Gemeente Amsterdam

CONCEPT
16 april 2026



Stedenbouwkundig Plan

Baaibuurt West

Colofon

Concept Stedenbouwkundig Plan Baaibuurt West d.d. 2 april 2026
Opgesteld door Ontwerpteam Baaibuurt West

Ruimte en Duurzaamheid, Gemeente Amsterdam
Sati Dielemans
Jamie Hart
Rinata Hannani
Steven de Boer
Sharmilee Jayakkumaran
Victor Geijsel
Aishwarya Nemade
Giacomo Santoro
Oleguer Teixidor del Rio
Alex Verschoor
Zorica Jovanovic-Castelijns
Nina Kopp
Huib Burger
Mirjana Milanovic

Thema's
Duurzaamheid: Ludo van Muilekom
Verkeer: Tom Abbestee
Ecologie: Koen Wonders
Wonen & voorzieningen: Jos Gadet

In opdracht van Gebiedsontwikkeling Oost
Monique Lemmens, Paula Beens, Belle Vlaanderen, Projectmanagement Baaibuurten Zeeburgereiland
Marléne Rienstra, Gebiedsmanager GO Oost

Met bijdragen van
Grondzaken: Merula Lunneker, Lucienne Droogh
Planning: Sander Nijmeijer
Communicatie: Lisanne Kraakman
Ingenieursbureau: Joost Schaminee, Jasper de Boorder
Omgevingsmanagement: Ivar Schreurs
Maatschappelijke voorzieningen: Mieke Ronchetti
Verkeer en Openbare Ruimte: Paula Lakenman, Freek Faber, Amira el Khalek
Wonen: ...
Waternet

Gemeente Amsterdam
Planteam Baaibuurt West, Grond en Ontwikkeling, Ingenieursbureau, Waternet,
Projectmanagementbureau, Verkeer en Openbare Ruimte
Brandweer Amsterdam: advies externe veiligheid
LBP Sight: onderzoek geluidhinder, luchtkwaliteit,
Peutz: Onderzoek windhinder
De parkeeradviseur: exploitatie parkeervoorzieningen

Met dank aan de deelnemers van de werksessies

Contact
Gemeente Amsterdam, Ruimte en Duurzaamheid
Weesperplein 8
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Aan de inhoud is veel zorg besteed. Toch kan het zo zijn dat informatie onvolledig of niet helemaal correct wordt weergegeven. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Wij hebben al het mogelijke gedaan om rechthebbenden op de afbeeldingen te achterhalen. Mocht ons iets zijn ontgaan bij de vermelding van afbeeldingen of heeft u andere vragen, neem dan contact met ons op.

Inhoud

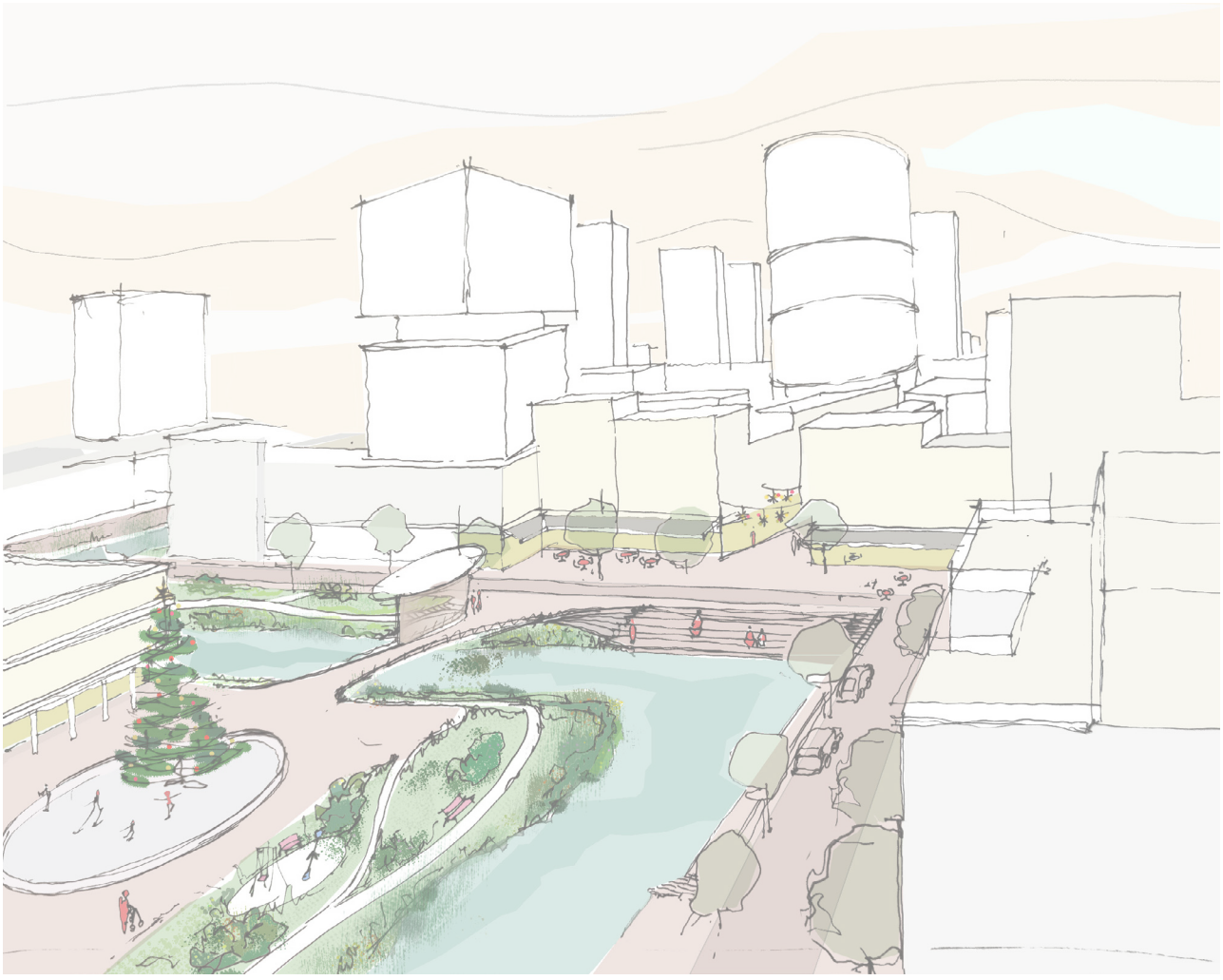
1 INLEIDING 7
- 1.1 De groeiende stad 7
- 1.2 Zeeburgereiland 7
- 1.3 Baaibuurt West 9
- 1.4 Toelichting bestuursopdracht en proces 9

