2 grote of 3 kleinere gezondheidscentra. In het gezondheidscentrum moeten ook ruimten voor andere zorgprofessionals komen zoals fysiotherapeuten en in één van deze gezondheidscentra kan praktijkruimte worden opgenomen voor wijkzorg, schuldhulpverlening en de maatschappelijke dienstverlening. Bij het centrum kan een apotheek komen. In dit programma is de vraag van huisartsen uit de IJplein- Vogelbuurt meegenomen. Deze huisartsen zitten nu in woningen en voor deze buurt is het van groot belang dat er meer ruimte komt.
Daarnaast komen er twee á drie buurtkamers om ontmoetingen op buurtniveau te faciliteren. Eén is bij voorkeur een professioneel beheerde buurtkamer waar particulieren ruimte kunnen huren om te koken, activiteiten te kunnen uitvoeren (zoveel mogelijk geclusterd bij de zorgvoorziening aan de Meeuwenlaan). Daarnaast komen er één of twee buurtkamers die dienen als ontmoetings- en activiteitenruimte, mogelijk i.c.m. te bouwen ouderenwoningen of voorziening voor dagbesteding.

Kunst, cultuur en leisure

In het Hamerkwartier hebben zich verschillende culturele instellingen en ondernemers gevestigd die smaakmaker zijn in het gebied en een breed publiek trekken. Denk onder andere aan de Dansmakers, Historische Centrum Amsterdam Noord, klimhal Monk, bioscoop FC Hyena, brouwerij Oedipus, Skatehal en Skatecafé. De Kromhouthal is een stuk industrieel erfgoed dat momenteel voornamelijk voor evenementen wordt gebruikt. Er wordt zoveel mogelijk ingezet op het behoud van de huidige kunst- en cultuurfuncties in het Hamerkwartier. Het behoud van de hal waar nu de Dansmakers gevestigd is en het behoud van de huidige functie(s) zijn niet per definitie aan elkaar gekoppeld. De komende fase wordt onderzocht hoe dit gebouw voor langere periode door kan functioneren, daarom moet het gebouw niet helemaal functieafhankelijk zijn.
Voor horeca, winkels en leisure zal op kansrijke en passende plekken voldoende ruimte zijn. Deze functies worden in plinten, op de begane grond gemixt met wonen. Dit levert in elke straatwand een levendig beeld en een vitale stad op.



Zoekgebied voor onderwijs en zorg- en welzijnscluster



Nieuwe situatie C[illegible]mpt Hamerkanaal, een stadse straat m[illegible]
bestaande bedr[illegible]en nieuwe functies.

[redacted]


Oedipus

4.5 Openbare ruimte en verbindingen

Bij de herontwikkeling van het vastgoed in het Hamerkwartier heeft de gemeente een regierol die varieert van faciliterend tot kaderstellend. De herinrichting van de openbare ruimte daarentegen is de primaire verantwoordelijkheid van de gemeente.

Raamwerk op hoofdlijnen

Met de ontwikkeling van het Hamerkwartier verandert het gebruik van en intensiveert de druk op de openbare ruimte. Het is zaak de vele doelgroepen met hun uiteenlopende wensen goed te bedienen: de toekomstige bewoners en bedrijven in het Hamerkwartier, omwonenden uit Vogelbuurt, Vogeldorp en IJpleinbuurt, andere noorderlingen en Amsterdammers die steeds vaker de oversteek naar Noord en het Hamerkwartier zullen maken. De doelstelling is een prachtige plek aan het IJ te creëren, onderdeel van een route tussen Zaandam en Waterland, tussen Tolhuis en Oranjesluis, perfect op de zon gelegen.

Er wordt gekozen voor een openbare ruimte die sterk verschilt qua ontwerp en gebruik. De meeste aandacht gaat uit naar het onderscheidende karakter van de IJboulevard en de drie havenkommen. Daarmee worden de landschappelijke kwaliteiten en potenties van het Hamerkwartier optimaal benut. Daarnaast gaat veel aandacht uit naar de overgangen naar het omliggende gebied: de Meeuwenlaan en de Van Hasseltweg. Intern komen in het Hamerkwartier smalle straten, zoveel mogelijk gericht op het IJ, en bescheiden, luwe pocketparkjes. Daarmee ontstaat een rijke variatie in soorten openbare ruimtes, inrichting en beleving, met veel verschillende gebruiksmogelijkheden.

Thema's

Het openbare ruimte raamwerk vormt een afgewogen compositie met de volgende thema's:

Flexibel en veilig

Het Hamerkwartier transformeert van een extensief werkgebied met veel vrachtverkeer naar een intensief werkgebied waarin gewoond wordt. Om deze (geleidelijke) transitie aan te kunnen, moet de openbare ruimte flexibel zijn. In het ontwerp is daarom speciale aandacht voor routes die gedurende de hele transitiefase bruikbaar en veilig zijn.

Autoparkeren: minimale impact op straat

Ten aanzien van het parkeren is de Nota Parkeernormen Auto (2017) van toepassing. Deze nota gaat uit van parkeernormen die zich binnen een bandbreedte bevinden.

De parkeernorm voor **sociale huur en middeldure huur**woningen is 0 - 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein.

Dure woningen < 60m², bandbreedte 0,3 - 1 pp per woning op eigen terrein.

Dure woningen >60m², bandbreedte 0,6 - 1 pp per woning op eigen terrein.

Voor Hamerkwartier wordt, vanwege het haalbaar maken van de transformatie en het realiseren van de geambieerde hoogstedelijke autoluwe wijk, ingezet op de onderkant van de bandbreedte zoals deze in de parkeernota is verwoord. Hierdoor is een intensief en flexibel gebruik van de openbare ruimte door verschillende groepen gebruikers mogelijk. Parkeren wordt definitief duurzaam ondergronds opgelost. In een volgende fase wordt onderzocht of dit ook deels in demontabele gebouwen kan die op termijn getransformeerd kunnen worden. Hierdoor wordt de impact van de auto op straat zoveel mogelijk beperkt. In de openbare ruimte komen incidenteel parkeerplekken voor minder validen en bezoekers. Bewoners en werknemers krijgen geen parkeervergunning voor parkeren in de openbare ruimte. In de fase van het Investeringsbesluit zal, middels de op te stellen Mobiliteitsvisie en in samenspraak met eigenaren en erfpachters, nader bepaald moeten worden of deze lage norm haalbaar en wenselijk is, dan wel of deze, binnen de bandbreedte moet worden aangepast.

Fiets- en scooterparkeren

Fiets- en scooterparkeerplekken voor woningen, kantoren en voorzieningen komen inpandig en worden hoogwaardig vorm gegeven. Dit is volgens de Nota parkeernormen fietsen en scooters die de gemeenteraad op 14 maart 2018 heeft vastgesteld.



Smart mobility

Het thema gezondheid wordt vertaald naar de inrichting van de openbare ruimte in het Hamerkwartier. De principes van het gemeentelijke programma De Bewegende Stad zijn hierbij een leidraad. Dit betekent dat de openbare ruimte stimuleert en uitnodigt tot meer bewegen. Er komen goede wandelroutes en uitstekende fietsverbindingen die het Hamerkwartier met de rest van de stad verbinden. Naast de focus op voetgangers en fietsen wordt ingezet op een versterking van het openbaar vervoer om de bereikbaarheid van het Hamerkwartier te vergroten. Met de komst van de Noord/Zuidlijn wordt de bereikbaarheid al aanzienlijk verbeterd. De bewoners van het Hamerkwartier kunnen hier straks optimaal gebruik van maken door een goede verbinding met de toekomstige halte J. van Hasseltweg.

De ambitie is om het Hamerkwartier te transformeren tot een gezonde, autoluwe fietswijk. Daarom zal naast de lage parkeernorm ook ruimte worden gemaakt voor autodelen en elektrische auto's. Het risico is dat er weinig markt voor deze doelgroep is. In de volgende fase wordt dit nader onderzocht en een mobiliteitsvisie opgesteld.

Dubbelgebruik

Er wordt gezocht naar zoveel mogelijk dubbelgebruik van de openbare ruimte. Denk hierbij aan 'mixed use' voor zowel bewoners als bedrijven. De pockets op maaiveld worden bijvoorbeeld speelplekken voor zowel de buurt als de naastgelegen school. De pockets vormen een aanvulling op de daktuinen en semi-openbare hoven. De logistieke afwikkeling voor de bedrijven is nog een punt dat veel aandacht vergt in het ontwerp van de openbare ruimte.

Voorlopige parkeernormstelling Hamerkwartier		Norm	Bezoekers
Wonen	Sociale en midden huur	0-0,1 per woning (0-1**)	0,1 per woning
	Vrije sector < 30 m2 bvo*	0,3 per woning (0,3-1**)	0,1 per woning
	Vrije sector 30-60 m2 bvo	0,3 per woning (0,3-1**)	0,1 per woning
	Vrije sector >60 m2 bvo	0,6 per woning (0,6-1**)	0,1 per woning
Werken & voorzieningen	Kantoren	1:125 m2 bvo	
	Bedrijven	Maatwerk: -bestaande bedrijven: 1 per 5 werknemers; -nieuwe bedrijven: 1 per 10 werknemers	
	Voorzieningen	*** CROW-normen + maatwerk	

* bvo = bruto vloeroppervlak
** Norm volgens Nota Parkeernormen Auto (2017)
*** CROW = een non-profit kennispartner voor overheden, aannemers en adviesbureaus



Hamerstraat, kijkend richting Gedempt Hamerkanaal.
Functionele diversiteit en getrapte opbouw straatwanden in de nieuwe situat



Invulling per gebied

Straten naar het IJ

De Meeuwenlaan en de IJ-oever met havenkommen, zijn met elkaar verbonden door vier directe connecties: het Motorkanaal, de Hamerstraat, de Schaafstraat en de Johan van Hasseltweg. Bij de herinrichting van deze vier verbindende straten gaat bijzondere aandacht uit naar fiets- en voetverkeer, omdat ze een belangrijke schakel tussen de IJ-oever en omliggende buurten gaan vormen.

De Spijkerkade, Beitelkade, Aambeeldstraat en Verlengde Aambeeldstraat worden buurtstraten met eenrichtingsverkeer. Daar waar mogelijk wordt langsparkeren op stoepniveau toegepast. De straten tussen de bouwblokken worden aangeplant met bomen. De Schaafstraat, Hamerstraat en nieuwe straten door de zuidblokken worden autoluwe straten en omringd door bomen.

Gedempt Hamerkanaal

Deze stadse straat wordt een onderdeel van de buurtontsluitingsroute, tezamen met de Motorkade, en sluit aan op de buurtstraten. De straat wordt 25 m breed en toegankelijk voor tweerichtingsverkeer, met ruimte voor auto's, fietsen, voetgangers en auto- en fietsparkeren. Het profiel van de straat wordt adaptief, wat wil zeggen dat het haaks parkeren te zijner tijd kan worden omgezet in langsparkeren en eventueel later naar één zijde langsparkeren. Op enkele strategische plekken op de stoep worden groepjes bomen geplant.

Javabrug

De Javabrug zal bijdragen aan het verbeteren van de ontsluiting van het Hamerkwartier voor langzaam verkeer naar de zuidelijke IJ-oever. De komst van de brug draagt bij aan het ontstaan van een autoluw en hoogstedelijk klimaat. De aanlanding van de brug in het Hamerkwartier dient integraal ontworpen te worden om een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte te garanderen. Er zijn zes verschillende varianten in beeld. De komende tijd worden deze op meerdere aspecten afgewogen om te komen tot één voorkeursvariant. De uitgangspunten voor de inpassing van de brug zijn als volgt:

- **De oever aan het IJ moet vrij zijn van grote obstakels zoals een bascule kelder, zodat hier een ononderbroken route voor langzaam verkeer mogelijk is.**
- **Vanaf de brug moet je zowel via een lift als een fietstrap in het oeverpark kunnen komen.**
- **De brug dient optimaal aan te sluiten op de Meeuwenlaan in oostelijke richting en de Haviksstraat,** als onderdeel van de hoofdroute voor fietsverkeer waar de brug een onderdeel van is.
- **De brug moet een aansluiting krijgen met het Gedempt Hamerkanaal,** die toegankelijk is voor fietsers. Denk hierbij aan een trap of helling met andere hellingshoek. Via de aansluiting is de recreatieve route langs het IJ snel bereikbaar.
- De oost-westverbindingen tussen buurten blijven mogelijk en de helling van de brug maakt visuele en fysieke relaties niet onmogelijk. **De impact van de aanlanding moet tot een minimum worden beperkt.**



Zes varianten Javabrug

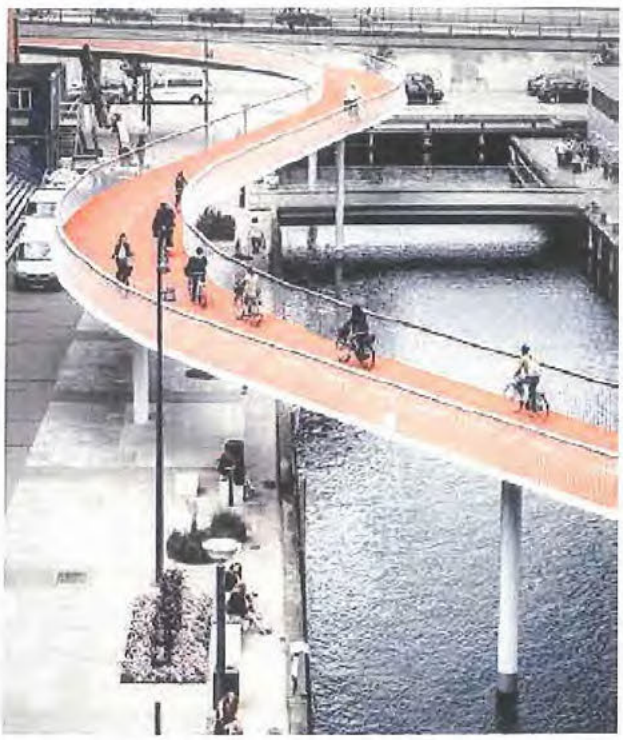
[redacted]

Motorkanaal

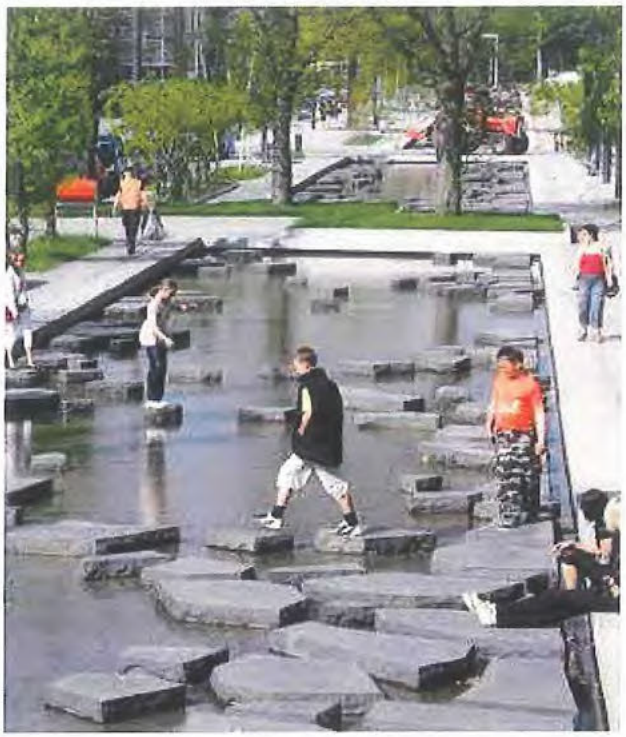
De kop van het Motorkanaal wordt een Plein aan het water voor de buurt, dat een brug slaat tussen het Hamerkwartier en Vogelbuurt en IJpleinbuurt. Een buurtplein voor iedereen met ruimte en speeltoestellen voor kinderen. Er wordt een prettige verblijfsruimte gemaakt met groen en bankjes. Rondom het plein is ruimte voor horeca en andere voorzieningen. De huidige bewoners worden meegenomen in de ontwikkeling van dit plein.

Met bovengenoemde ontwikkelingen en de eventuele aanlanding van de brug op het Motorkanaal, ligt het voor de hand de supermarkt Dirk van den Broek en watersportvereniging Aeolus te verplaatsen. Het gebouw van Dirk van den Broek blokkeert een doorgang naar de kade. Bij de supermarkt is een aanzienlijk aantal parkeerplaatsen. Het gebouw zelf heeft niet de representatieve kwaliteit die past bij de toekomstige openbare ruimte. Daarnaast levert de logistieke afwikkeling van goederen en bezoekers straks problemen op. De supermarkt is echter van groot belang voor de omliggende buurten. De gemeente zal marktpartijen bij elkaar brengen om voor de supermarkt een nieuw onderkomen te vinden.

De jachthaven met clubhuis blokkeren momenteel het zicht op het water. In plaats daarvan komen aan weerszijden van het kanaal heldere rooilijnen en kadeprofielen, waardoor een wandelverbinding met het plein aan de Meeuwenlaan en het IJ mogelijk wordt. Wanneer nodig zal een nieuwe locatie voor de jachthaven in overleg met Aeolus in een later stadium worden bepaald.



Referentie Javabrug en Plein aan het water
Cykelslangen Kopenhagen, Dissing + Weitling



Referentie voor Plein aan het water
Roombeek, Enschede

Johan van Hasseltweg

De herinrichting van de Johan van Hasseltweg verbetert de kwaliteit van de stedenbouwkundige structuur en de openbare ruimte. Het gebied wordt geschikt gemaakt voor intensiever gebruik en bewoning. Ook leidt de aanpassing van de Johan van Hasseltweg tot een betere kwaliteit en bereikbaarheid van het gebied.

De wenselijke aanpassingen worden in de volgende planfase uitgewerkt. Twee opties worden onderzocht op wenselijkheid en haalbaarheid.

Optie 1 is van de Johan van Hasseltweg een groenstedelijke laan te maken met vrij liggende fietspaden. De huidige bebouwingsstrook aan de oostzijde verdwijnt. Hiervoor is het nodig dat de gemeente de bebouwing verwerft. Functies krijgen een andere plek in het Hamerkwartier. Hierdoor kan een aantrekkelijk singelprofiel tussen Meeuwenlaan en IJ worden aangelegd. Onderzocht wordt of dit singelprofiel plek kan bieden aan paviljoenachtige bebouwing.

Optie 2 is optimalisatie van het huidige profiel in combinatie met geleidelijke transformatie van de bestaande bebouwing.
Voor beide varianten geldt dat de ruimtelijke en functionele relatie tussen Hamerkwartier en Vogeldorp, Zamenhofgebied en Vliegenbos wordt verbeterd. De wegindeling en vormgeving worden geoptimaliseerd. Dit ontwerp wordt afgestemd op de rest van de Van Hasseltstrook, tot aan Zijkanaal I.