2 OPGAVE EN AMBITIES 13
- 2.1 Analyse – locatie en context 13
- 2.2 Samenhang op Zeeburgereiland 15
- 2.3 De opgave 19
- 2.4 Ambities voor Baaibuurt West 21

3 HET PLAN 27
- 3.1 Stedenbouwkundig concept 27
- 3.2 Ruimtelijke structuur 29
- 3.3 Programma 31
- 3.4 Bebouwing 33
- 3.5 Openbare ruimte 43
- 3.6 Bereikbaarheid en parkeren 53
- 3.7 Duurzame en toekomstbestendige buurt 57
- 3.8 Beeldkwaliteit en Commissie Omgevingskwaliteit 61

4 REALISATIE 67
- 4.1 Voorbeeld innovatieve ontwikkelstrategie en fasering 67
- 4.2 Fasering en tijdelijkheid 71
- 4.3 Planning 73
- 4.4 Communicatie & participatie 73
- 4.5 Juridische aspecten 75
- 4.6 Milieu en uitvoeringsaspecten 75
- 4.7 Raakvlakken 81

Lijst van verwijzingen 82
Begrippenlijst 84
Bronnen 86



Samenvatting

Het Stedenbouwkundig Plan voor Baaibuurt West op Zeeburgereiland richt zich op de transformatie van een voormalige rafelrand naar een inclusieve, duurzame en gemengde stadsbuurt. Het plan speelt in op de groeiende woningnood in Amsterdam en biedt ruimte voor 1.500-1.750 woningen, verdeeld over sociale huur, midde segmenthuur en vrije sector koop. Daarnaast is 16,7-36% van het bouwprogramma voor werkplekken en voorzieningen. De buurt behoudt haar creatieve en informele karakter en biedt ruimte voor experimenten, zoals innovatieve woonvormen en co-creatie met bewoners.

Belangrijke kenmerken van het plan:
Inclusiviteit: De buurt is gericht op een diverse groep bewoners, zoals gezinnen, starters, senioren en creatieve ondernemers. Er is ruimte voor experimentele woonvormen, zoals wooncoöperaties en atelierwoningen.

- Stedelijke buurt: Naast wonen komen er diverse voorzieningen en werkplekken die bijdrage aan de sociale en economische vitaliteit van de buurt. Er komen winkels, horeca, bedrijven en instellingen die op verschillende momenten van de dag voor levendigheid zorgen.
- Duurzaamheid: Het plan zet in op klimaatadaptatie, circulair bouwen, natuurinclusief ontwerp en CO_2-reductie. Het gebied krijgt een groenblauw netwerk met twee kleine parken, een watergang en natuurvriendelijke oevers.
- Mobiliteit: De buurt wordt autoluw, met een lage parkeernorm (0,3 per woning), goede fiets- en OV-verbindingen en ruimte voor deelmobiliteit. Grote projecten, zoals de herinrichting van de IJburglaan, worden hierin meegenomen.
- Openbare ruimte: Er komen parken, een buurtplein en kleinere ontmoetingsplekken. Het Baaipark en een groenblauw lint vormen de kern van de ecologische en recreatieve structuur.
- Fasering en tijdelijke initiatieven: De bouw start in 2030 en wordt gefaseerd uitgevoerd tot 2040. Tijdens de ontwikkeling wordt het gebied al geactiveerd met tijdelijke initiatieven en natuur.

Participatie en eigenzinnigheid
Bewoners en andere belanghebbenden spelen een belangrijke rol in de ontwikkeling van de buurt. Er is ruimte voor co-creatie en innovatieve ideeën. Het doel is een levendige, duurzame en toekomstbestendige buurt die aansluit bij de behoeften van een diverse groep Amsterdammers.



Afbeelding 1a Plankaart Baaibuurt West (2026)

1 Inleiding

Voor u ligt het Stedenbouwkundig Plan voor Baaibuurt West. In deze inleiding leest u wat de achtergrond van dit plan is en waarom het is opgesteld.