Pleintjes

Het Hamerkwartier wordt dichtbebouwd, maar moet op de juiste plekken in de vorm van parkjes, pleintjes en speelplekken wel voldoende ruimte bieden voor werknemers, buurtbewoners en scholen in de buurt die er gebruik van kunnen maken. De pockets zullen variëreren in grootte en zullen lijken op de zo gewaardeerde pleinen en pleintjes zoals die in de omliggende tuindorpen te vinden zijn. Ze zullen in de zuidstrook gekoppeld worden aan autoluwe tussenstraten, en in de noordstrook aan oude havenkommen als de Spijkerhaven en Beitelkade.



Impressie laanprofiel Johan van Hasseltweg



Referentie pocketparks
Omgeving South Quay Plaza, Londen



Visualisatie van een plein pocket, met zowel logistieke als buurtfunctie



IJ-oeverzone

Langs het IJ komt een doorgaande fiets- en wandelroute die aansluit op de Noordwal en de Zamenhofstraat. Voor de continuïteit van de route zijn verknopingen nodig met andere routes en met delen van de IJ-oever aan zowel de westelijke als oostelijke kant van het Hamerkwartier.

In deze zone wordt de relatie met het IJ geoptimaliseerd. De IJ-oever wordt een verblijfsgebied van hoge kwaliteit, een prachtige plek voor buurtbewoners én overige Amsterdammers. De openbare ruimte wordt zodanig ingericht dat er op een hoogwaardige manier gerecreëerd en ontspannen kan worden. Functies in de plinten van de aanliggende bebouwing ondersteunen de recreatieve invulling.









Kom Pontveerhaven

De haven neemt een centrale plek in de wijk in. De ligplaatsen voor de ponten van het GVB gaan op termijn naar een andere locatie. Als gevolg hiervan wordt de havenkom openbaar gebied. Een aantal gebouwen aan de westzijde blijft behouden en krijgt een publieke functie.

De oevers van de havenkom dienen een hoge verblijfskwaliteit te krijgen en goed aan te sluiten op de groene zone aan het IJ. De Pontveerhaven krijgt een maritieme, levendige stedelijke uitstraling, met rondom de haven horeca en andere voorzieningen.



Kom Johan van Hasseltkanaal

Op dit moment ligt hier een opstapplaats voor het oostveer richting Oost en centrum. De omgeving van de kom karakteriseert zich door veel groen en een geleidelijke overgang naar een landschappelijk en recreatief gebied richting Vliegenbos en de oevers van Albemarle. Deze verbindingen worden aantrekkelijker gemaakt en er wordt een verbinding met de toekomstige IJ-route gerealiseerd.

De helling aan de oostzijde kan op termijn een publieke functie herbergen. Een deel van de kavel aan de noordzijde dient vrij gehouden te worden voor deze publieke functie. De kom krijgt een landschappelijk, recreatieve karakter voor jong en oud.







Meeuwenlaan

De Meeuwenlaan is op dit moment een brede bundel van voornamelijk infrastructuur die zorgt voor een sterke fysieke scheiding tussen het Hamerkwartier en de Vogelbuurt. Deze scheiding wordt opgeheven door gefaseerd de parkeerplekken en de ventweg aan de zuidzijde op te heffen en te vergroenen.

De vergroening draagt bij aan het Rainproof maken van de omliggende wijken en kan helpen bij de afvoer en infiltratie van regenwater.

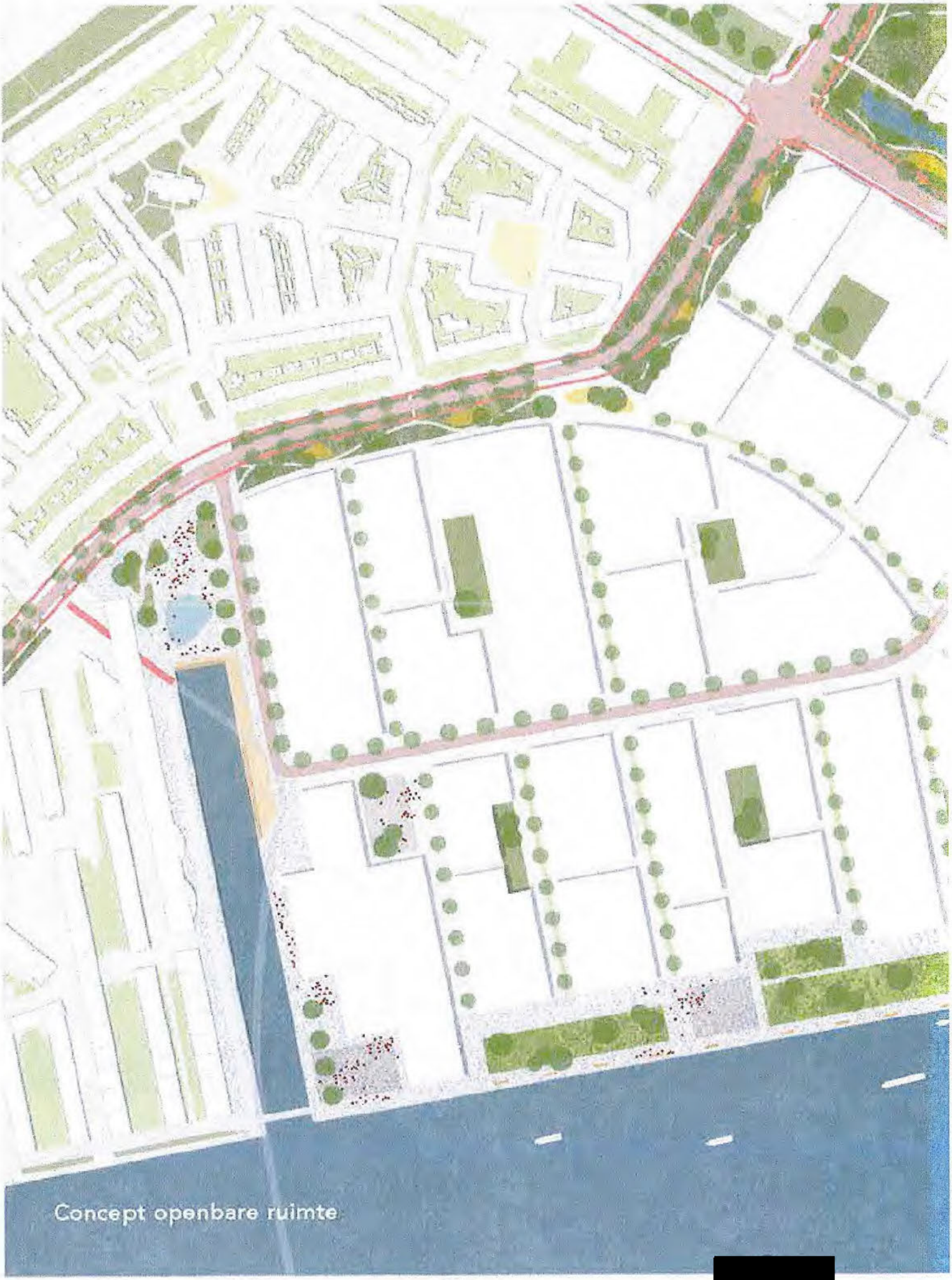
De Meeuwenlaan transformeert in een groene laan van het IJ tot aan het Noorderpark, met daaraan gekoppeld uitnodigende openbare ruimtes. Daarmee wordt beoogd dat de laan, samen met de IJ-boulevard, onderdeel van verschillende hardlooprondjes en het fietsnetwerk aansluit bij het thema 'De gezonde wijk'. De huidige bewoners worden meegenomen in de ontwikkeling van de Meeuwenlaan.





[redacted]





Concept openbare ruimte


rijweg asfalt
rijweg klinkers
fietspad
verharding
boulevard
duinen
bouwveld
groen
speelplaats
terras
strand
water
zeewering
boom
bogenverbinding
N
0
20
40
100 m

4.6 Duurzaamheid: De gezonde wijk

In de Agenda Duurzaam Amsterdam, vastgesteld op 11 maart 2015, heeft Amsterdam haar ambities op het gebied van duurzaamheid vastgelegd. Voor nieuwbouw en gebiedsontwikkeling is het beleid dat alle woningbouw en utiliteitsbouw energieneutraal wordt gebouwd. Daarnaast zet Amsterdam in op 'gasloze' nieuwbouw en bestaande bouw. Ondanks dat de gemeente nauwelijks grondpositie in het Hamerkwartier heeft, gaat zij ook hier regie voeren om de duurzaamheidsambities te realiseren.

In aanvulling op het hierboven genoemde duurzaamheidsbeleid, is voor het Hamerkwartier gekozen voor het thema gezondheid in brede zin. Een actueel thema dat aansluit op de output van de participatierondes en de al lopende programma's in het invloedsgebied. 'De gezonde wijk' wordt een richtlijn voor de ontwikkeling van het Hamerkwartier en het versterkt de identiteit van de wijk. Concreet betekent het extra aandacht voor onderwerpen als groen, water, sport, mobiliteit en gezonde bouwmaterialen.

De gemeente gaat de duurzaamheidsambities samen met bewoners, lokale bedrijven en ontwikkelaars uitwerken. Het resultaat wordt opgenomen in anterieure overeenkomsten, ontwikkelovereenkomsten en omgevingsplannen. 'De gezonde wijk' wordt een belangrijk thema in de herontwikkeling van het Hamerkwartier.

De ontwikkelplannen voor het Hamerkwartier zijn bij Wespoort Warmte (Nuon) aanleiding om samen met de gemeente de mogelijkheid tot stadswarmte en (warme en koude) energievoorziening te onderzoeken.

Hieronder volgen per thema de belangrijkste uitgangspunten.

Groen & water

Voor het uitwerken van het thema gezondheid en het verbeteren van de leefbaarheid van het gebied zijn groen en water zeer belangrijk. Doelstelling:

- Minimaal 40% van het dakoppervlak en 25% van de gevels wordt groen en met hoge kwaliteit beplanting uitgevoerd.
- Gebruik, opvang en opslag van regenwater voor doorspoelen van toiletten en/of beregening van beplanting en groene zones, met een opvangcapaciteit van minimaal 60 mm.

Bewegen & mobiliteit

De openbare ruimte wordt groen en autoluw, met ruimte voor actief verkeer en langzaam verkeer en de aanleg van sportvoorzieningen. Doelstelling:

- In de openbare ruimte worden minimaal 20 sporttoestellen en -voorzieningen aangelegd.
- Daar waar mogelijk worden straten ingericht voor langzaam verkeer, waarbij auto's te gast zijn.
- Parkeren gaat ondergronds of via parkeergebouwen die demontabel zijn en 50% wordt ingericht voor elektrische vervoer. De overige plaatsen kunnen later geschikt worden gemaakt voor elektrisch laden.



Gezonde bouwmaterialen, afvalscheiding & duurzame energie

- 90% van de woning- en utiliteitsbouw wordt Zeer Energie Neutraal (ZEN), EPC < 0 , en 10% van de woning- en utiliteitsbouw wordt Bijna Energie Neutraal (BEN). EPC < 0,1.
- 25% van de bouwmaterialen zijn gerecyclede ecologische materialen en 50% hernieuwbaar ten behoeve van circulair bouwen.
- Centraal warmte/koudeopslagsysteem (laag temperatuur) met gebruik water uit het IJ, bodembronnen en warmtenet als piekvoorziening.
- Aardgasloos.



4.7 Programma en spelregels

Programma

Het is wenselijk en noodzakelijk om in het Hamerkwartier de grote maatschappelijke vraag naar woningen en bedrijfsruimte te bedienen. Er liggen kansen om de stad te verrijken met een vitale, dynamische en daarmee duurzame hoogstedelijke buurt aan het IJ. Het Hamerkwartier krijgt een omvangrijk en divers programma.

Spelregels

De in dit hoofdstuk beschreven concretisering van uitgangspunten is kaderstellend samengevat in een drietal producten:

- De **Stedenbouwkundig Ontwikkelkader kaart**, afgebeeld op pagina 8 en 9 van deze nota.
- Spelregels voor **bouwhoogtes en hoogbouwaccenten**.
- Uitgangspunten **samenstelling woningbouwprogramma** (zie paragraaf 4.2 Woningen voor alle doelgroepen).

Ook onderdeel van deze uitwerking is een proefverkaveling die in tekening, maquette en impressies een beeld geeft van een mogelijke uitkomst van de op handen zijnde transformatie. Deze voorbeelduitwerking is ook gedeeld op de terugkoppelavond, op 9 mei 2017. De reacties op de getoonde uitwerking waren instemmend en positief.

De randvoorwaarden kunnen op verschillende manieren ingevuld worden en bieden voldoende flexibiliteit voor eventuele andere uitkomsten en uitwerkingen. Individuele plotuitwerkingen kunnen door architectonische optimalisatie in de uiteindelijke ontwikkeling een andere uitkomst krijgen. Ook ligt niet vast in welk tempo er ontwikkeld wordt en of het volledige programma ooit gerealiseerd wordt. De ontwikkeling van het Hamerkwartier is afhankelijk van de ontwikkelbereidheid van erfpachtnemers en grondeigenaren.

1 Totaal programma Hamerkwartier

ca. 790.000 m2 bvo

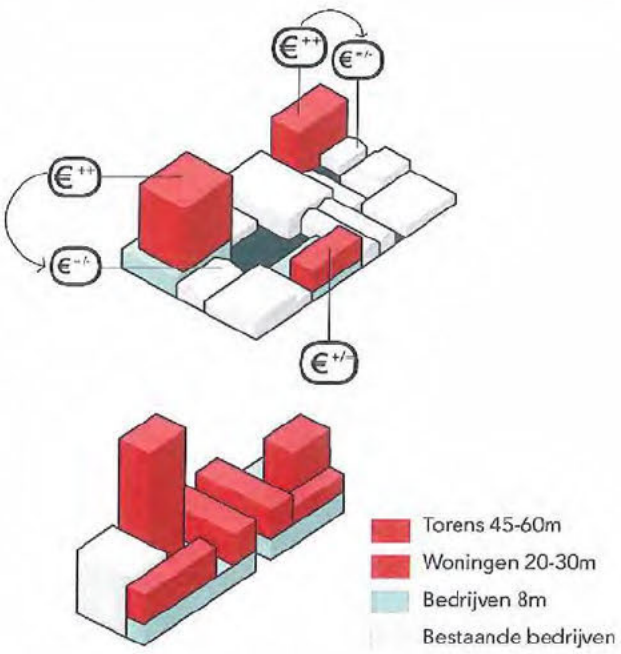
ca. 2/3	woningen ca. 530.000 m2 bvo
ca. 1/3	werken & voorzieningen ca. 260.000 m2 bvo

2 Woningen

ca.30%	Sociale huur
ca.40%	Middeldure huur
ca.30%	Vrije sector koop/huur

3 werken & voorzieningen

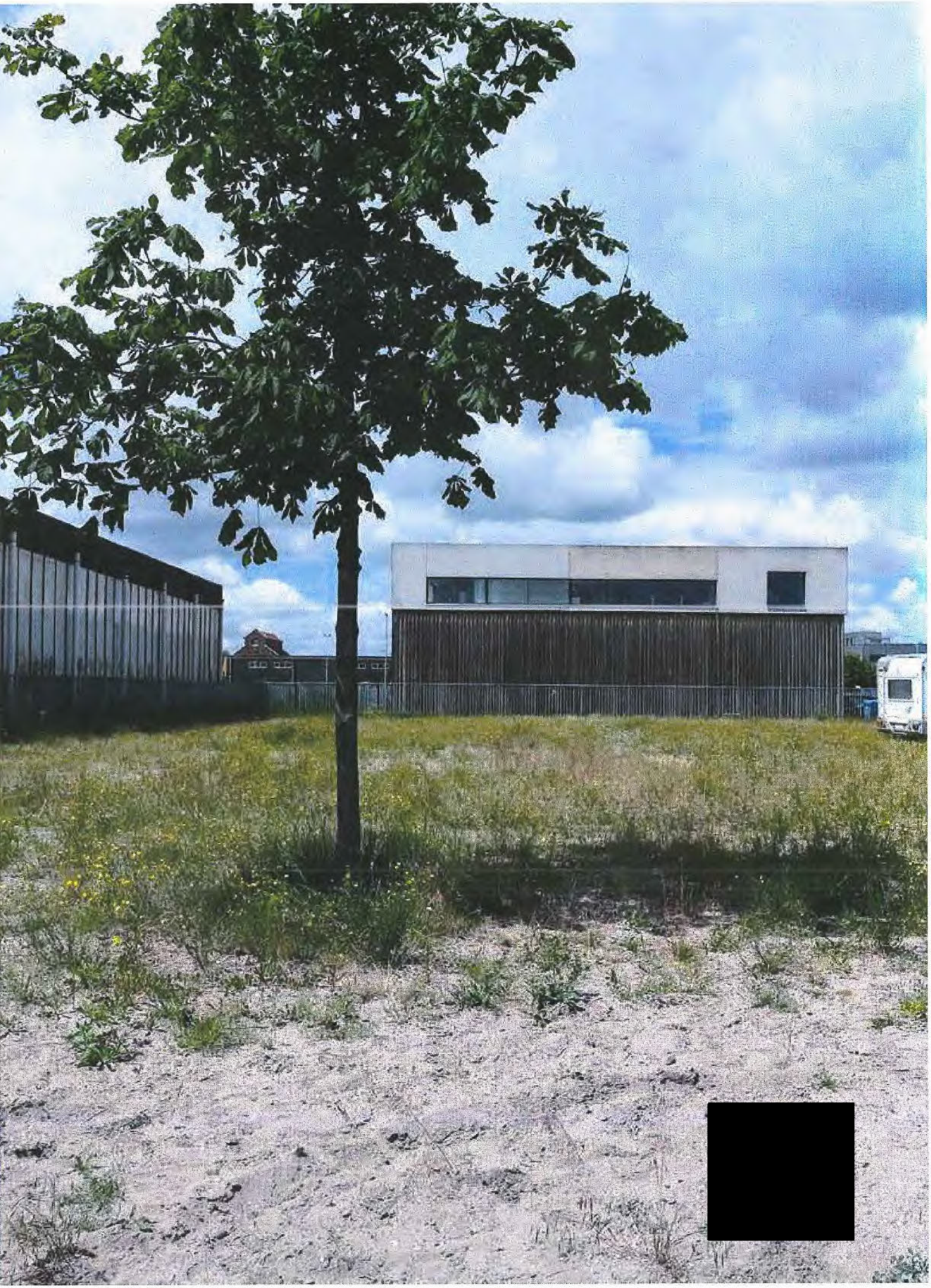
ca.40%	Behouden programma ca. 100.000m² Bvo
ca.15%	Voorzieningen ca. 40.000m² Bvo
ca.45%	Nieuwe werkfuncties ca. 120.000m² Bvo



Mix prijsklassen, functies en verschillend soorten rendement op één kavel.
Voorbeeld uitwerking flexibel strokengrid en de programma locatie in het Hamerblo[redacted]







5. Ontwikkelstrategie

5.1 Invulling van de gemeentelijke regierol

Balans tussen faciliterend en actief en optreden

De gemeente heeft in het Hamerkwartier niet of nauwelijks een grondpositie. Vrijwel alle grond is in eigendom van of in erfpacht uitgegeven aan particulieren, met uitzondering van de openbare ruimte en het water in het plangebied. De gemeente hanteert als uitgangspunt dat grondeigenaren en erfpachters het toekomstige bouwprogramma zelf op basis van vrijwilligheid realiseren en koopt in principe geen gronden aan ten behoeve van productie van bouwgrond. De gemeente zal wel ten behoeve van de noodzakelijke uitbreiding van de openbare ruimte grond in eigendom willen verkrijgen. Er zal sprake zijn van een combinatie van een actieve en faciliterende rol van de gemeente. Hierbij wordt gezocht naar een balans tussen actief en passief optreden. De gemeente denkt de regie op de transformatie te kunnen voeren via publiek- en privaatrechtelijke middelen.