1.1 De groeiende stad

Amsterdam blijft voor heel veel mensen een aantrekkelijke plek om te wonen, werken, verblijven of bezoeken. Begin januari 2025 telde de stad 934.374 inwoners en de verwachting is dat het aantal inwoners in 2055 rond de 1.105.000 is, een toename van 15,45 procent. IJburg en Zeeburgereiland groeien mee: in 2025 wonen hier rond de 32.000 mensen oplopend tot ongeveer 62.000 in 2055. [Bron: https://onderzoek.amsterdam.nl/artikel/bevolkingsprognose-2025-2055]

De Amsterdamse woningmarkt staat nog steeds enorm onder druk. Het aantal huishoudens is harder gegroeid dan het aantal woningen. De prijzen stijgen snel, zowel in de koop als in de huur. De gemiddelde prijs per vierkante meter voor een koopwoning in Amsterdam lag in het vierde kwartaal van 2024 op € 8.500. En in de vrije huursector zijn in het eerste kwartaal van 2025 huren van € 23,82 per vierkante meter voor nieuwbouwwoningen geen uitzondering meer. De schaarste aan woningen betreft alle segmenten en prijscategorieën, maar de meeste druk zit bij de woningen in het middensegment; en juist deze dragen het meest bij aan de broodnodige doorstroming op de woningmarkt. Voor het gereguleerde huursegment geldt dat het aantal woningzoekenden stijgt terwijl het aanbod daalt. De gemiddelde inschrijfduur voor starters ligt op ongeveer 10 jaar, terwijl doorstromers in de sociale huursector gemiddeld 15 jaar wachten.

Daarnaast wonen er in de omgeving van het Zeeburgereiland relatief veel senioren, in tegenstelling tot op het eiland zelf. Het Zeeburgereiland kent naar verhouding veel kleine woningen (<40m2). Dit komt voor een groot deel door de aanwezigheid van (tijdelijke) studentenhuisvesting in de Baaibuurten. Tegelijkertijd ligt het aandeel gezinnen op het eiland rond het stedelijk gemiddelde. In de Indische buurt, die grenst aan het Zeeburgereiland, wonen ook relatief veel gezinnen krap, dat wil zeggen met minder dan 20 m² per persoon. In absolute getallen gaat het om 870 gezinnen die krap wonen en in totaal 1.110 bewoonde woningen waarvan de oppervlakte minder dan 20 m2 per bewoner beslaat (cijfers uit 2025 van Onderzoek & Statistiek). Bredere demografische ontwikkelingen spelen ook een rol, zoals de dubbele vergrijzing: er komen niet alleen meer ouderen, zij worden gemiddeld ook ouder. Tegelijkertijd groeit de wens en de noodzaak om langer zelfstandig te blijven wonen. Deze trends vragen om een doordachte woonprogrammering die inspeelt op de uiteenlopende behoeften van starters, gezinnen én ouderen in de buurt, nu en in de toekomst.

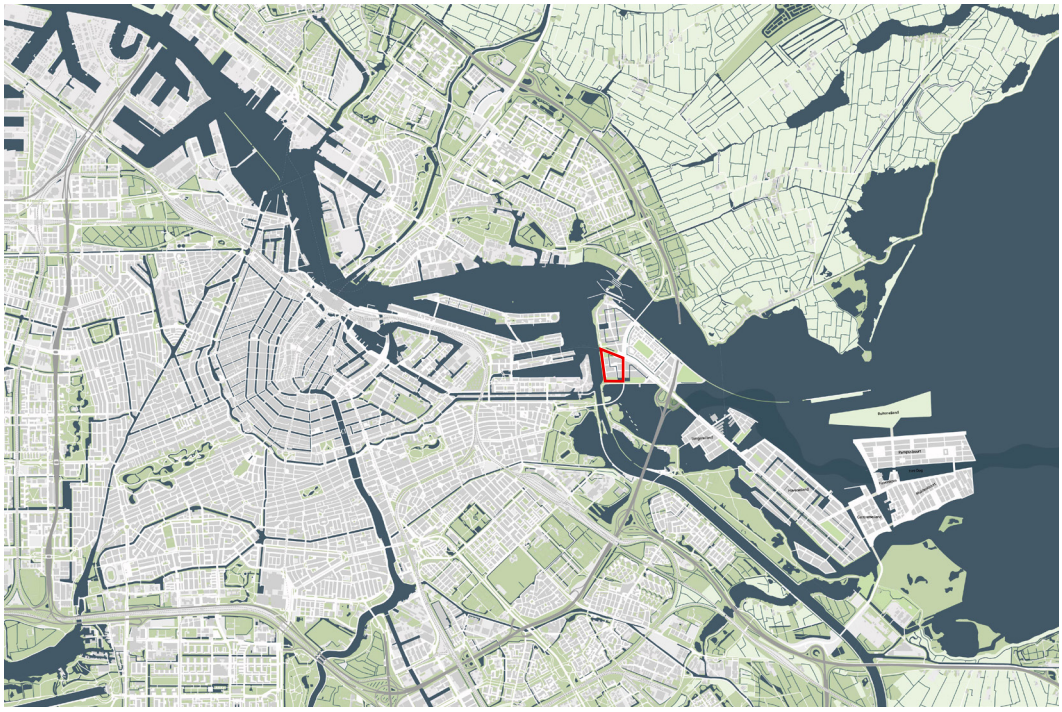
Voor de gewenste ontwikkeling van de Amsterdamse economie moet de groei van de stad gepaard gaan met werkruimtes en voorzieningen. De beleidsdocumenten Ruimte voor de Economie van Morgen en de Bedrijvenstrategie gaan in op de ruimtelijk en fysieke implicaties hiervan. Zo zijn er zorgen over de verdrukking van de bedrijvigheid als gevolg van de woningbouw. Met name kleinschalige bedrijvigheid kan moeilijk een (betaalbare) plek vinden in nieuwe ontwikkelgebieden. Per inwoner zijn er steeds minder productie-, maak-, en stadsverzorgende bedrijven, terwijl die in de complete stad wel een plek nodig hebben. In de concept-Aanpak Ruimte voor Bedrijven (MT R&E 10-12-2025) leest u welke mogelijke maatregelen er zijn om bij te sturen.

Naast inwoners zijn er ook andere gebruikers van de stad, zoals werknemers van buiten de stad en studenten die niet in de stad wonen. Ook zij maken gebruik van de stedelijke voorzieningen. Dat vraagt ook om ruimte voor voorzieningen, (groene) verblijfsplekken, mobiliteit en energie. Gemeente Amsterdam zoekt deze ruimte binnen de bestaande stad, onder andere op het Zeeburgereiland.

1.2 Zeeburgereiland

Zeeburgereiland is een kunstmatig eiland dat begin 20e eeuw is ontstaan door het storten van baggerslib. Het was eerst militair terrein en werd later verbonden met Amsterdam via bruggen en de Piet Heintunnel. Het eiland trok stadsnomaden, kunstenaars en de rioolwaterzuivering vestigde zich er, met de bekende silo's als overblijfsel. Inmiddels ondergaat het Zeeburgereiland een metamorfose van stadsrand naar een schakel in de stad. Het Zeeburgereiland draagt bij aan de verdichtingsopgave door ruimte te bieden aan gefaseerde gebiedsontwikkeling, met **de Sportheldenbuurt, de Sluisbuurt, de Bedrijvenstrook, het Oostpunt, Baaibuurt Oost en Baaibuurt West.**

Het eiland draagt bij aan de ruimtelijke opgave van Amsterdam, met wonen, bedrijvigheid, voorzieningen, sport en spel, parken, groene oevers, recreatie en verbindingen via het Natuurnetwerk Nederland. Elk deelgebied ontwikkelt zich in eigen tempo, volgens het Ruimtelijk Kader Zeeburgereiland. De IJburglaan wordt in de toekomst, als onderdeel van het project Cruciale Mijl, heringericht, met plannen voor het **Zeeburgerplein** als centraal verbindingspunt. Het project Cruciale Mijl focust zich op de herinrichting van de IJburglaan vanaf de Piet Heintunnel tot aan Haveneiland. De IJburglaan snijdt het eiland doormidden, maar ontsluit ook de stad via de A10. De doorstroming conflicteert met de leefbaarheid op het eiland. Er wordt gekeken of een tweelaagse kruising mogelijk is tussen de IJburglaan en de Zuiderzeeweg, die grenst aan Baaibuurt West



Afbeelding 1b Zeeburgereiland met Baaibuurt West ligging in de stad /binnen de ring verbonden met de stad



Afbeelding 1c Programma Zeeburgereiland (MER 2018)

1.3 Baaibuurt West

De zuidwestelijke hoek van het Zeeburgereiland, lang een rafelrand van Amsterdam, ontstond aan de rand van de stad, net buiten de havens van het Oostelijk Havengebied en Cruquius. Hier was ruimte voor eigen invulling, bijvoorbeeld door stadsnomaden of kunstenaars die er zelf ateliers bouwden. Uniek in een stad waar ruimte schaars is. Zo is Baaibuurt West in de afgelopen decennia langzaam en organisch gegroeid. Tot de planontwikkeling van Baaibuurt West in 2025 bestond de bebouwing uit lage gebouwen, zoals loodsen en tijdelijke woningen en was de woningdichtheid laag voor een gebied binnen de ring van Amsterdam. Er was een informele artistieke enclave ontstaan, met zelfgebouwde ateliers, schrootsculpturen, creatieve werk- en ontspanningsruimtes en kleinschalige bedrijven.

Er werden tijdelijke huurovereenkomsten opgesteld voor verschillende groepen, zoals kunstenaars, kermisexploitanten, ondernemers en studenten, maar ook andere functies, zoals een tijdelijke P+R bij de tramhalte van lijn 26. Spontaan groen heeft zich ontwikkeld rond smalle sloten, met bomen en struiken. Al deze elementen kregen hun eigen plek en vorm zonder voorafgaande planvorming of een aangelegd stratennet of andere structuur. Eind 2024 liepen de tijdelijke huurovereenkomsten van de huurders af. Een groot deel van deze huurders heeft inmiddels een nieuwe plek gevonden; ook de laatsten zullen in 2026 afscheid nemen van Baaibuurt West.

Gemeente Amsterdam kiest voor het ontwikkelen van het Zeeburgereiland tot een complete stadswijk. Binnen deze wijk heeft Baaibuurt West de potentie om een gemengde stadsbuurt te worden, met een hoge dichtheid aan woningen en voorzieningen, waarin de kwaliteit van water en groen optimaal benut wordt. Dit stedenbouwkundig plan wil recht doen aan de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Het plan schetst de minimale kaders om te voldoen aan de verdichtingsopgave terwijl het de stedelijke kwaliteit en leefbaarheid waarborgt. Tegelijkertijd biedt het plan ook ruimte voor bewoners en betrokkenen om gezamenlijk hun eigen omgeving vorm te geven. De ambities voor dit plan in paragraaf 2.4 benadrukken de synergie tussen de complexe verdichtingsopgave en het eigenzinnige karakter van het gebied. Deze ambities zijn vertaald naar concrete uitgangspunten binnen dit plan.