Publiekrechtelijk via juridisch-planologische instrumenten, zoals het al dan niet meewerken aan bouwplannen die buiten de mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan vallen. In de fase van het Investeringsbesluit zal nader worden verkend welke juridisch-planologische insteek het meest geëigend is voor de ontwikkelstrategie van het Hamerkwartier en of er al dan niet een integraal bestemmingsplan voor het gebied wordt opgesteld. Mogelijk wordt er voor gekozen om geen gebiedsdekkend nieuw bestemmingsplan op te stellen. Ten tijde van vaststelling van de Investeringsnota zal wat dit betreft een definitieve keuze worden gemaakt.

Privaatrechtelijk via het sluiten van anterieure overeenkomsten (vrijwillig gesloten overeenkomsten tussen gemeente en particuliere initiatiefnemers). Wanneer er sprake is van erfpacht, zal de gewenste transformatie in de erfpachtvoorwaarden worden vastgelegd, in de meeste gevallen nadat er een ontwikkelovereenkomst gesloten wordt. Beide soorten overeenkomsten worden gesloten voorafgaand aan het aanvragen van een omgevingsvergunning en nadat de volgende fase in de gebiedsontwikkeling, het Investeringsbesluit, is genomen.

Aanpak in zuidelijk deel

De transformatie in het algemeen en specifiek de woningbouwproductie vindt de komende tien jaar met name plaats op de kavels aan het IJ, de zuidelijke kavels. Deze zijn in handen van drie eigenaren die graag binnen afzienbare tijd willen herontwikkelen, afhankelijk van lopende huurovereenkomsten. De gemeente spreekt met deze drie partijen intensief over de ontwikkelpotentie. Er wordt alleen meegewerkt aan de nieuwe bestemmingen als daarvoor een anterieure dan wel ontwikkelovereenkomst wordt gesloten waarvoor deze Projectnota of de reeds op te stellen Investeringsnota de basis vormt. Daarnaast moet ook het kostenverhaal (verrekenen van de kosten voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) in de overeenkomst zijn vastgelegd.

Aanpak in noordzijde

In de noordzijde, die een versplinterde eigendomssituatie kent, stelt de gemeente zich terughoudender op. Hier gaat de transformatie meer geleidelijk, met uitzondering van enkele grote kavels. Op basis van het huidige bestemmingsplan is woningbouw hier op dit moment niet of nauwelijks toegestaan. Ook in dit geval vormt het Projectbesluit en het daaropvolgende Investeringsbesluit het kader voor nieuwe plannen. Daar waar nodig, worden anterieure of ontwikkelovereenkomsten gesloten. Het Project- en het Investeringsbesluit dient bij de te doorlopen juridisch-planologische procedure als algemene ruimtelijke onderbouwing, waar nodig nader onderbouwd met een ruimtelijke onderbouwing.

Duidelijkheid en richting door menukaarten per veld

De gemeente streeft ernaar alle partijen in een vroeg stadium duidelijkheid te bieden over de ontwikkelmogelijkheden in het gebied. Dit wordt gedaan door bij het vaststellen van deze Projectnota menukaarten per veld te maken. In de menukaarten

wordt het ruimtelijk en programmatisch kader omschreven. Investeringen die verrekend worden via de grondopbrengsten dienen in een vroeg stadium duidelijk te zijn. De samenstelling van de velden volgt uit de huidige verkaveling van het gebied in combinatie met het raamwerk. Voor ieder veld wordt een algemene menukaart gemaakt, aangevuld met maatwerk dat rekening houdt met de bijzondere omstandigheden van een veld, zoals bestaande bebouwing die gehandhaafd wordt en verdeling van de grondposities. Binnen het veld worden ook
kleinere ontwikkelpakketten gemaakt, zodat partijen ook in kleiner verband een plan kunnen maken. Dit systeem borduurt voort op het Investeringsbesluit uit 2012, waarin richtlijnenkaarten werden geïntroduceerd. Extra voordeel is dat de flexibiliteit bij de invulling zo groot mogelijk wordt gehouden. De menukaarten gaan per veld uit van een combinatie van woningbouw, werken en voorzieningen:

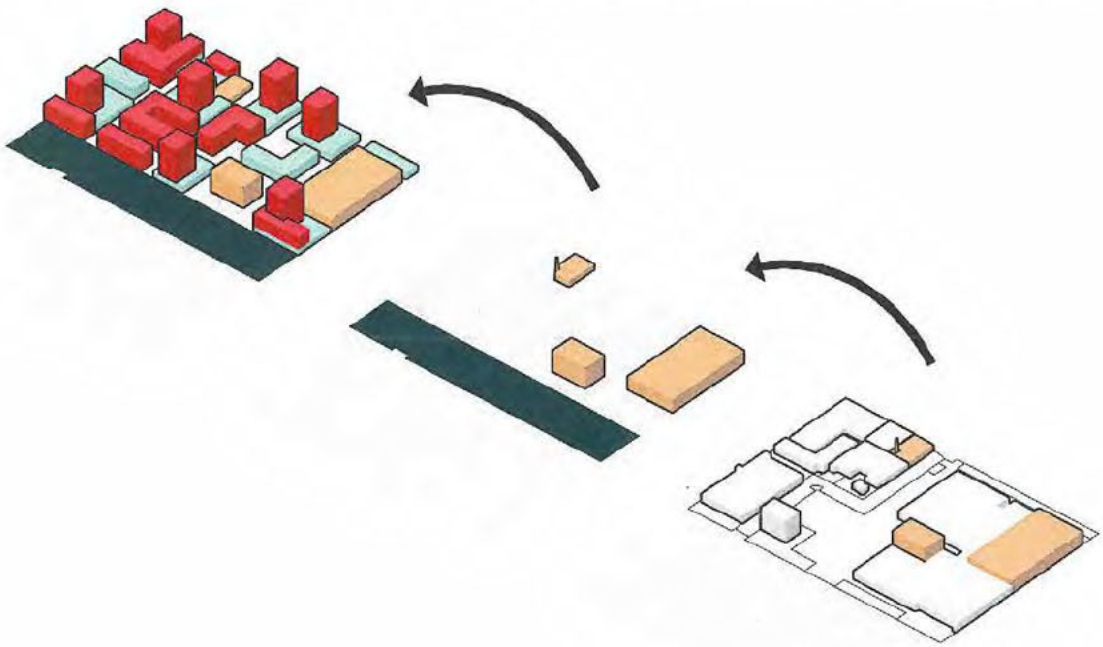
Woningbouw is **onderverdeeld in verschillende categorieën**, zoals sociale woningbouw, middensegment woningbouw en dure woningbouw.

Werken bestaat uit een **combinatie van bedrijfsruimten** op de begane grond, ondersteunende kantoorruimte en zelfstandige kantoorruimte.

Voorzieningen bestaan uit sociaalmaatschappelijke voorzieningen, zoals een school, en commerciële voorzieningen, die soms horen bij bedrijfsruimten.

Bedrijfsruimten en sociaalmaatschappelijke voorzieningen zijn in overleg met de gemeente **uitwisselbaar** binnen een veld.

Het gewenste volume in de transformatie in het algemeen en specifiek in de woningbouw wordt ook gerealiseerd door per veld torenposities voor overwegend woningbouw aan te wijzen. Gezien de overspannen woningbouwmarkt anno 2018 is de verwachting dat voor deze locatie realisatie weinig stimulans nodig heeft.



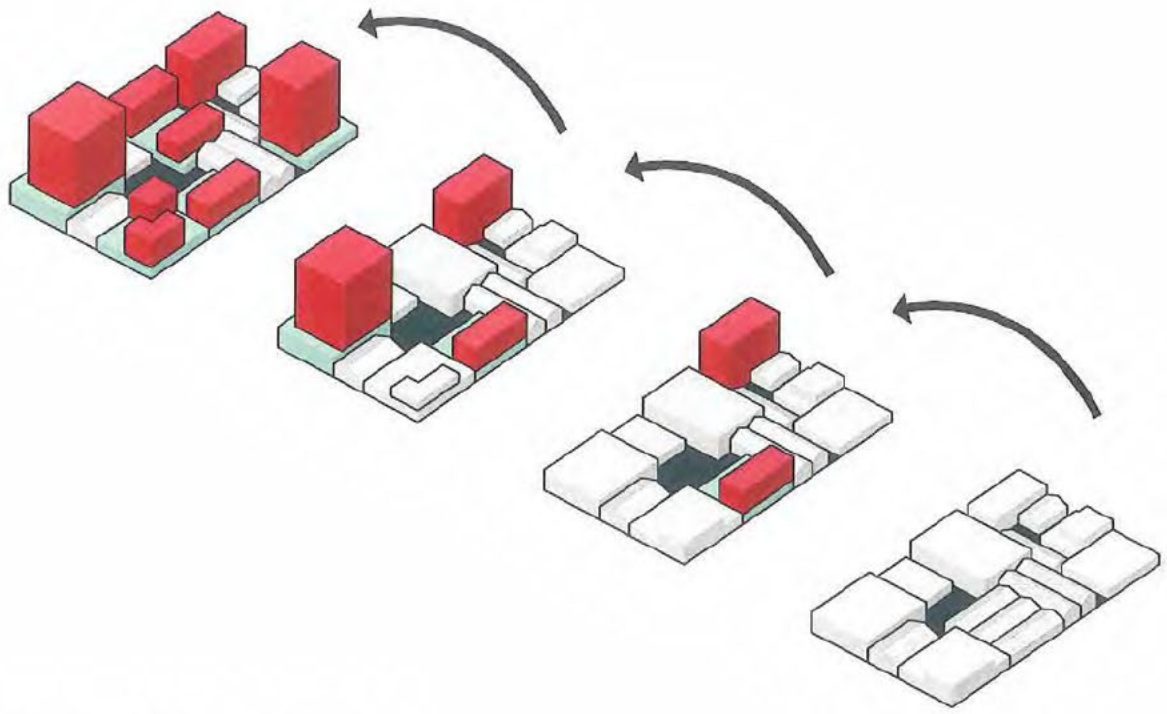
Zuidstrook: transformatie door sloop-nieuwbouw

[redacted]

5.2 Juridisch-planologisch kader

Het huidige bestemmingsplan voor het Hamerkwartier dateert uit 2013. Het is een conserverend plan, waarin het gebied voornamelijk is bestemd als werkgebied en wonen niet of nauwelijks is toegestaan. Naar verwachting treedt per 1 januari 2021 de nieuwe Omgevingswet in werking. Het huidige stelsel van bestemmingsplannen vervalt dan. Daarvoor in de plaats komt één omgevingsplan voor heel Amsterdam. Om straks goed aan te kunnen sluiten op de systematiek van de nieuwe Omgevingswet, zal mogelijk voor het Hamerkwartier geen nieuw integraal bestemmingsplan worden opgesteld. Grondeigenaren zullen dan voor hun transformatieplannen een uitgebreide omgevingsprocedure moeten doorlopen. Een door de gemeente op te stellen gebiedsvisie, samen met het Investeringsbesluit, geeft inzicht in de gemeentelijke ambities en kan dienen als afwegingskader voor alle plannen in het Hamerkwartier. Dit geeft de gemeente optimale sturingsmogelijkheden voor de toekomst.

In het stadium van het Investeringsbesluit zal nader worden verkend welke juridisch-planologische insteek het meest geëigend is voor de ontwikkelstrategie van het Hamerkwartier. Mogelijk wordt, bijvoorbeeld vanuit overwegingen om te komen tot een optimale borging van het kostenverhaal, er wel voor gekozen om één integraal bestemmingsplan voor het gebied op te stellen. De definitieve keuze zal worden gemaakt door de gemeenteraad bij vaststelling van het Investeringsbesluit voor het Hamerkwartier. De benodigde juridisch-planologische procedures worden dan in gang gezet om een start te kunnen maken met de voorziene gebiedsontwikkeling.



Noordstrook: geleidelijke transformatie

5.3 Investeringen

Vooruitlopend op het toevoegen van het programma buiten het vigerende bestemmingsplan, is het noodzakelijk de infrastructuur op korte termijn op een aanvaardbaar peil te brengen. Voorstel is een voorinvestering te doen in het verbeteren van de veiligheid en verkeerscirculatie op de kruising van de Johan van Hasseltweg en de Meeuwenlaan. Daar komen nog eventueel aanvullende maatregelen bij op de Meeuwenlaan, de Johan van Hasseltweg en het Gedempt Hamerkanaal. Het is nog niet duidelijk wat de geplande fietsbrug over het IJ, de Noord/ Zuidlijn, de geplande optimalisatie van de veren en de verbeterde oost-westverbindingen voor het langzaam verkeer en het autoverkeer gaan betekenen. Daarom worden voorlopig geen extra investeringen in de infrastructuur gepland. Bij het vaststellen van de milieueffectrapportage behorend bij het Investeringsbesluit en de eerste concrete bouwplanrapportage, wordt meer duidelijkheid verwacht over de ontwikkeling van het verkeer.

De gemeente heeft het voornemen de Ponthaven te verplaatsen en dit gebied toe te voegen aan de openbare ruimte. Deze ingreep leidt tot extra ruimtelijke kwaliteit. De hiervoor benodigde investering komt ten laste van het plan. Verder wordt alvast gestart met de voorbereidende gesprekken van uitplaatsingen ten behoeve van de aanlanding van de toekomstige Javabrug.

Het grootste deel van de grond in het Hamerkwartier is uitgegeven in erfpacht of is particulier bezit. De gemeente heeft in slechts enkele vrij uitgeefbare posities. De gemeente hanteert als uitgangspunt dat grondeigenaren en erfpachters het toekomstige bouwprogramma zelf op basis van vrijwilligheid realiseren. Dit betekent dat de gemeente geen grond zal aankopen ten behoeve van de uitgifte van bouwrijpe grond. De gemeente zal wel ten behoeve van de noodzakelijke uitbreiding van de openbare ruimte grond in eigendom willen verkrijgen. Dit geldt ook ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, zodat deze op de gewenste locaties komen.

De condities waartegen de gemeente grond die nodig is voor de uitbreiding van de openbare ruimte in eigendom zal willen verkrijgen, zijn onder meer afhankelijk van:
Of er sprake is van particuliere grond, erfpacht of verhuur.
Of er sprake is van (zelf)realisatie op basis van vrijwilligheid of van 'weg-bestemde' functies.

De kosten die de gemeente moet maken voor de realisatie van het plan zullen gedekt worden uit de (meer) waarde die ontstaat uit erfpachtinkomsten die samenhangen met het nieuwe programma. Daarnaast zal de gemeente voor particuliere grond een kostenverhaal toepassen, die in anterieure overeenkomsten zal worden vastgelegd. Voor zover dat niet lukt, zal een exploitatieplan het kostenverhaal verzekeren.

[redacted]




BOORSTHAAT

6. Organisatie, proces en planning

6.1 Bestuurlijk opdrachtgeverschap

De wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling en Duurzaamheid is bestuurlijk opdrachtgever voor de komende ontwerpfase die leidt tot een Investeringsbesluit. Er is een directe lijn tussen de bestuurlijk opdrachtgever en het Dagelijks Bestuur van de bestuurscommissie Stadsdeel Noord.

In het projectgebied én in het invloedsgebied van het project Hamerkwartier wordt nauw samengewerkt met het programma Ongedeelde Wijk. Voor dit programma is het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Noord bestuurlijk opdrachtgever.

6.2 Ambtelijk opdrachtgeverschap

De directeur van Grond en Ontwikkeling is aangewezen als ambtelijk opdrachtgever voor de komende fase van het project Hamerkwartier. Voor de doelstelling Ongedeelde wijk, dat zich uitstrekt tot buiten het projectgebied Hamerkwartier, is de directeur Grond en Ontwikkeling samen met de stadsdeelsecretaris van Stadsdeel Noord ambtelijk opdrachtgever. Binnen de strategische buurtontwikkeling (stedelijke vernieuwing) fungeert de ongedeelde wijk Hamerkwartier/ IJplein-Vogelbuurt als een pilot om stedelijke vernieuwing te koppelen aan gebiedsontwikkeling (Stedelijke Vernieuwing 2.0). De personele inzet voor de ongedeelde wijk wordt gefinancierd vanuit de strategische buurtontwikkeling, een traject waarvan de directeur Wonen de ambtelijk opdrachtgever is.

6.3 Projectteam

Voor de versnellingslocatie Hamerkwartier is het projectteam Hamerkwartier opgericht. Het projectteam draagt tijdens de komende fase zorg voor de planvorming en bereidt de bestuurlijke besluitvorming voor. In het projectteam zijn zowel de relevante gemeentelijke onderdelen als Stadsdeel Noord vertegenwoordigd. Het projectteam werkt nauw samen met het programmateam Ongedeelde Wijk. Leden van dit team hebben ook zitting in het projectteam Hamerkwartier.