1.4 Toelichting bestuursopdracht en proces

In dit hoofdstuk leest u hoe dit Stedenbouwkundig Plan tot stand gekomen is vanuit de bestuursopdracht Ruimtelijk Kader Zeeburgereiland en Cruciale Mijl.

Bestuursopdracht Ruimtelijk Kader Zeeburgereiland en Cruciale Mijl

In november 2021 heeft wethouder Marieke van Doorninck namens het college van burgemeester en wethouders opdracht gegeven om een integraal Ruimtelijk Kader Zeeburgereiland op te stellen. Dit is een langetermijnvisie voor de ontwikkeling van het Zeeburgereiland tot een leefbare, duurzame en inclusieve stedelijke wijk van Amsterdam. In oktober 2024 heeft de gemeenteraad het Ruimtelijk Kader Zeeburgereiland vastgesteld. De ontwikkeling van Baaibuurt West is een deelproject binnen dit ruimtelijk kader en daarmee onderdeel van deze bestuursopdracht. In het ruimtelijk kader staan de uitgangspunten voor de verdere ontwikkeling van Baaibuurt West van creatieve, ‘rafelrand’-buurt in stadsdeel Oost naar een woon-werkgebied met woningen en een niet-woonprogramma. Cultuurhistorische elementen, zoals dijklichamen en bunkers, blijven vooralsnog behouden. De buurt krijgt betere fiets- en ov-verbindingen, groenprogramma’s en de ‘geest van de plek’ als creatieve, vrije ruimte blijft centraal staan. Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam is de opdrachtgever voor het Stedenbouwkundig Plan Baaibuurt West.

Bestemmingsplan Baaibuurt West

Voor een groot deel van het plangebied gold lange tijd geen bestemmingsplan. Het was een zogenaamde ‘witte vlek’. Dat is een gebied waar in juridisch planologisch opzicht in principe alles is toegestaan. In 2019 heeft de gemeenteraad een bestemmingsplan vastgesteld voor wat nu het plangebied Baaibuurt West is. Dit maakte (voorbereidende) bouwwerkzaamheden mogelijk voor de transformatie naar een woonwerkgebied.

Projectnota Baaibuurt West

Op 19 maart 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders de Projectnota Baaibuurt West Zeeburgereiland vastgesteld. In de projectnota staan de ambities (zie ook paragraaf 2.4 van dit plan). Bij vaststelling van de projectnota is de woningbouwprogrammering voor Baaibuurt West vastgesteld op een gelijke verdeling van 1/3 sociale huur, 1/3 middenhuur -of koop en 1/3 vrije-sector-huur -of koop. Voor de projectnota hebben we op verschillende momenten omwonenden & andere geïnteresseerden om input gevraagd.

Investeringsbesluit

Na vaststelling van de projectnota, is het Projectteam Baaibuurt West gestart met de Investeringsnota Baaibuurt West, met daarin het stedenbouwkundig plan. We schrijven het in opdracht van het college van burgemeester en wethouders, maar maken het niet alleen. We hebben bewoners en ondernemers op Zeeburgereiland bevraagd net zoals externe



Afbeelding 1d
Huidige inrichting
Zuider- IJdijk zuid



Afbeelding 1e
Situatie van voor
2025 (archief foto)



Afbeelding 1f
Bestaande Bunker

experts en meedenkers, vertegenwoordigers van maatschappelijke groepen en andere overheden. Hun bijdragen hebben we verwerkt in dit stedenbouwkundig plan. Dit plan is een bijlage bij de investeringsnota. De investeringsnota leggen we voor aan de gemeenteraad om te komen tot een investeringsbesluit.

Planologische vervolgstappen

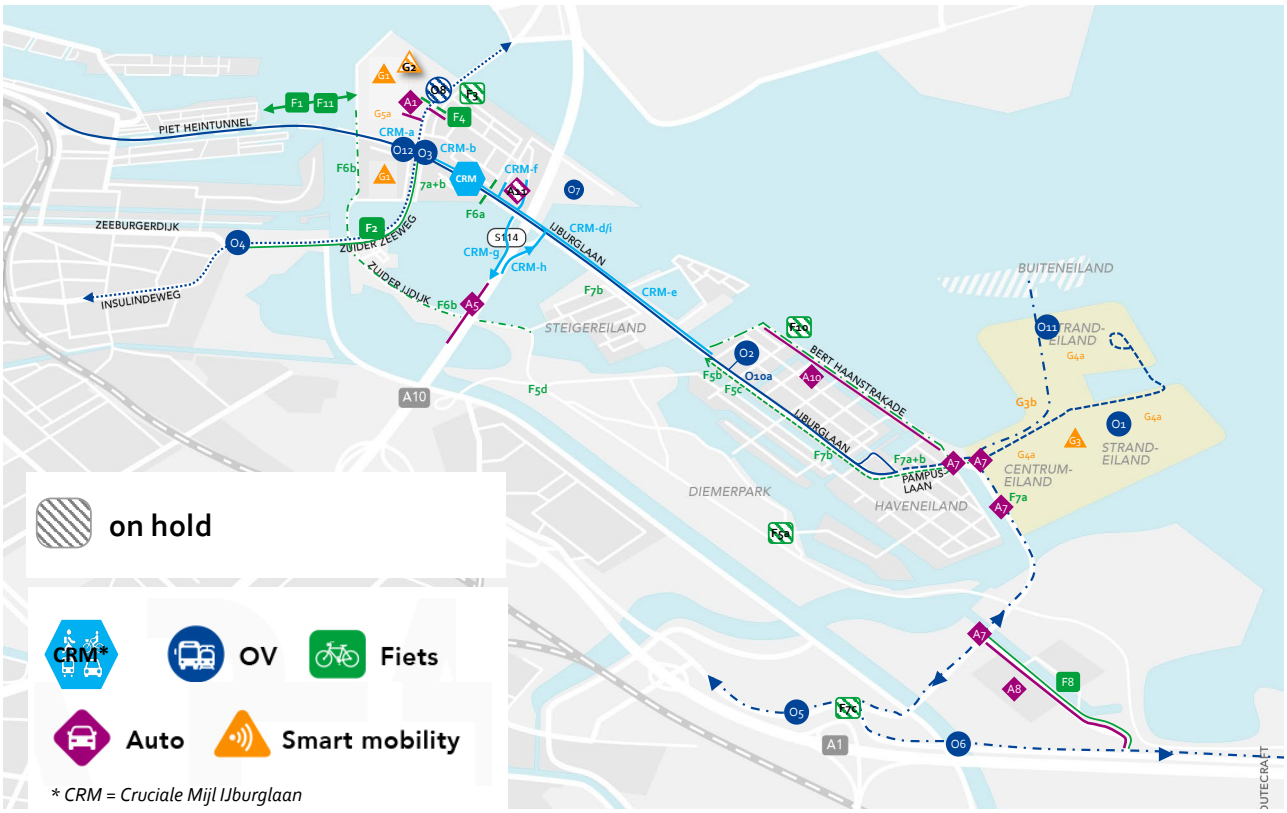
Na het investeringsbesluit door de gemeenteraad, gaan we verder met de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van woningen en voorzieningen. Omdat er meer programma gewenst is voor het gebied dan het omgevingsplan toestaat, is een nieuw ruimtelijk besluit nodig, in de vorm van een wijziging van het omgevingsplan. Dat besluit wordt voorbereid vanaf eind 2026, na het investeringsbesluit. Verder wordt in het vervolg een Voorlopig Ontwerp (V.O.) openbare ruimte opgesteld en volgt uitwerking van de kavels.

Verwachte uitvoering

Vrijwel het hele gebied wordt opgehoogd met een aantal meter zand om het klimaatbestendig in te richten. Het duurt ongeveer drie jaar voordat het gebied voldoet aan de zettingseisen. Bij het Baaipark aan de zuidzijde duurt de zetting minder lang en daardoor kan het park mogelijk eerder worden aangelegd. Naar verwachting start de bouw van woningen in 2030 en is de volledige ontwikkeling klaar rond 2040.

Maatregelen Mobiliteitsplan Zeeburgereiland en IJburg

Stand van zaken programma 2025



Afbeelding 2.1a Kaart met maatregelen uit het Mobiliteitsplan Zeeburgereiland en IJburg (2023)



Afbeelding 2.1b Grote Bomen langs de Zuiderzeeweg



Afbeelding 2.1c Luchtfoto Baaibuurt West (archief foto)

2 Opgave en Ambities

2.1 Analyse – locatie en context

Baaibuurt West ligt in het zuidwestelijke deel van Zeeburgereiland, tussen harde randen met veel verkeer en zachte randen met groen en water. Aan de noordkant ligt de Piet Heintunnel, die uitkomt op de IJburglaan, een belangrijke verbinding tussen de binnenstad, de ring A10 en IJburg. Aan de oostkant verbindt de Zuiderzeeweg Baaibuurt West met Amsterdam-Oost en Amsterdam-Noord. Deze twee grote verkeersaders kruisen Zeeburgereiland en komen samen in de noordoostpunt van Baaibuurt West. Hier is vanuit het Ruimtelijk Kader de opdracht om het Zeeburgerplein te realiseren, dat de buurten met elkaar verbindt.

De zachte randen liggen aan de zuidkant waar Baaibuurt West grenst aan de Zeeburgerbaai. Een plek waar de zon tot laat schijnt. Aan de westkant liggen de Zuider IJdijk en het Amsterdam-Rijnkanaal en voelt het aan de overkant gelegen Cruquiusgebied dichtbij. De dijk is ook een aantrekkelijke recreatieve route, die langs camping Zeeburg loopt en overgaat in het Diemerpark. De zone tussen het water en de dijk vormt een belangrijke ecologische verbinding tussen het Gooi en Waterland en maakt deel uit van het Nationaal Natuurnetwerk (NNN).

De unieke ligging aan het Amsterdam-Rijnkanaal en de Zeeburgerbaai, nabij de Amsterdamsebrug, biedt veel kansen voor woningbouw, groen en openbare ruimte dicht bij huis. Deze ruimtes nodigen uit tot ontmoeting, een aangenaam verblijf en gezonde beweging. De grond van Baaibuurt West is volledig eigendom van de gemeente Amsterdam binnen de grondexploitatiegrens. De woning aan de Zuider IJdijk 24 ligt buiten de grondexploitatiegrens en is volledig particulier eigendom, net als het perceel direct ten noorden daarvan. De dijken behoren tot de bevoegdheid van Rijkswaterstaat, net als het water in de baai waar de woonboten liggen.