6.4 Investeringsbesluit

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

- Het opstellen van **een programma als uitwerking van de wenselijkheden en mogelijkheden uit het Projectbesluit:** ruimtelijk, economisch, duurzaamheid en leefomgeving, sociaal (inclusief niet-woonvoorzieningen) en veiligheid.
- Het opstellen van **een stedenbouwkundig plan en raamwerk openbare ruimte**.
- Het opstellen van **een financiële paragraaf met de integrale investeringsopgave en de bijbehorende grondexploitatie**. In een concept-grondexploitatie wordt de financiële onderbouwing weergegeven, met een overzicht van de verwachte inkomsten en benodigde investeringen.
- Het verrichten van nader onderzoek naar de **geluidssituatie** op en rondom het Hamerkwartier (zowel industrie als cumulatief),en overige (milieu-) aspecten als **flora en fauna, bodem, (grond-) watermodel/systeem en lucht**.
- Het nader uitwerken van onder andere **locatie en effect van de geplande hoogbouw**, en cultuurhistorische kwaliteiten.
- Nader onderzoek verrichten naar integratie van **duurzaamheidsmaatregelen.**
- In nauwe samenwerking met Stadsdeel Noord en de betrokken gemeentelijke onderdelen de kansen uitwerken om de omliggende wijken te laten profiteren van de herontwikkeling, het programma **Ongedeelde Wijk**. Uitgangspunt daarbij is dat dit niet leidt tot het verleggen van taken, verantwoordelijkheden of budgetten.

- **Bedrijventypering en economisch plan vanuit gehele invloedsgebied:** Het opstellen van een plan voor het oprichten van een organisatie en het realiseren van (tijdelijke) functies en maatregelen ten behoeve van de levendigheid en naamsbekendheid van het gebied, mede vanuit het perspectief vanuit de Ongedeelde Wijk.
- Starten met het maken van plannen voor **het verplaatsen van de GVB pontveerhaven**.
- Bij de planuitwerking rekening houden met de mogelijke aanlanding en **het aanplempen ten behoeve van een vaste IJoeververbinding**.
- Onderzoek naar de mogelijke verplaatsing van **watersportvereniging Aeolus** en gesprekken aangaan met Aeolus hierover.
- Het onderzoeken van de bereikbaarheid en het opstellen van een **mobiliteitsvisie**. Het accent komt te liggen op een autoluwe ontwikkeling. Onderzocht wordt welke impact verschillende modaliteiten en de aanlanding van de Javabrug krijgen op het gebied, en hoe dit zich verhoudt tot de fasering van het Hamerkwartier. Het onderzoek moet zich gaan richten op de mogelijkheden voor logistieke afwikkeling voor bedrijven en een passende parkeerstrategie voor de verschillende functies. Ook wordt gekeken naar de bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten.
- Het opstellen van een **deel gebiedsvisie**, onderbouwd met een plan-m.e.r. Hierin wordt de (ruimtelijke) samenhang van de herontwikkeling vastgelegd.
- Het voorbereiden van **een nieuw juridisch-planologisch kader**.
- Nader onderzoek naar **verkeerssituatie en herinrichting rotonde Meeuwenlaan**.
- Nader onderzoek naar reducerende geluidsmaatregelen en het vervoer van gevaarlijke stoffen van **Albemarle**.
- Nader onderzoek in samenwerking met architecten naar **optimalisatie Hamerblok en voorgestelde gebouwtypologieën**.
- Nader onderzoek naar mogelijkheid en wenselijkheid **hoogbouwaccenten tussen 60 en 140 meter** in het op de Stedenbouwkundig Ontwikkelkader kaart aangegeven zoekgebied.
- Uitwerking **Johan van Hasseltstrip**.
- Uitwerking **welstandsparagraaf**.
- Onderzoek naar mogelijkheden voor **winkels in het Hamerkwartier** (food en non-food) binnen de mogelijkheden van het 'concept detailhandelsbeleid Amsterdam 2018-2022: sterke winkelgebieden in een groeiende stad'.
- Deze producten worden in de vorm van een **Investeringsnota** ter bestuurlijke besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad.

[redacted]

6.5 Inspraak en participatie

Zoals hiervoor in paragraaf 2.11 Participatieresultaat staat beschreven hebben omwonenden, ondernemers en andere belanghebbenden in een vroeg stadium kunnen meedenken over de herontwikkeling van het gebied. Gedurende twee werksessies hebben ruim 300 deelnemers ideeën, meningen en ervaringen meegegeven. Na een toets op haalbaarheid is die informatie gebruikt bij het opstellen van dit plan.

Tijdens een informatieavond heeft het projectteam aan ruim 150 bezoekers uitgelegd welke afwegingen er zijn gemaakt, tot welke keuzes dit heeft geleid en wat wel en wat niet in de verdere planvorming wordt meegenomen.

Deze concept-Projectnota bevat het resultaat van dit planvormingsproces. Om alle betrokkenen de kans te bieden kennis te nemen van en zich uit te spreken over de beoogde richting van de herontwikkeling, heeft de gemeente inspraak op de concept-Projectnota verleend. De formele inspraak is daarmee een logische vervolgstap in het participatietraject. De inspraakreacties zijn gebundeld in een nota van beantwoording, die samen met de concept-Projectnota ter besluitvorming aan het gemeentebestuur zal worden voorgelegd.

In de komende fase van het Investeringsbesluit zal weer een participatietraject worden opgezet. Exact hoe en wanneer dit wordt georganiseerd, is nog niet bepaald. Uitgangspunt is om daar waar mogelijk de wensen en ideeën van belanghebbenden, belangstellenden en gemeente samen te brengen en de afwegingen en uiteindelijke keuzes op een transparante en toegankelijke manier terug te koppelen.





Colofon

Projectnota, Team Hamerkwartier
24-10-2018

Opdrachtgever:
Grond en Ontwikkeling, Gemeente Amsterdam

Auteur:
Projectteam Hamerkwartier, Gemeente Amsterdam
Bestuurlijke prioriteiten

Projectteam:
Aleva, Anita - Gebiedsontwikkelaar Sociaal, a.aleva@amsterdam.nl
Alphen, Liza van - Assistent stedenbouwkundig ontwerper, l.van.alphen@amsterdam.nl
Amajjoud, Bilal - Assistent Projectmanager, b.amajjoud@amsterdam.nl
Ben Said, Khadija - Planeconoom, k.ben.said@amsterdam.nl
Bults, Heleen - Assistent stedenbouwkundig ontwerper, h.bults@amsterdam.nl
Gelder, Bram van - Planeconoom, bramvangelder@optimasomma.nl
Groenewold, Julia - Senior communicatieadviseur, j.groenewold@amsterdam.nl
Heusden, Ron van - Stedenbouwkundige, r.van.heusden@amsterdam.nl
Jusaite, Milda - Ontwerper openbare ruimte, m.Jusaite@amsterdam.nl
Krombeen, Jerryt - Senior stedenbouwkundig ontwerper, j.krombeen@amsterdam.nl
Krugers Dagneaux, Annegien - Senior Projectmanager, a.krugersdagneaux@amsterdam.nl
Mellema, Jurjen - Senior Planningsadviseur, jurjen.mellema@amsterdam.nl
Nelis, Stascha - Programmamanager, stascha.nelis@amsterdam.nl
Overmulder, Martijn - Senior Projectmanager, m.overmulder@amsterdam.nl
Radstake, Jorie - Communicatieadviseur, j.radstake@amsterdam.nl
Remijnse, Corien - Junior Projectleider, c.remijnse@amsterdam.nl
Schiffer, Henri - Stagiair stedebouw, h.schiffer@amsterdam.nl
Shen, Yue - Stedenbouwkundig ontwerper, y.shen@amsterdam.nl
Stokman, William - Ruimtelijk economisch adviseur , w.stokman@amsterdam.nl
Sliepenbeek, Stephan - Openbare ruimte ontwerper, s.sliepenbeek@amsterdam.nl
Tjallema, Jurjen - Tekenaar, J.Tjallema@amsterdam.nl
Vermeer, Andre - Senior Projectleider, a.vermeer@amsterdam.nl
Visser, Marja - Accountmanager stadsdeel Noord, marja.visser@amsterdam.nl
Vliet, Erik van - Assistent Projectmanager, e.van.vliet@amsterdam.nl
Volkers, Marianne - Senior Programmamanager, m.volkers@amsterdam.nl
Water, Anika van de - Junior Projectmanager, a.vande.water@amsterdam.nl
Wartenbergh, Eveline - Projectondersteuner, e.wartenbergh@amsterdam.nl
Westzaan, Vincent - Tekstredactie en communicatie, v.westzaan@amsterdam.nl
Wildbret, Judith - Communicatieadviseur, j.wildbret@amsterdam.nl
Wolff, Erika - Juridisch adviseur, erika.wolff@amsterdam.nl

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





BIJLAGE 3: ONTWIKKELPROGRAMMA

Totaal: 151.400 m2 BVO
Bewoning: 120.000 m2 BVO
Kantoren: 9.000 m2 BVO
Maakindustrie: 12.000 m2 BVO
Commercieel: 6.500 m2 BVO
School: 3.900 m2 BVO

Randvoorwaarden School:

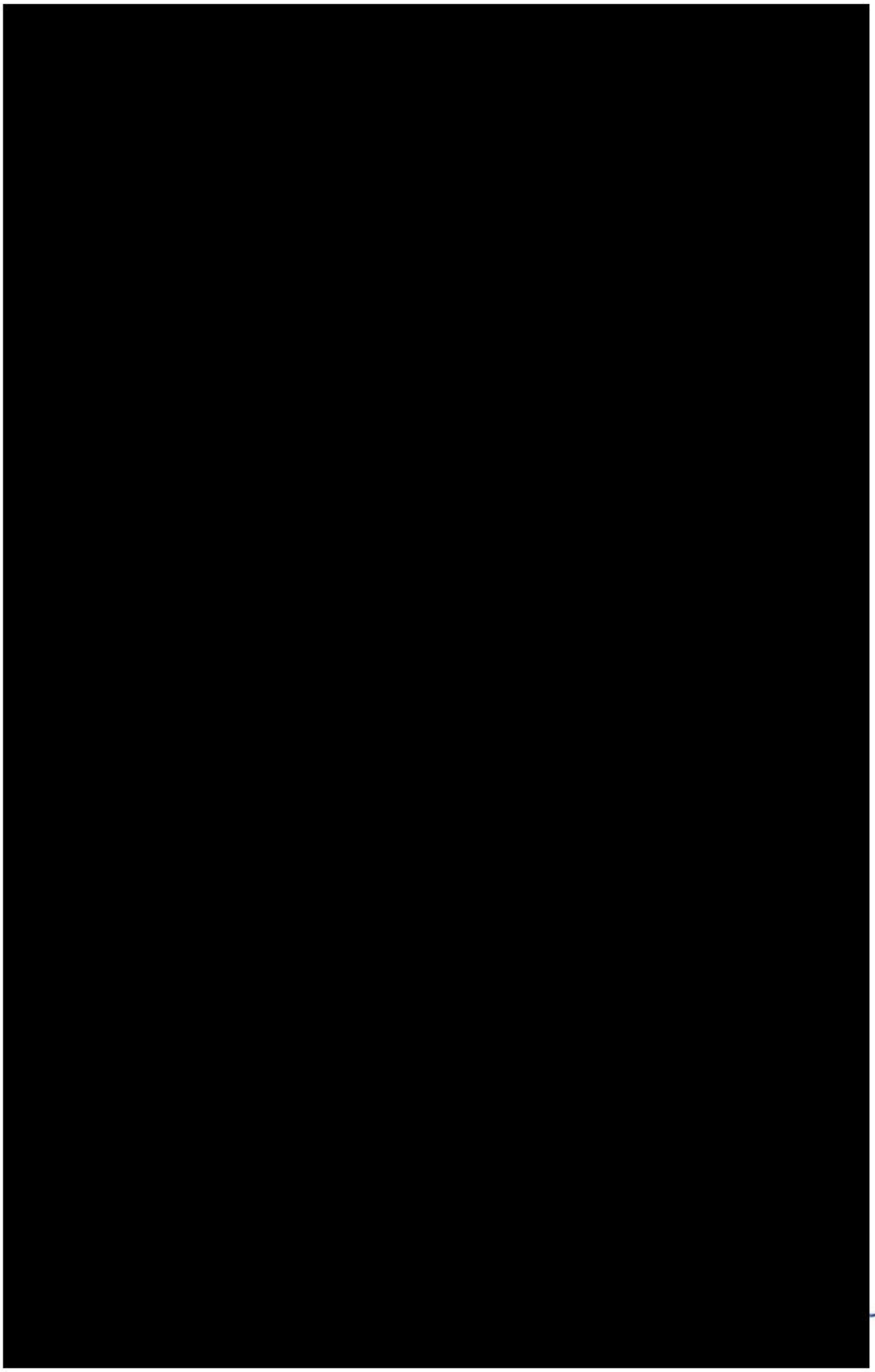
1. Zelfstandig functionerend gebouw (stand alone), dat kan worden gebouwd tegen aangrenzend bouwblok aan.
2. Maximaal 500 m2 BVO buitenruimte en een footprint van 2500 m2.

[redacted]

BIJLAGE 4: OVERZICHT EXPLOITATIEBIJDRAGE DRAKA



BIJLAGE 5: OVERZICHT BOUWRIJP MAKEN



BIJLAGE 6: STEDENBOUWKUNDIGE VERKENNING

[redacted]


Draka - Hamerkwartier
Amsterdam
stedenbouwkundig plan 2020.04.02

[redacted]

Rijnboutt

Draka - Hame
A

uitgangspunten ste

Inleiding

Stedenbouwkundige principes

Openbare ruimte

Herbegruik bestaand vastgoed

Stedenbouwkundige spelregels

Maquettefoto's

Colofon

[redacted]

Hi

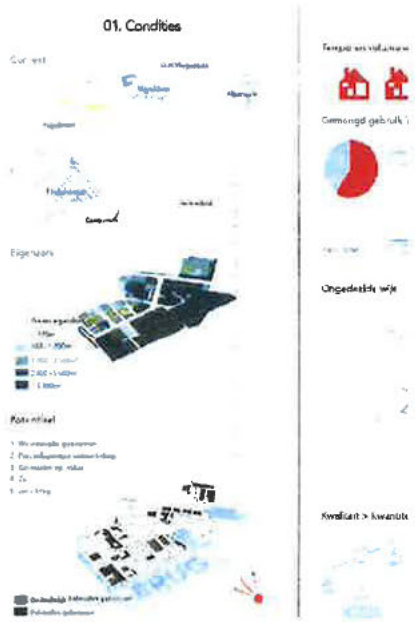
Inleiding



Dit document is het resultaat van een reeks van bijeenkomsten tussen Provast, Hines, Rijnbout en de gemeente Amsterdam. In verkennende studies is in een aantal maanden tijd het Ontwikkelkader van de gemeente Amsterdam bevraagd. Parallel daarin is een stedenbouwkundig massamodel ontwikkeld waarin het gegeven programma een plek krijgt. Daarbij is ook op niveau van de indeling van de gebouwplattegrond doorgestudeerd.

In dit document zijn de uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan van het Drakaterrein te vinden. De stedenbouwkundige principes van het gebied worden toegelicht. In de spelregelkaart en doorsneden zijn de vaste, dynamische en flexibele waarden voor de maatvoering van de bouwvelden en voor de bouwmassa weergegeven.

Dit document vormt de basis voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en de verdere ontwikkeling van het gebied.



Ontwikkelkader gemeente Amsterdam met het Drakaterrein uitgelicht

Stedenbouwkundige principes
verspringende bouwvelden

In het Ontwikkelkader van de gemeente Amsterdam is sprake van langgerekte smalle bouwvelden. Het Drakaterrein beslaat bouwveld A4, A5, A6 en A7 in zijn geheel en ongeveer een derde van bouwveld A3.
De structuur van de bouwvelden wordt aangepast naar drie bouwvelden aan het Gedempt Hamerkanaal in plaats van vier. Hierdoor ontstaat differentiatie in bouwvelddiepte en een prominente positie van het Labgebouw aan een plein.

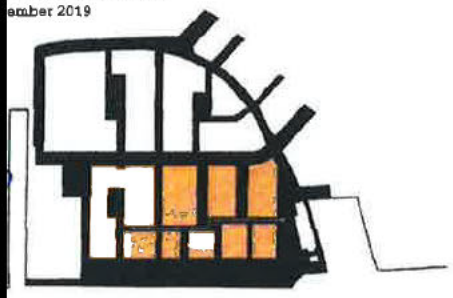
In blauw de plangrens en in rood de kadastrale grens.