Bereikbaarheid

Zeeburgereiland wordt ontsloten door tramlijn 26 en buslijn 37. Beide lijnen rijden met een hoge frequentie. Dit verbindt Baaibuurt West direct met belangrijke knooppunten zoals het Centraal Station, station Muiderpoort, Amstelstation en metrostation Noord. Dit zorgt ervoor dat het gebied direct verbonden is met belangrijke bestemmingen zoals het OLVG Oost, de Dappermarkt en de winkelcentra van Haveneiland/IJburg, Brazilië (Oostelijk Havengebied), Oostpoort, het Waterlandplein en het Buikslotermeerplein. Fiets- en autoroutes vanuit IJburg, Waterland en Oost komen samen op de kruising van de IJburglaan en de Zuiderzeeweg.
Er vaart een tijdelijke pont tussen de Sluisbuurt en Sporenburg. Betere bereikbaarheid met de fiets en het openbaar vervoer is nodig voor Zeeburgereiland, volgens het vastgestelde Mobiliteitsplan Zeeburgereiland en IJburg. Een van de maatregelen daarvoor is de verbreding van de Amsterdamsebrug om een extra fietsverbinding mogelijk te maken.
We nemen een ruimtelijke reservering op in de Baaibuurten (en in de Sluisbuurt) voor een tweede HOV-verbinding. De herinrichting van de IJburglaan met de tweelaagse kruising met Zuiderzeeweg (project Cruciale Mijl) is bedoeld om de doorstroming naar de stad te verbeteren en tegelijk ook de leefbaarheid en bereikbaarheid voor voetgangers en fietsers. In paragraaf 3.6 gaan we uitgebreid in op bereikbaarheid voor Baaibuurt West.

Openbare ruimte

De ruimte tussen de (tijdelijke) gebouwen in Baaibuurt West was in de oude situatie beperkt toegankelijk en niet doorwaadbaar. Verschillende routes boden alleen toegang tot de oude functies, liepen dood en waren niet met elkaar verbonden. Ook het groen was grotendeels verspreid aanwezig tussen de voormalige functies en vaak gekoppeld aan waterlopen. Parallel aan de Zuiderzeeweg staan nu nog meerdere rijen grote bomen van meer dan een halve eeuw oud, die destijds zijn mee ontworpen met de Zuiderzeeweg. Deze bomen maken deel uit van de hoofdbomenstructuur en blijven zo lang mogelijk behouden.

Groen, Sport en Recreatie

Baaibuurt West valt in de ‘ringzone’ van de Amsterdamse Agenda Groen 2015 -2018.
Het gebied ligt tussen de hoofdgroenstructuur aan de westkant en de hoofdbomenstructuur aan de oostkant. Het Zeeburgereiland kent een recreatieve route over de groene dijken van het eiland. Dit wordt het “rondje Zeeburgereiland” genoemd en is ongeveer 5 kilometer lang. Zie bijlage 8 voor de concept-visie Sport en Spel Zeeburgereiland.

Water

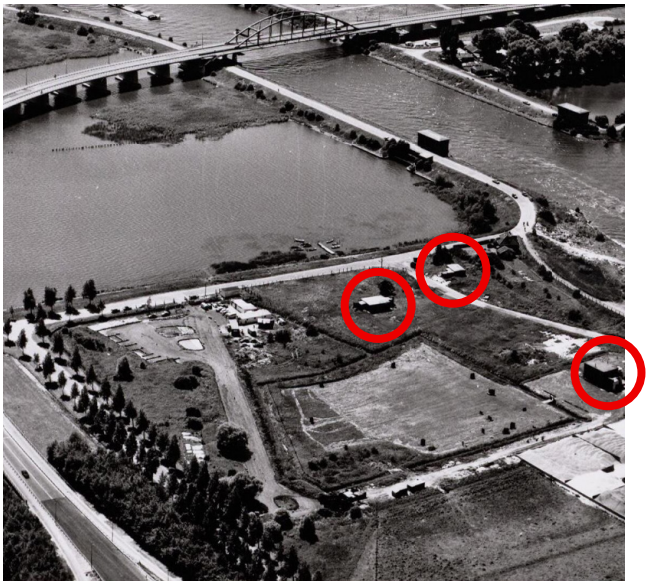
Enkele ondiepe slootjes zijn nu via duikers verbonden met de Sluisbuurt en Baaibuurt Oost. De kwaliteit en kwantiteit van deze waterlopen zijn onvoldoende voor een goede waterhuishouding. Bij hevige regenval is er wateroverlast op meerdere plekken in de buurt. Het toekomstige watersysteem beweegt zich door beide Baaibuurten heen. Het watersysteem in beide Baaibuurten is en blijft in verbinding met de andere buurten op het Zeeburgereiland. In een volgende fase onderzoeken we de mogelijkheid om aan te sluiten op het water van het Amsterdam-Rijnkanaal.