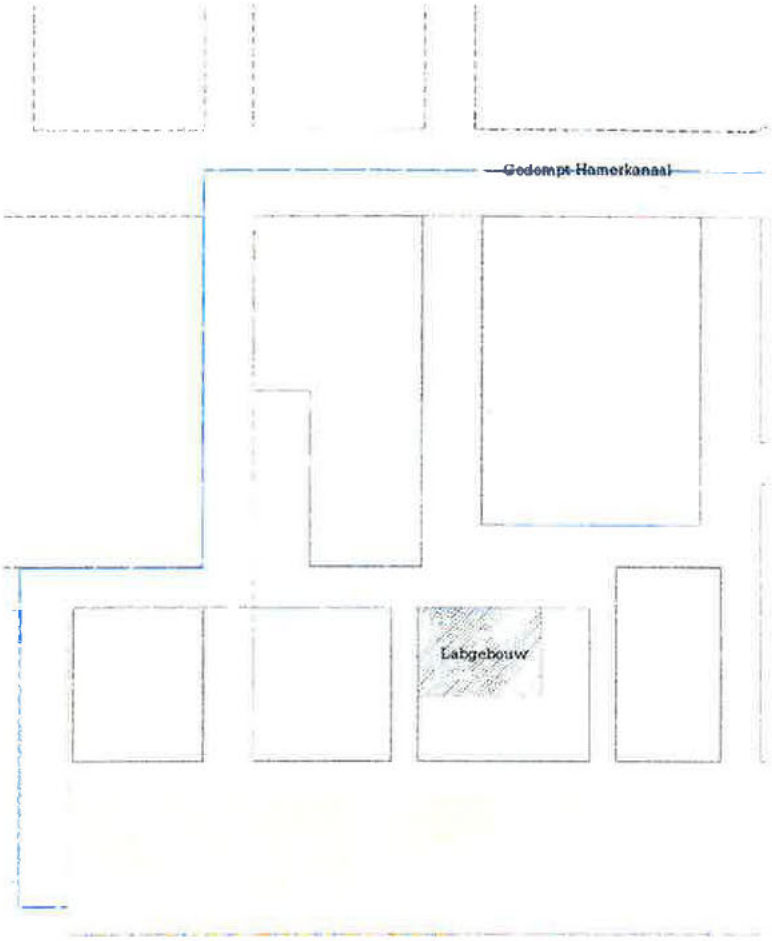
Verdeling bouwvelden
Projectnota Hamerkwartier
gemeente Amsterdam oktober 2018



⇓

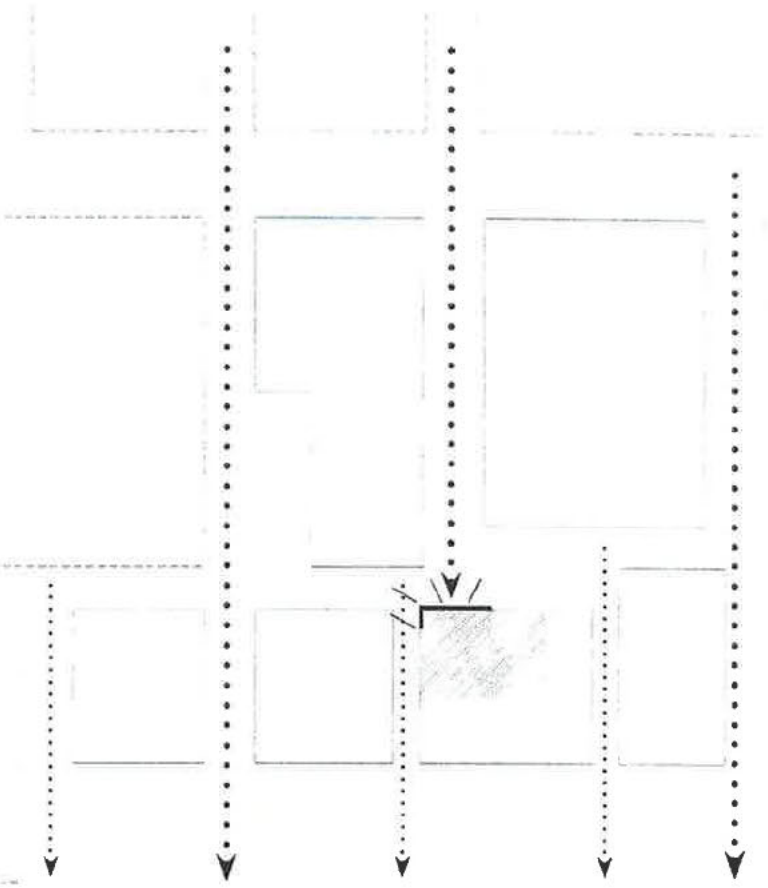
ultaat na afstemming
ember 2019





zichtrelaties

Het verspringen van de bouwvelden beperkt niet het zicht op het IJ. Vanaf het Gedempt Hamerkanaal zijn drie lange zichten op het IJ. Verder zijn het Labgebouw én het bestaande gebouw langs het Havenbekken prominent te zien. Vanuit het hart van het gebied is het park en het water nog meer te beleven.





lange zichten vanuit Hamerkwartier

korte zichten vanaf Drakaterrein

te behouden en te zien vanaf Gedempt Hamerkanaal

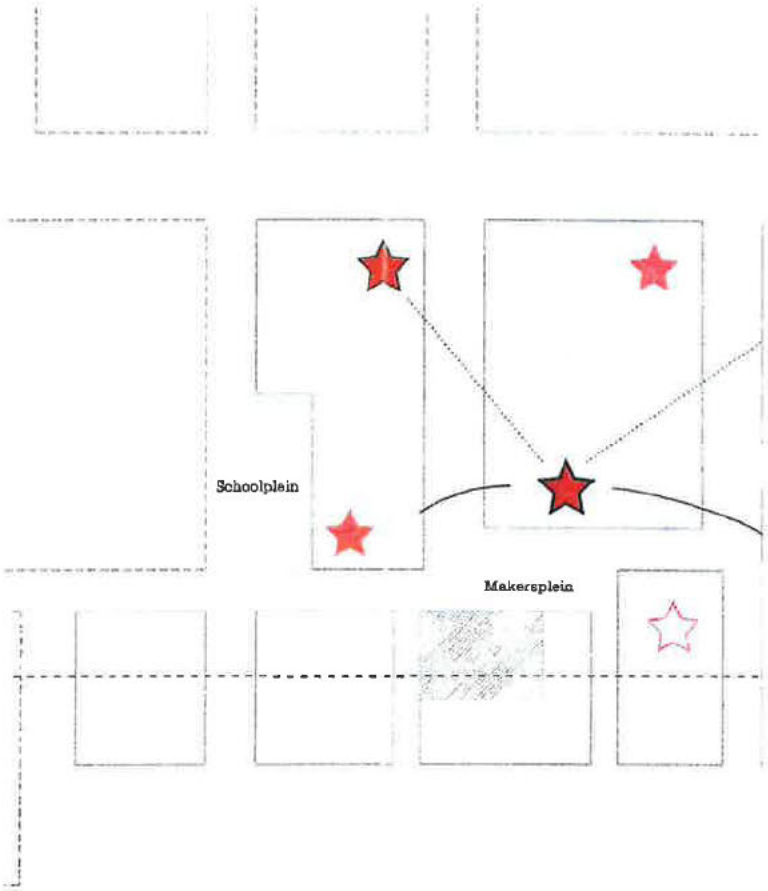
positionering torens

Aan het IJ staan de torens in de tweede linie. Bebouwing hoger dan 45 meter (de torens) staan hierdoor achter de getekende stippellijn.
In de bouwvelden zijn 6 torens hoger dan 40 meter opgenomen. Twee daarvan zijn tussen de 40-50 meter hoog, de andere vier zijn rond de 60 meter, drie zijn tussen de 55-65 meter hoog en één aan het makersplein is maximaal 70 meter hoog.

De torens begeleiden het Gedempt Hamerkanaal en omarmen het Makersplein. De hoek IJ - havenbekken wordt gemarkeerd met een hoger gebouw van 40 meter. Ook aan het Makersplein komt een accent tot 40 meter hoog.

Vanuit de torens is vanwege de verspringende posities vrij uitzicht op het IJ. De torens zijn met een setback gepositioneerd op de onder/middenbouw. Vanuit de straat is en daardoor een getrapte massaopbouw te beleven.

[redacted]



30-40 meter

40-50 meter

55-65 meter

60-70 meter

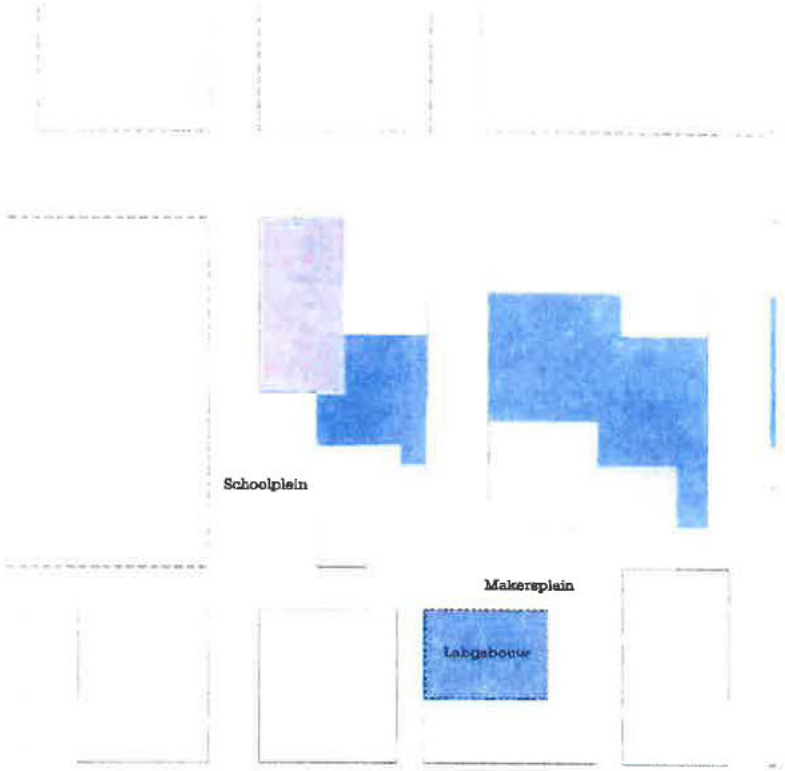
te behouden

programma

In het hele plangebied wordt gewoond, zijn kantoren te vinden en commercieel regulier programma.

Door de differentiatie in bouwvelddiepte ontstaat er logischerwijs ook differentiatie in de programmering van de begane grond. Grootschalige functies als maakindustrie en de school worden in de grote bouwvelden opgenomen.
Het bestaande Labgebouw wordt over alle verdiepingen maakindustrie. De grootste eenheid van de maakindustrie in de grote bouwblokken is circa 1.500 m² bvo. Deze eenheden zijn tot circa 500 m² bvo op te delen.

Aan het Gedempt Hamerkanaal, het Makersplein en het park aan het IJ zijn concentraties van kantoren en commercieel regulier programma te vinden.





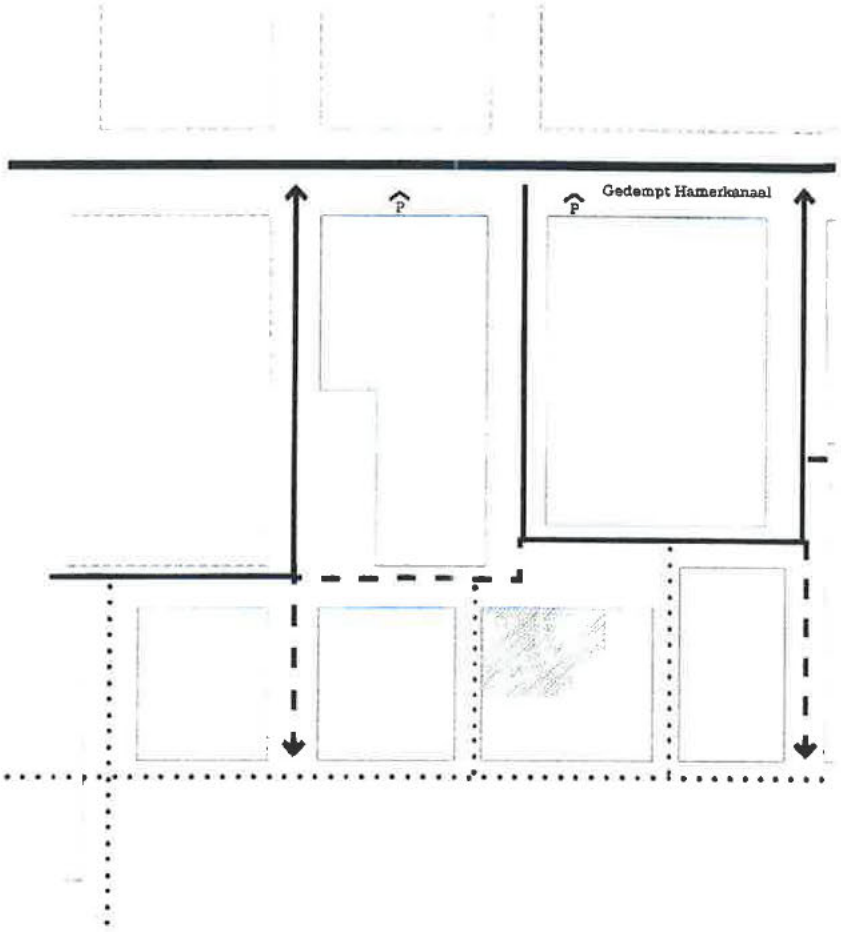
school

zoekgebied maakindustrie (niet onder torens)

concentratie van kantoren en/of commercieel regulier

ontsluiting en parkeren

De hoofdontsluiting van het gebied gaat met een éénrichtingslus door het gebied. Naast het Gedempt Hamerkanaal en Aambeeldstraat ontsluit deze route de maakindustrie in het gebied. De ondergrondse parkeergarages worden gevoed vanaf de hoofdontsluiting. De overige straten zijn beperkt toegankelijk voor autoverkeer. Hierdoor ontstaat een autoluw gebied aan het park en het IJ.





hoofdontsluiting

ontsluiting auto - éénrichtingsverkeer

ontsluiting auto - beperkt

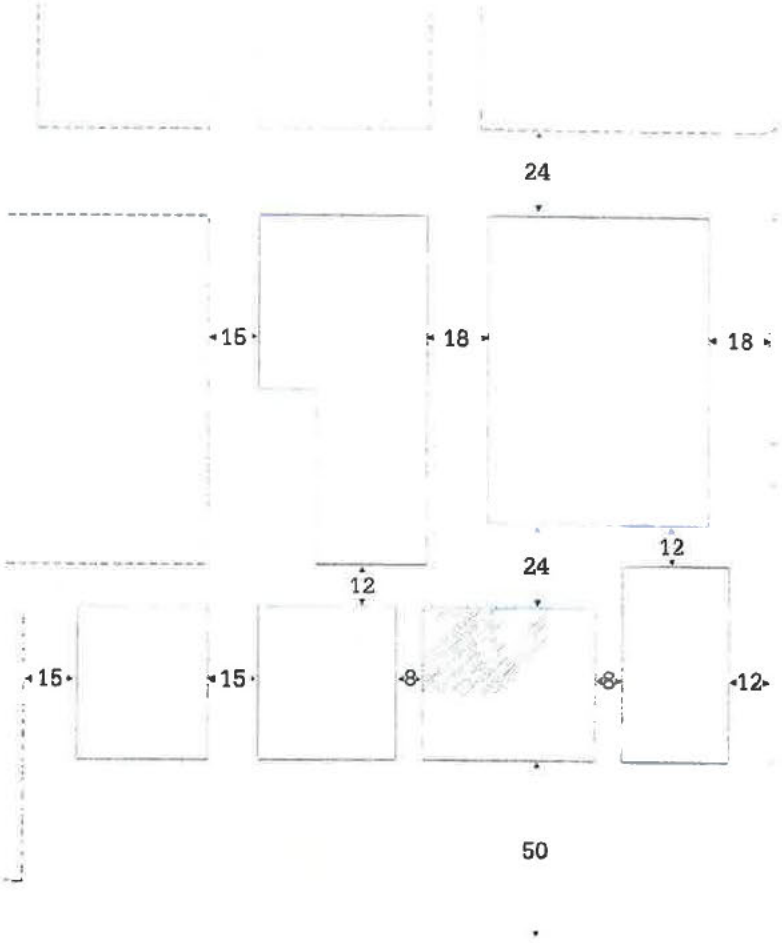
geen autoverkeer (wel hulpdienstroute park)

P toegang ondergrondse parkeergarage

maatvoering profielen

De diverse profielen hebben afhankelijk van hun functie een andere maat en een andere inrichting.

Geohydrologie
Er wordt door het Ingenieursbureau van de gemeente nog geohydrologisch onderzoek gedaan om te berekenen of binnen de nieuwe stedenbouwkundige structuur de waterhuishoudering aan de eisen van Waternet voldoet. De uitkomsten van dit onderzoek kunnen mogelijk consequenties hebben op de stedenbouwkundige structuur.

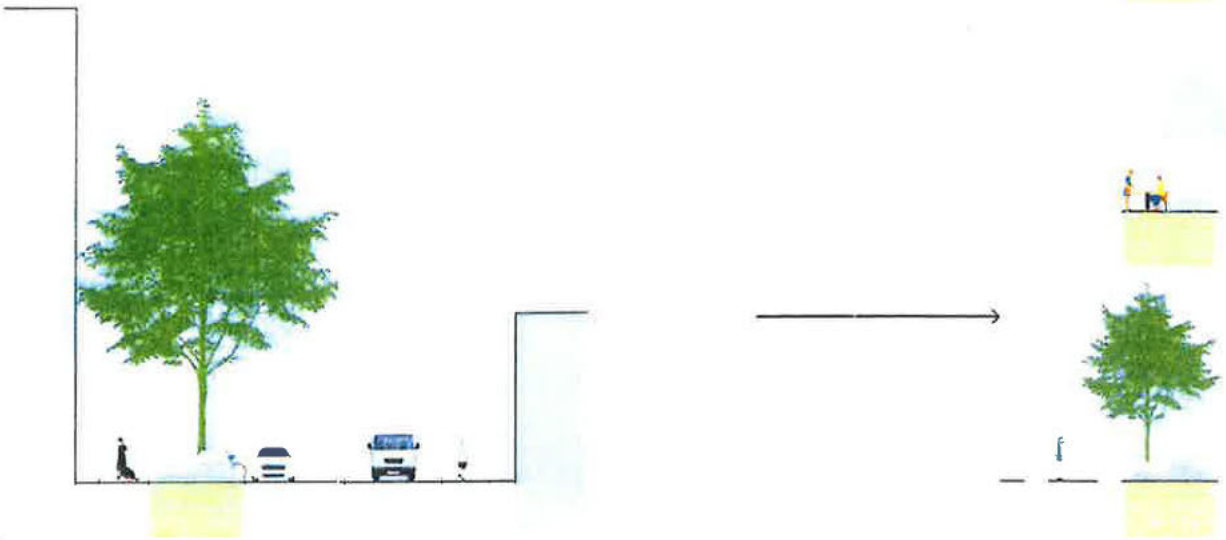


[redacted]

Openbare ruimte
18m profiel als bouwsteen

De basisingrediënten voor alle profielen zijn familie van elkaar. Het Makersplein, schoolplein en het park kennen een specifieke inrichting.

De indeling is nog nader te bepalen en nog te bespreken met openbare ruimte ontwerpers gemeente.



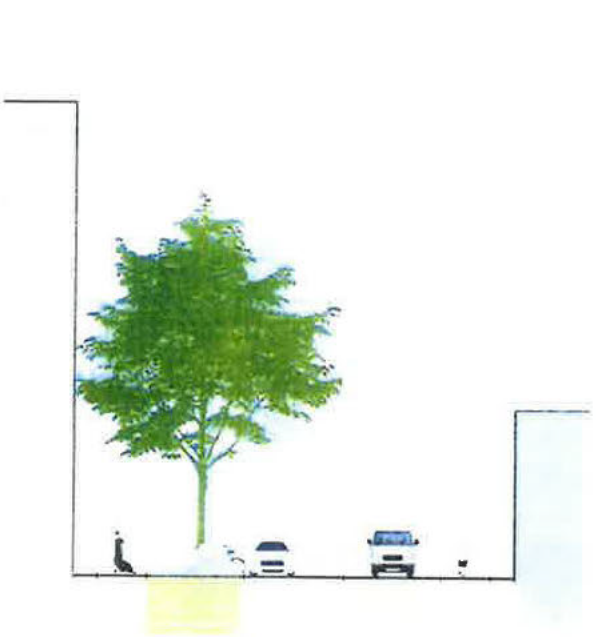
[redacted]

makersprofiel 18 m

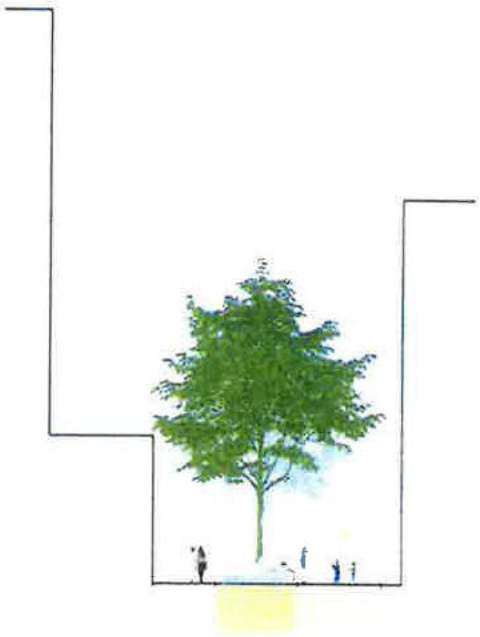
2 flexzones van 4 meter

[redacted]

divers gebruik van de straat



makersprofiel 18 m



buurtprofiel 12 m



woonprofiel

[redacted]

Hergebruik bestaand vastgoed
staalconstructie en labgebouw

In het Ontwikkelkader van de gemeente is op het Drakaterrein het Labgebouw aangeduid als te handhaven opstallen en de grote halloods als te handhaven karakteristieke gebouwelementen.

Het Labgebouw wordt getransformeerd naar een gebouw met maakindustrie. De blauwe spanten uit de grote hal krijgen een plek op het Makersplein. De spanten wordt optimaal ingepast.









boven: impressie Sigma Cruquius - Amvest / IAA Architecten
links: Grote loods met blauwe spanten en Labgebouw op Drakaterrein
uiterst rechts: Kabeldistrict Delft



Stedenbouwkundige spelregels

Toelichting
In de spelregelkaart met bijbehorende doorsneden zijn de ruimtelijke kaders van het stedenbouwkundig plan vastgelegd met vaste, dynamische en flexibele randvoorwaarden.
De verdeling van verschillende programmaonderdelen is in op een aparte kaart en doorsneden weergegeven.

Massa en ruimte
De maximale bouwhoogte wordt met kleuren weergeven. De torens hebben een variabele hoogte rond een vaste waarde. Gemiddeld zijn ze niet hoger dan de vaste waarde. Alle bebouwing boven de 21 meter is haaks georiënteerd op het IJ. Op de hoek Gedempt Hamerkanaal/Aambeeldstraat kan de toren ook de richting overnemen van het havenbekken. De oppervlakte van één verdiepingsvloer van bebouwing tussen de 21 meter en 40-50 meter is maximaal 600 m2 bvo evt. te vergroten met 10% buitenruimtes. Torens die hoger zijn dan 50 meter hebben vanaf 21 meter een verdiepingsvloer van maximaal 500 m2 bvo. Ook deze vloeren zijn eventueel te vergroten met 10% buitenruimtes.

Langs het Gedempt Hamerkanaal, het IJ inclusief het havenbekken en rondom het Makersplein staat de bebouwing in de rooilijn. Ook alle hoeken van de bouwvelden worden bebouwd met minimaal een hoge plint. De overige rooilijnen zijn flexibel.
Gevelwanden hebben een variërende hoogte. Er is variatie tussen 8 en 21 meter met in tweede lijn opgaande accenten.

Alle bouwmassa hoger dan 21 meter heeft een minimale setback van 2,5 meter. Deze setback kan zich tussen de 8 en 21 meter hoogte bevinden. In overleg kunnen externe factoren de maatvoering en positie van de setbacks beïnvloeden.

De middenbouw heeft per bouwveld meerdere openingen. Dat kan een doorzicht zijn naar een daktuin of bijvoorbeeld een open hoek conform het 'Hamerblok' zoals verbeeld in het Ontwikkelkader van de gemeente.
In de spelregelkaart zijn de openingen schematisch weergegeven. In de vervolgfase wordt de minimale breedte van de openingen bepaald. De exacte plaats wordt vastgesteld als de bouwblokken ontworpen worden. In de maquette zijn de principes zichtbaar gemaakt.

Programma
De school komt in de noord-westelijke hoek van het plangebied in een gebouw van 4 bouwlagen.

[redacted]

De maakindustrie kan onder andere worden gehuisvest in de dubbelhoge plint van de drie noordelijk blokken en het blok oostblok aan het IJ/havenbekken, maar niet onder de torens. Het Labgebouw vult zich over vier bouwlagen met maakindustrie. Maakindustrie heeft een omvang tussen de circa 500 en 1.500 m² bvo per eenheid.

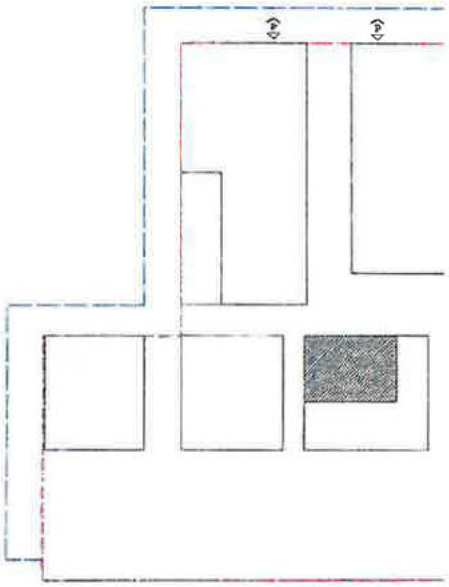
Kantoren en commercieel regulier liggen verspreid door het gebied. Deze functies concentreren zich rondom het Makersplein, aan het Park en aan het Gedempt Hamerskanaal en de Aambeeldstraat. Er is één kantoor met een maximale omvang van 3.000-5.000 m2 bvo. Verder zijn er kleinere kantooreenheden.

In het gehele gebied wordt gewoond. De verschillende woningtypen worden verspreid over het gebied. De typologiemix verschilt aan de zijde van het Gedempt Hamerkanaal en de zijde van het IJ. De sociale woningbouw en het middensegment bevinden zich voornamelijk in de noordelijke blokken. De vrije sector voornamelijk in de blokken aan het IJ. In de oost-west richting is het programma evenredig verdeeld. Nadere uitwerking van de verdeling van het programma wordt meegenomen in de volgende fase van het stedenbouwkundig plan.

Onder de bouwvelden kunnen zich, in één kelderlaag, parkeergarages bevinden. Onder het labgebouw bevindt zich geen garage. De garages kunnen onderling worden gekoppeld. De toegangen tot de garages bevinden zich op aan de hoofdontsluiting en bevinden zich niet op de hoek van een bouwveld.

wonen totaal	120.000 m2 bvo / 1.500 woningen
wonen sociaal	450 woningen (30%)
wonen middensegment	600 woningen (40%)
wonen vrije sector	450 woningen (30%)
maakindustrie	12.000 m2 bvo
kantoren	9.000 m2 bvo
voorzieningen	6.500 m2 bvo
school	3.900 m2 bvo
totaal	151.400 m2 bvo

In de Spelregelkaart programma op pagina 20 is met bandbreedtes aangegeven hoeveel niet-woonprogramma per blok aanwezig is.



Voorkeurspositie parkeergarages kelder
ambitie is 3 parkeerbakken, indicatie van de toegangen

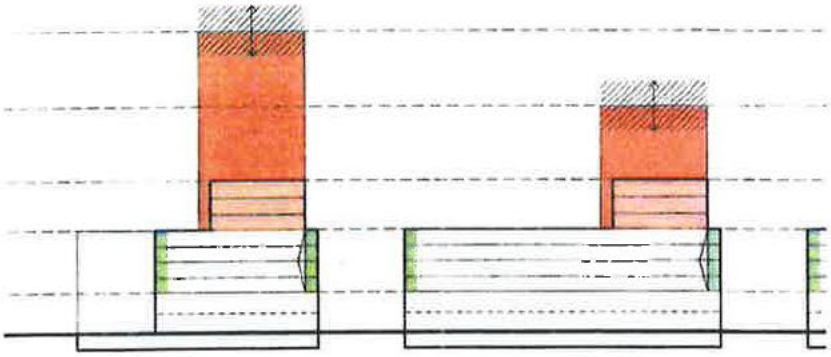
spelregels massa



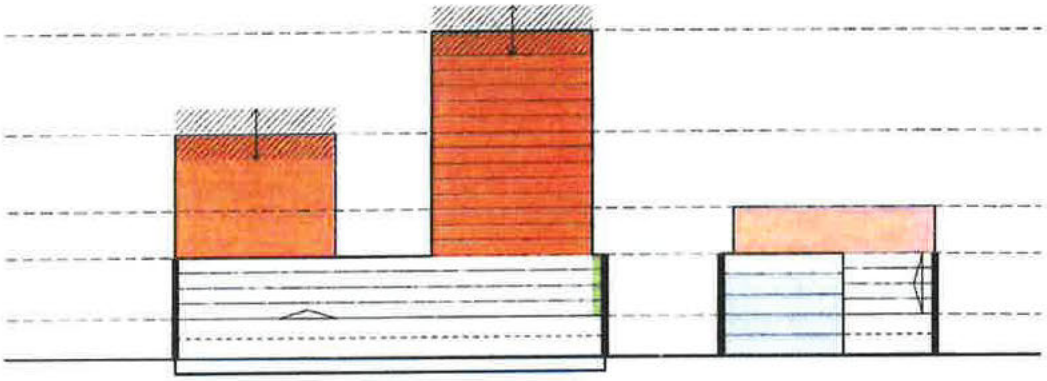
[redacted]

[redacted]

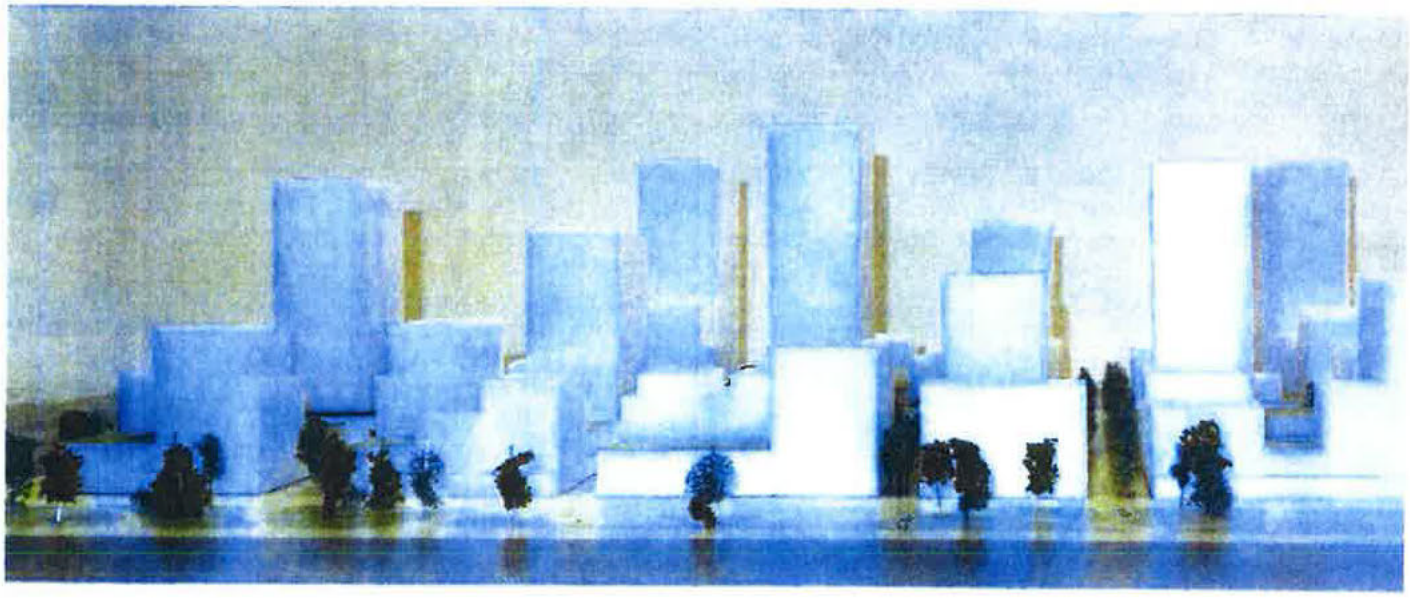
spelregels massa



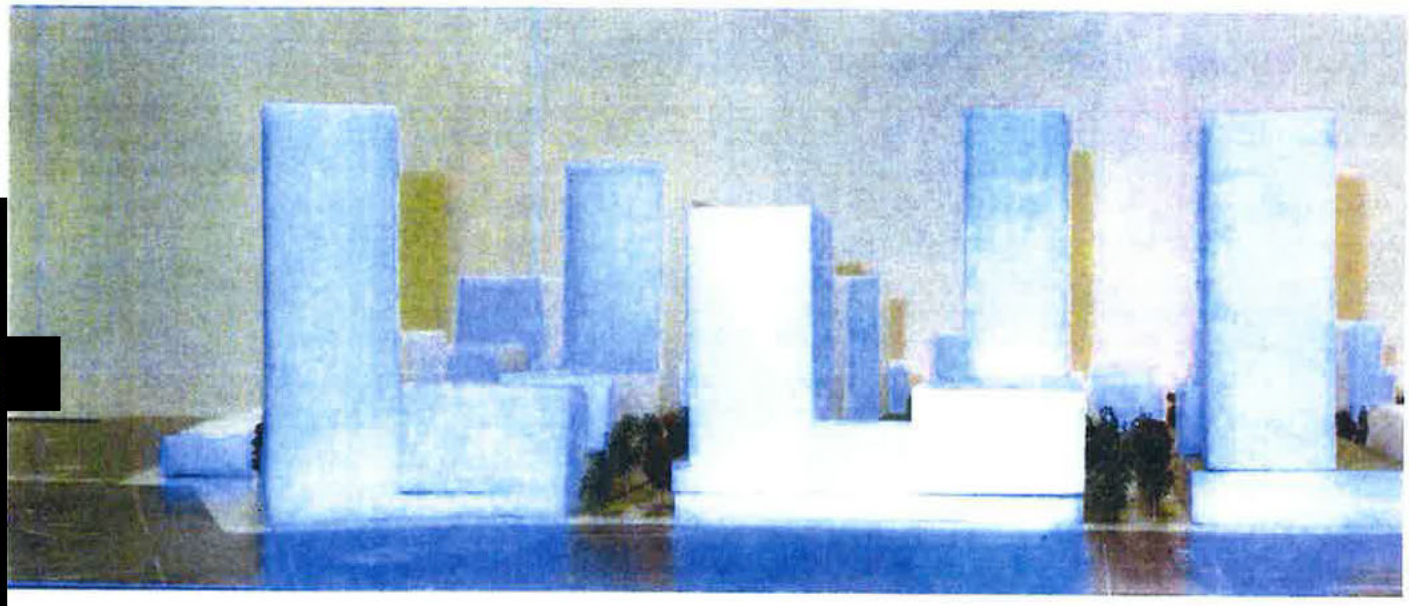




Doorsneden 1:1000

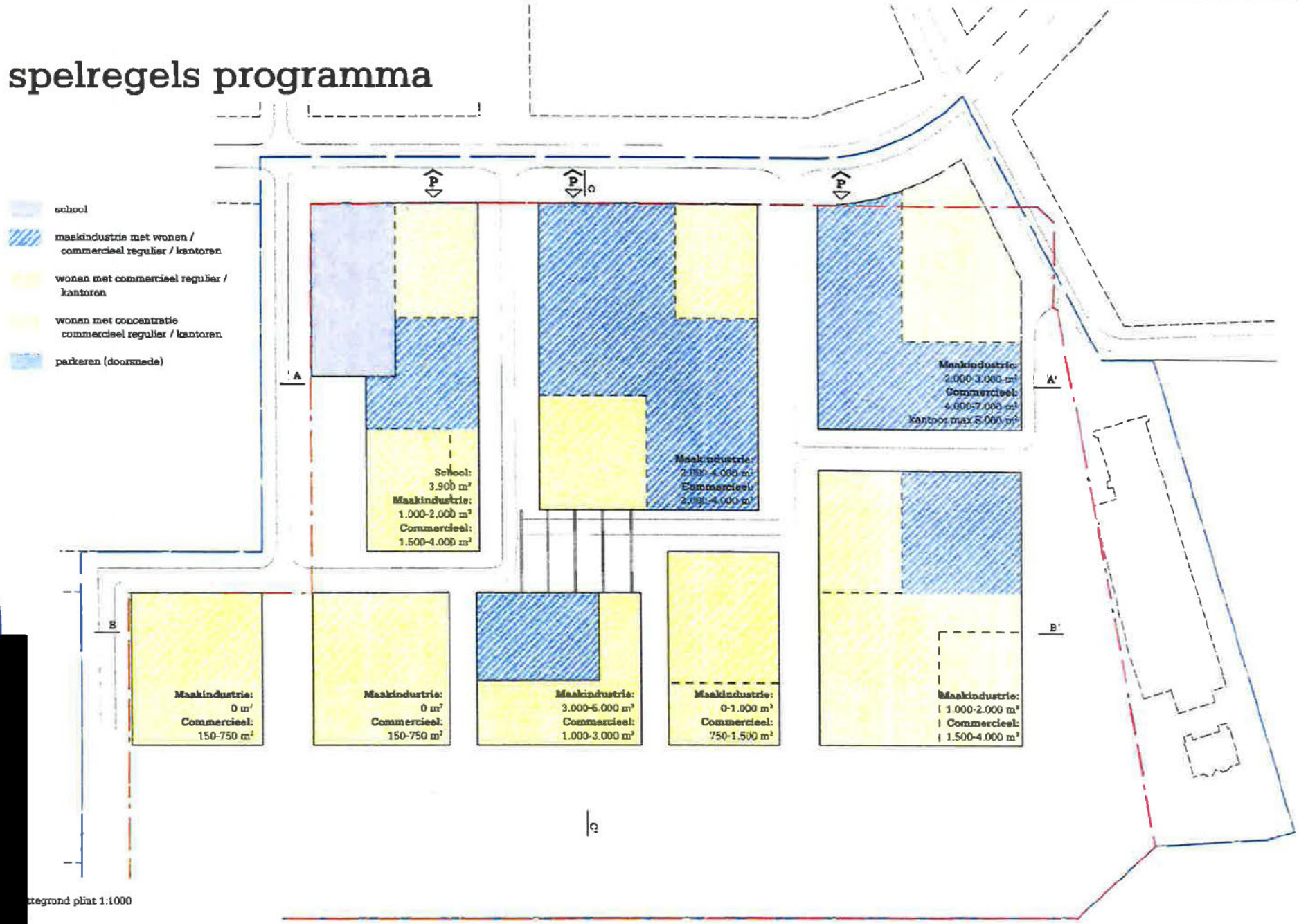


Maquettefoto proefverkaveling
aanzicht vanaf het IJ



Maquettefoto proefverkaveling
aanzicht vanaf Gedempt Hamerkanaal

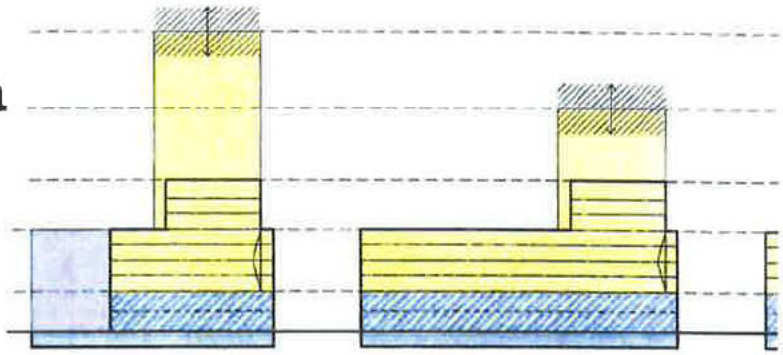
spelregels programma

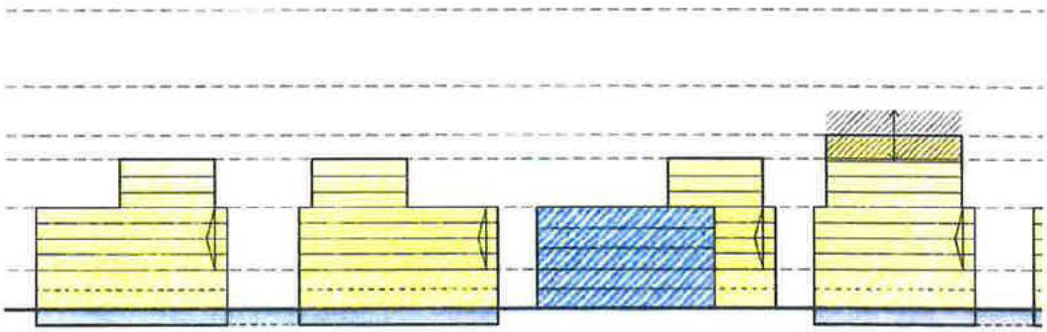


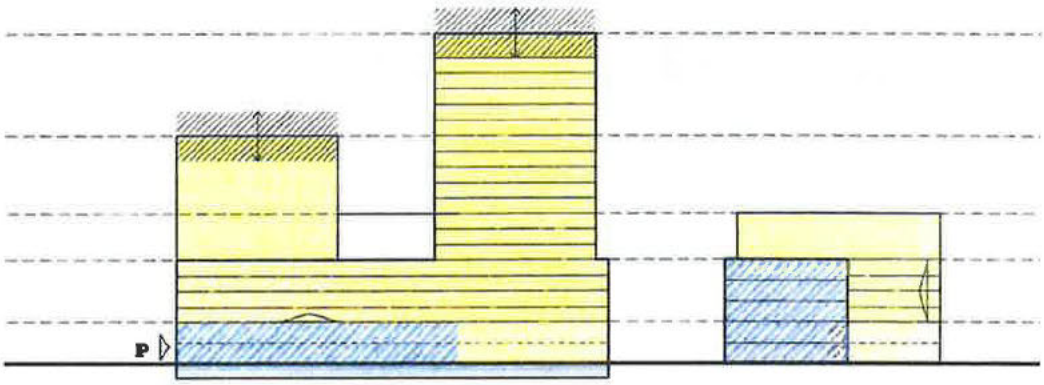
[redacted]

tegrond plint 1:1000

spelregels programma

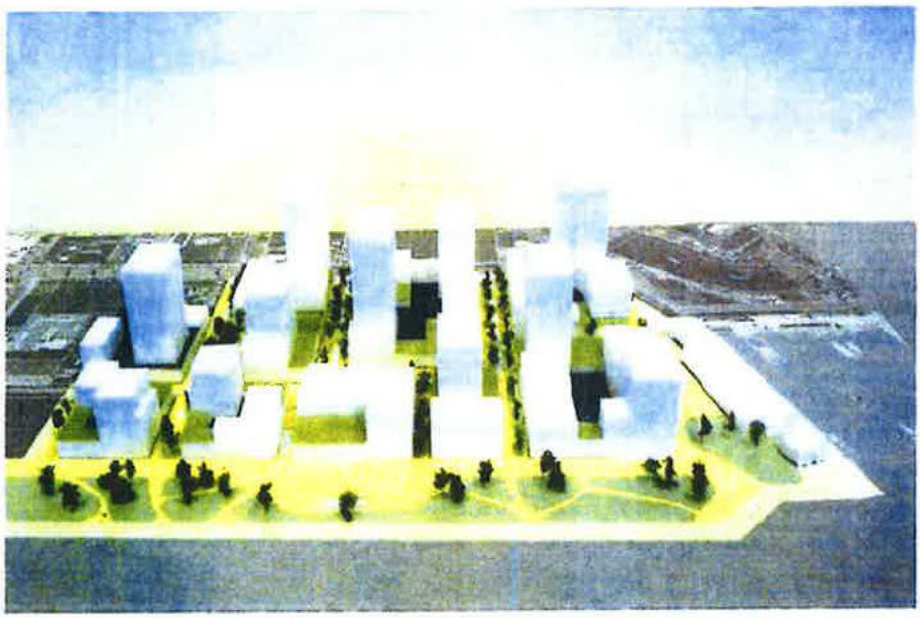




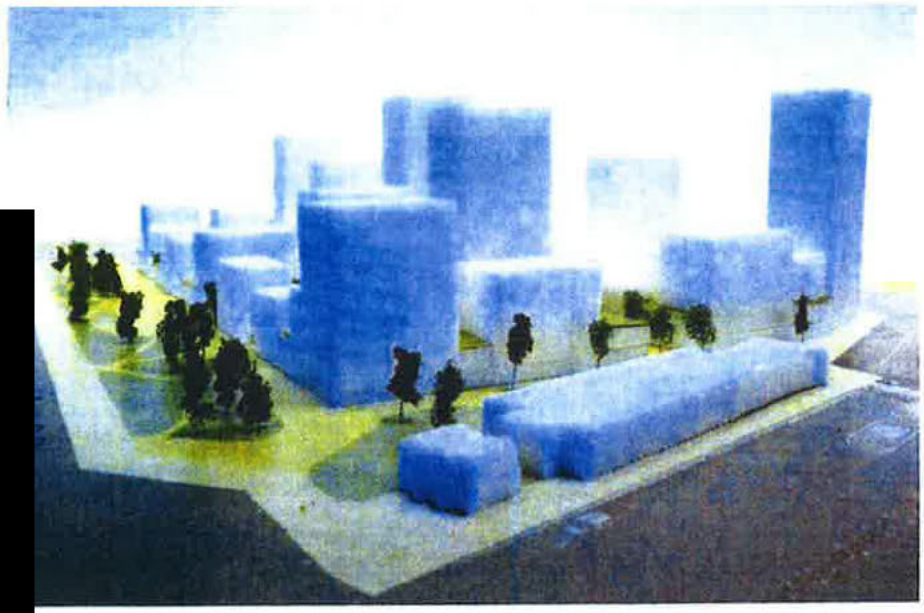


[redacted]

eden 1:1000

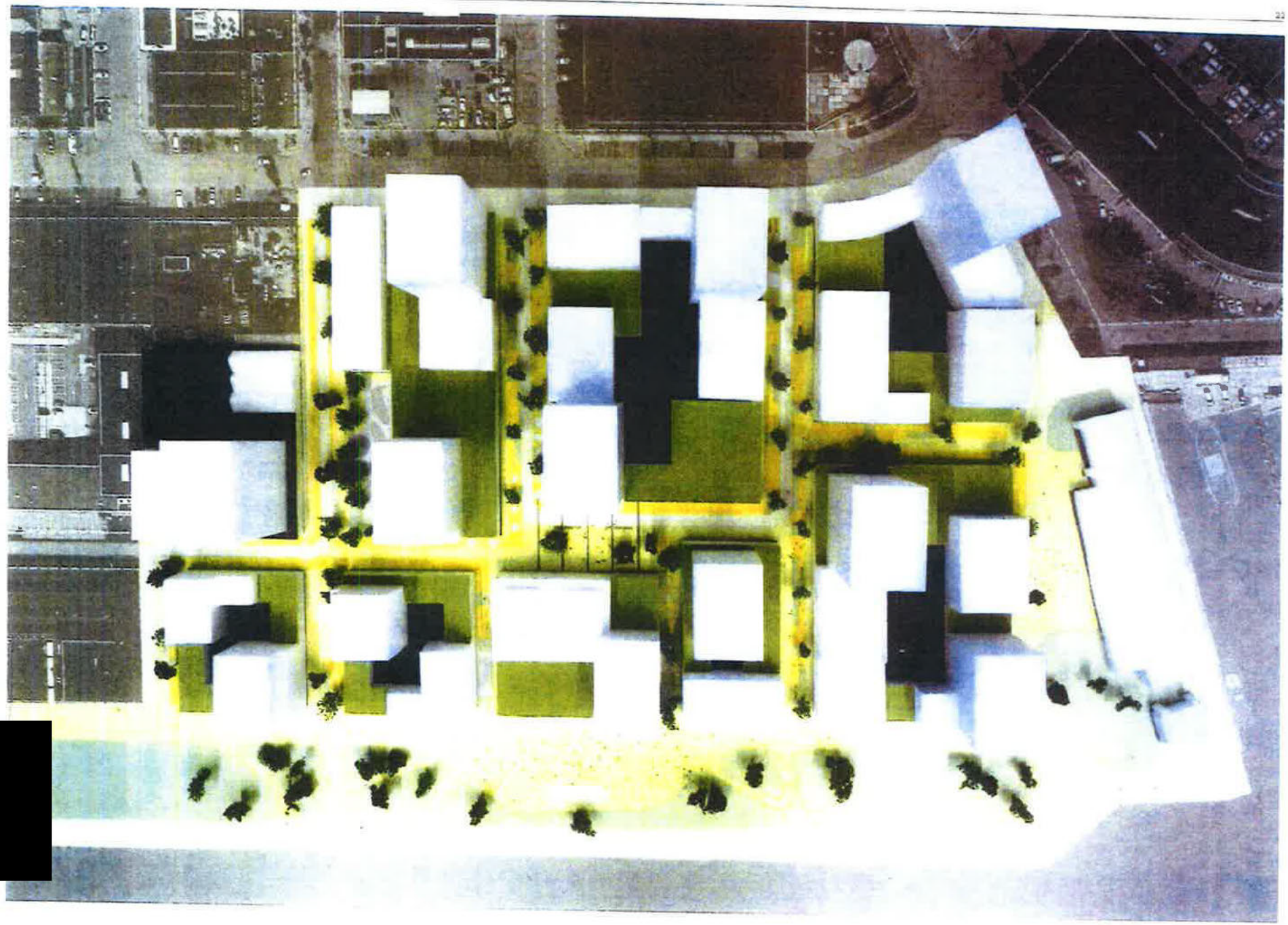








quettefoto's proefverkaveling
stedenbouwkundige principes en de regels uit de spelregelkaart zijn vertaald in een stedenbouwkundig massamodel
arin de afgesproken omvang in m2 bvo programma is opgenomen.

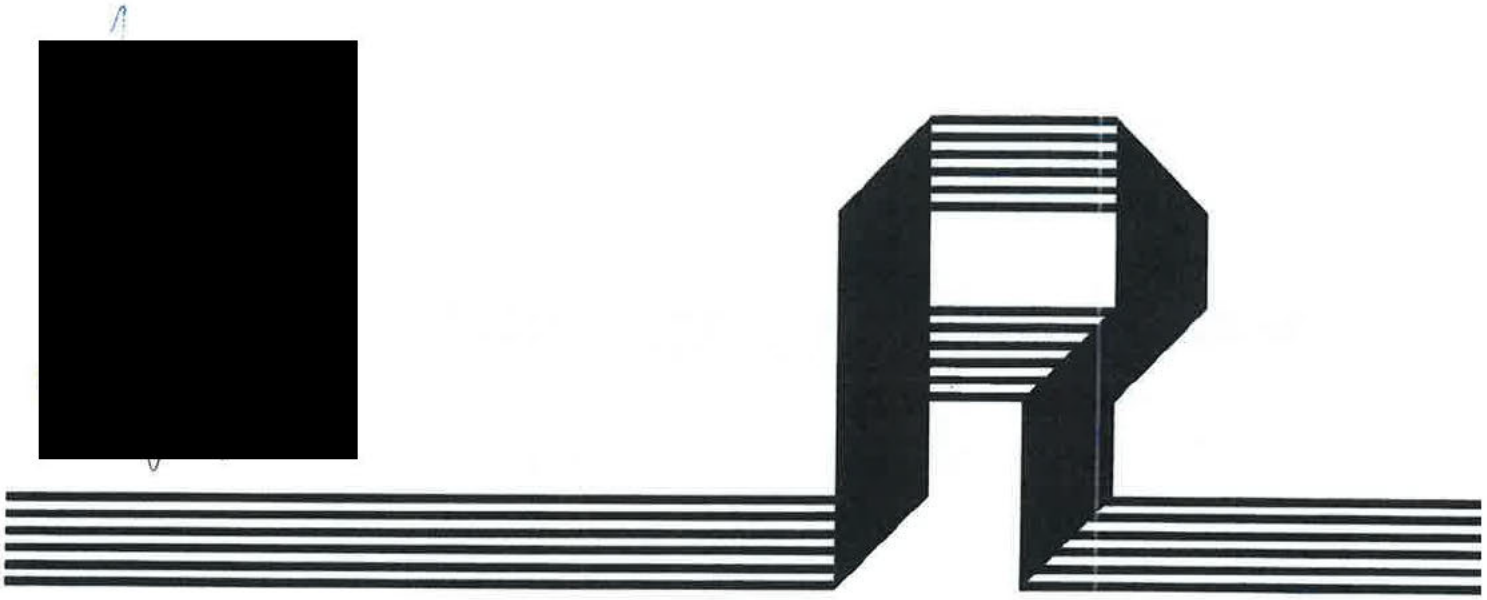


Rijnboutt Amsterdam

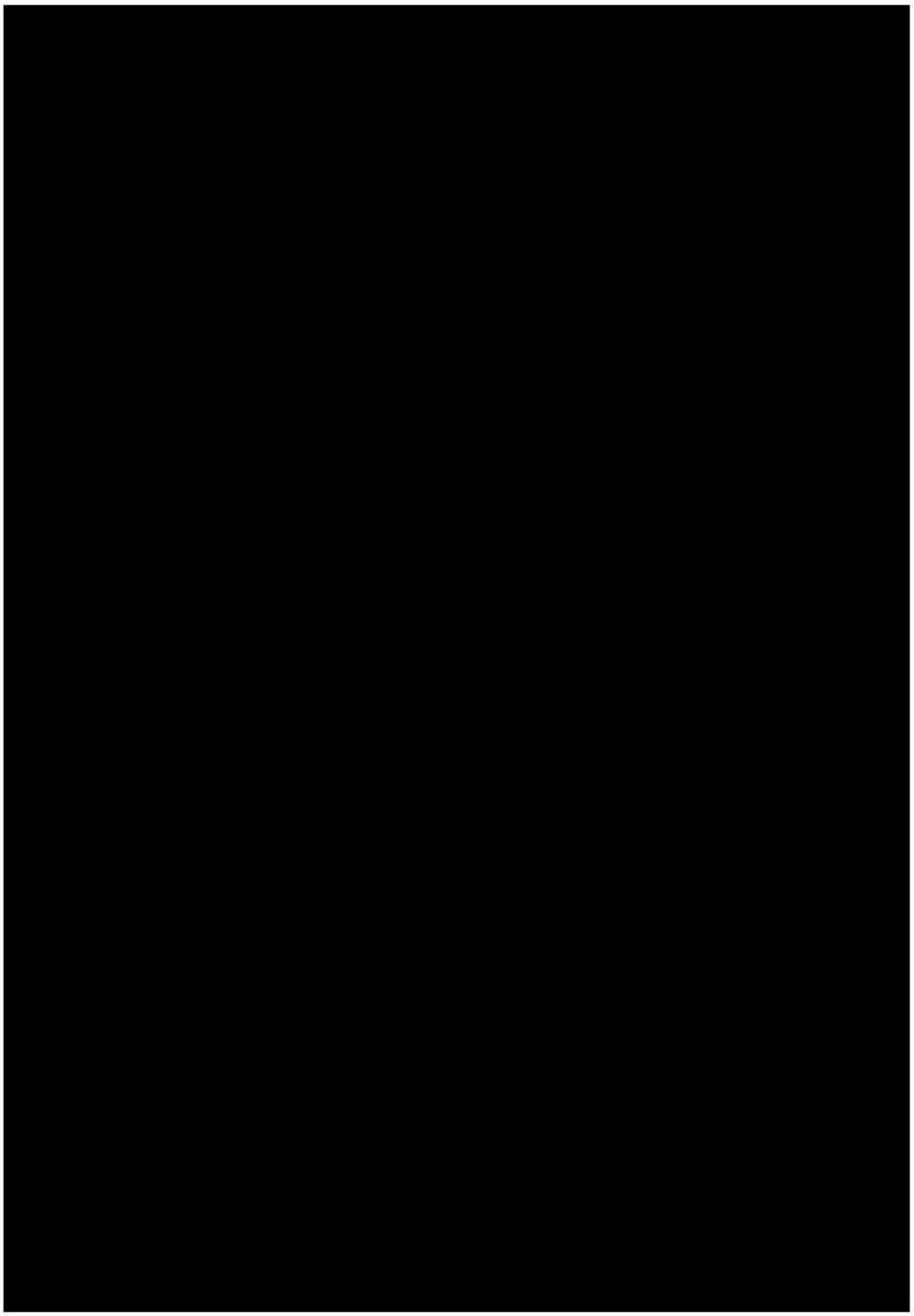
Moermanskkade 317
1013 BC, Amsterdam

T +31 (0)20 530 48 10
info@rijnboutt.nl
rijnboutt.nl

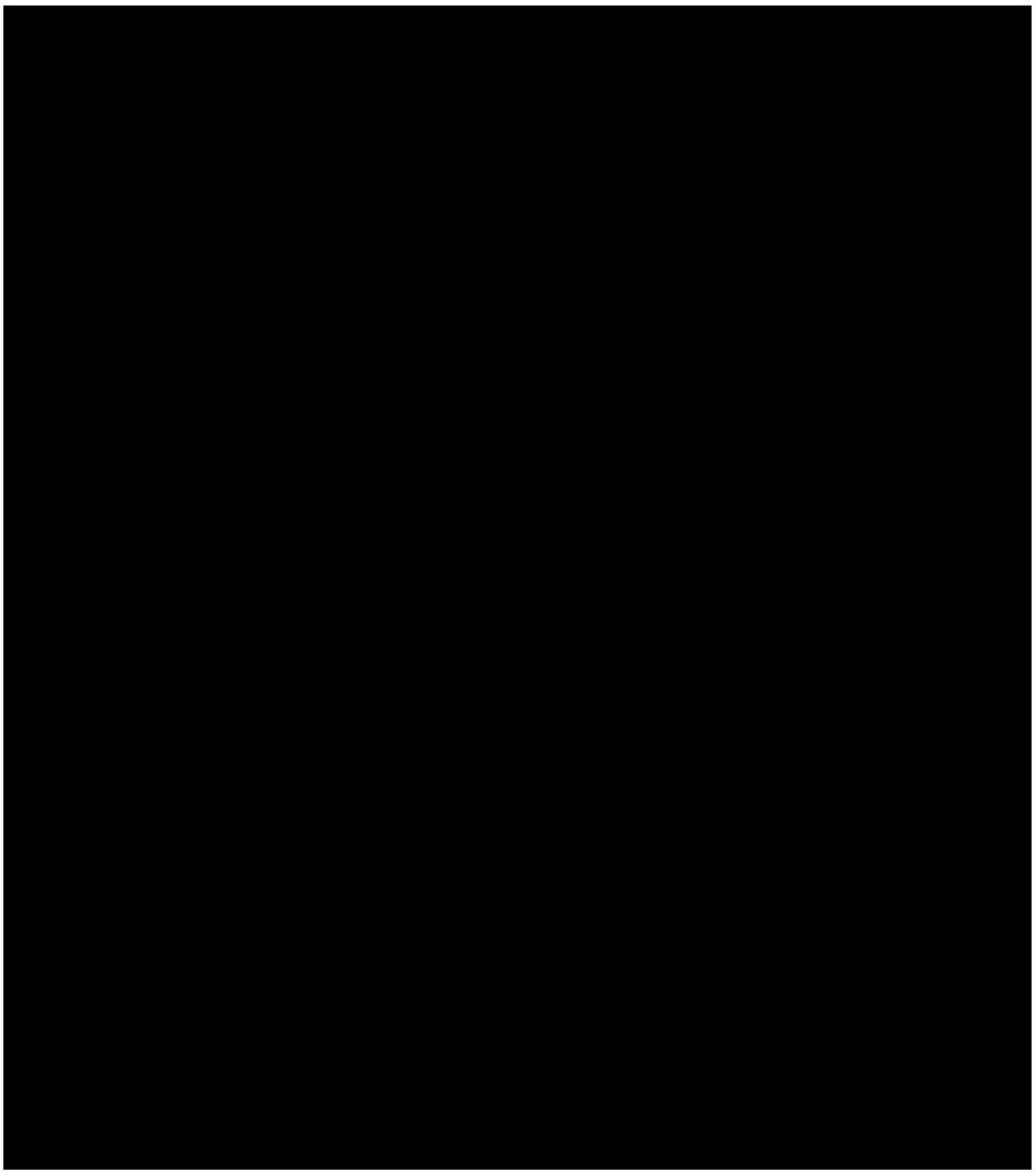
@rijnboutt



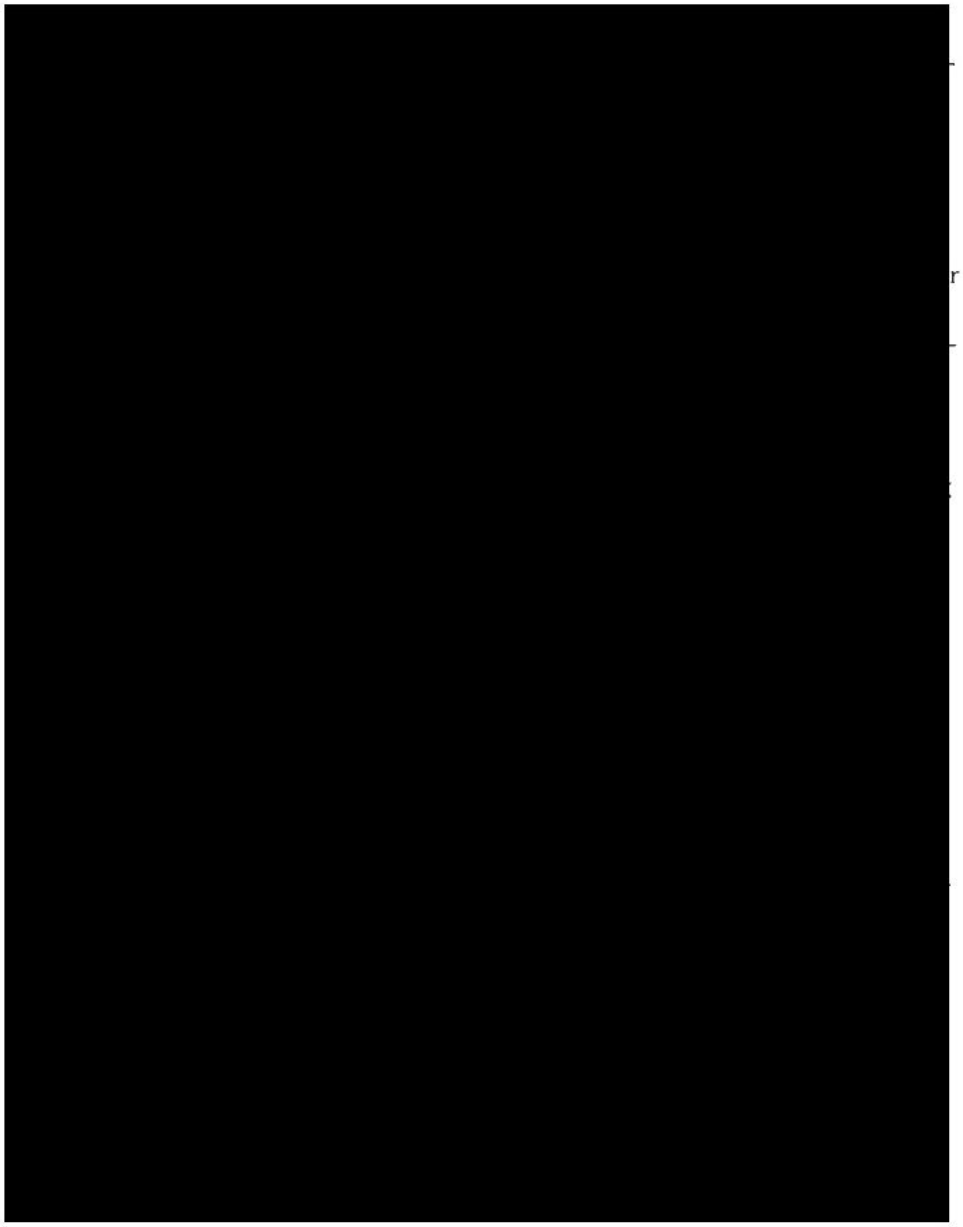
BIJLAGE 7: OVERZICHT WERKZAAMHEDEN BESTEMMINGSPLAN

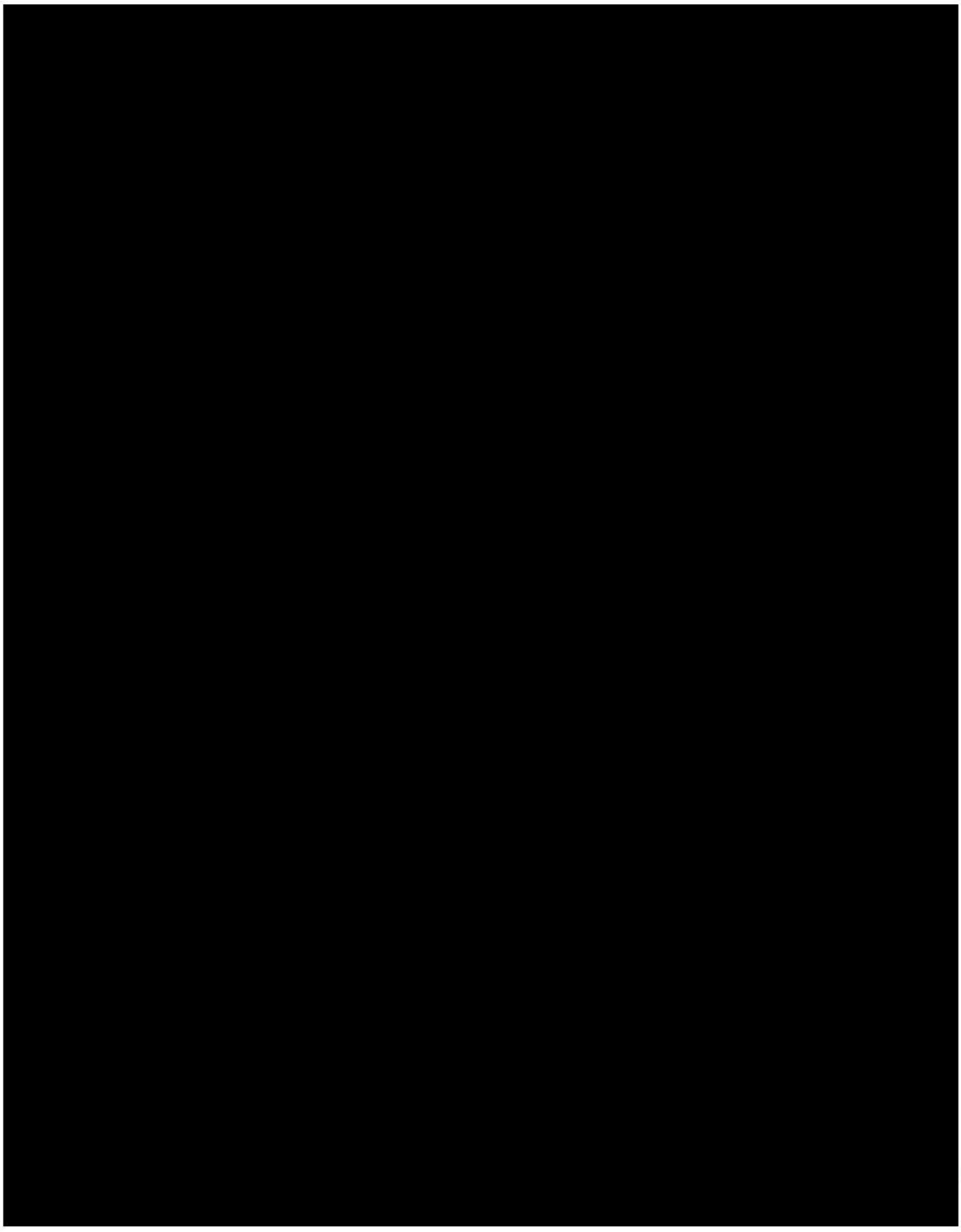






BIJLAGE 8: SPELREGELS DUURZAAM EN GEZOND HAMERKWARTIER





[redacted]

[redacted]

[redacted]

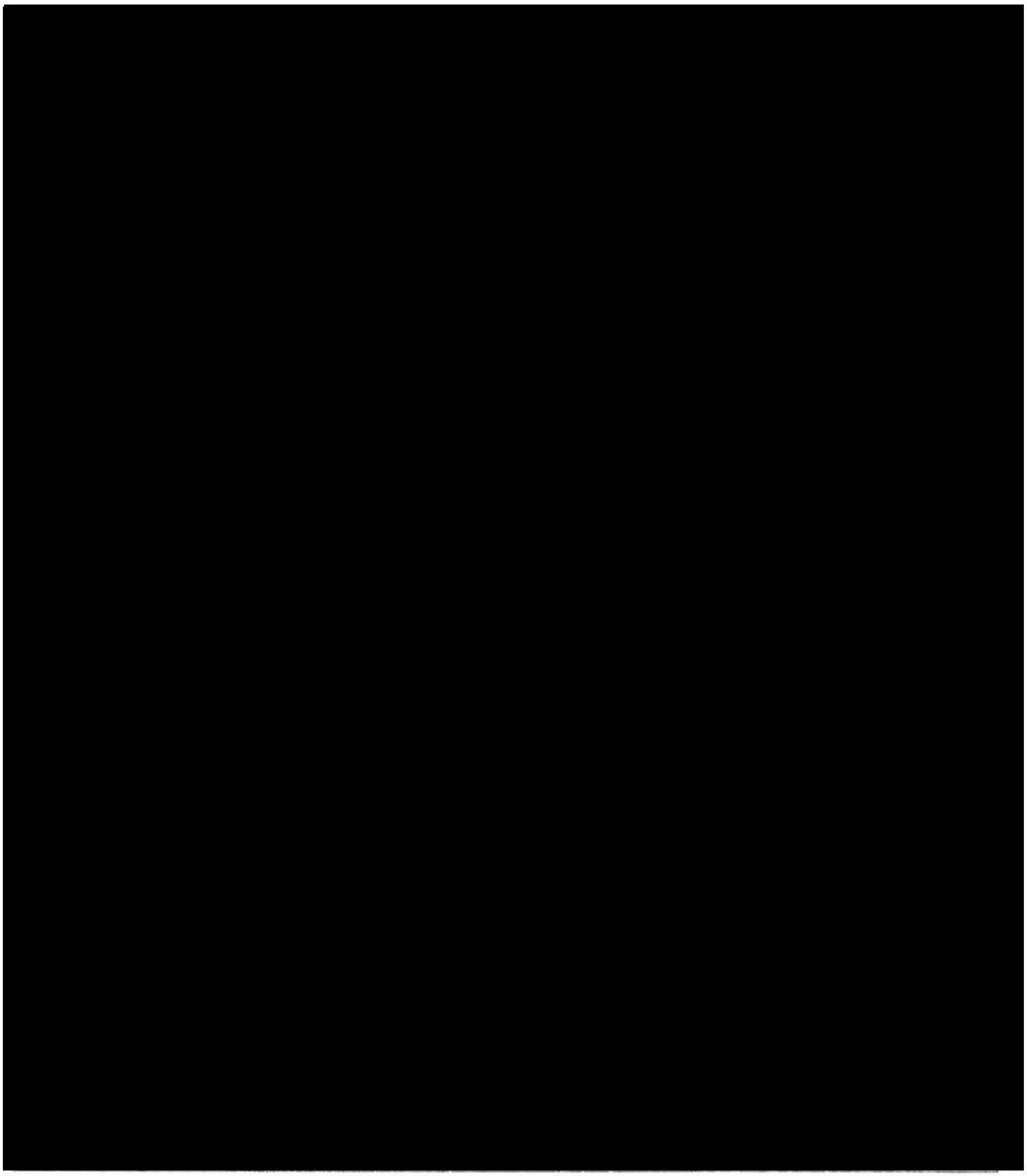
[redacted]

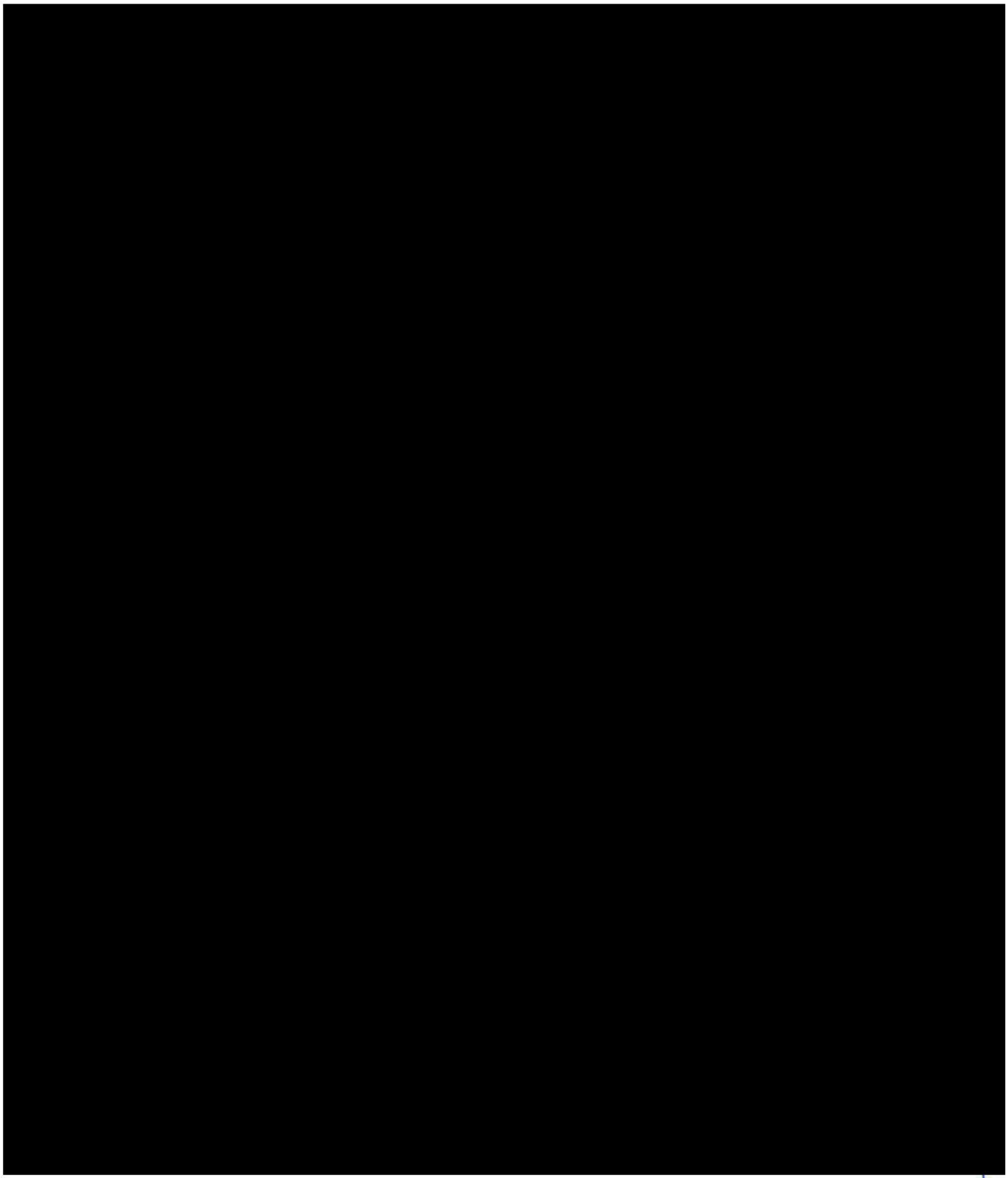


BIJLAGE 9: OVERZICHT INBREUKPROCEDURES

[redacted]

[redacted]





[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]