Bodem

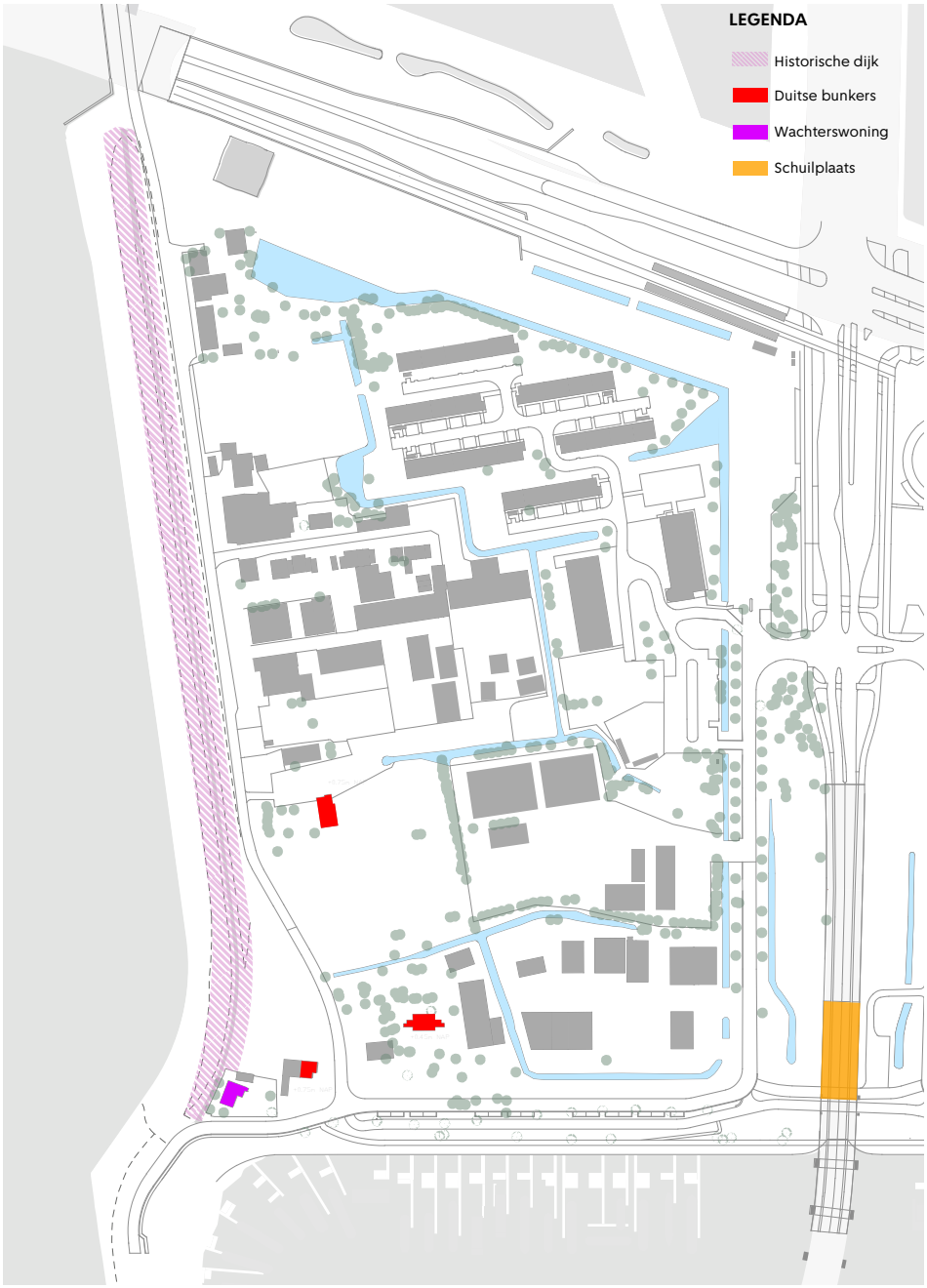
Sinds 2025 wordt Baaibuurt West voorbereid op de bouw. Een onderdeel van die voorbereiding is het geschikt maken van de bodem. Uit ervaringen in de



Afbeelding 2.1d Zeeburgereiland in jaren 1980 (archief foto)



Afbeelding 2.1e Drie bunkers Zeeburgereiland (archief foto)



Afbeelding 2.1f Overzichtskaart Cultuurhistorie en archeologie (gevonden objecten)

Sportheldenbuurt en de Sluisbuurt is gebleken dat het op het Zeeburgereiland meer tijd kost om de bodem geschikt te maken voor woningbouw. De bodem van het eiland is namelijk erg slap. Dit komt door de aanwezigheid van de Oergeul en de vele lagen slib die zijn ontstaan doordat het eiland vroeger als slibdepot werd gebruikt. Bij de ontwikkeling van Baaibuurt West nemen we deze kennis mee. We laten nog specifieke bodemonderzoeken doen waar dat nodig is. Het gebied moet voorbelast worden en ook na voorbelasting zal er nog een restzetting zijn. Daarnaast is het nodig om het gebied op te hogen in verband met het waterpeil en ter voorkoming van wateroverlast. Vooral op de plekken waar woningen worden gebouwd en infrastructuur moet worden aangelegd. Er is waarschijnlijk minder zand nodig voor het gebied waar het Baaipark wordt aangelegd. De Zuider IJdijk is al verhoogd met een nieuwe oever ter hoogte van de Zeeburgerbaai en de Amsterdamsebrug, in het project dijkversterking.

Flora en fauna

Baaibuurt West heeft veel planten en bomen en is de leefomgeving van allerlei diersoorten. In de periode 2018-2020 is er een faunaonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 17). Hieruit blijkt dat het projectgebied een leefgebied is voor huismussen, de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. In een recent onderzoek uit 2024/2025 (zie bijlage 18) is bovendien een boommarter aangetroffen en de verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. Naar aanleiding hiervan is een natuurvergunning aangevraagd, inclusief een mitigatieplan om overlast voor dieren te beperken en met maatregelen voor de verplaatsing van de aangetroffen diersoorten. Deze vergunning is verleend in augustus 2025 (zie bijlage 19). De eerste mitigatiemaatregelen zijn uitgevoerd zoals het plaatsen van nestkasten en marterhopen. Op basis van de natuurvergunning is in 2025 ook een kapvergunning aangevraagd en verleend (in maart 2026 nog niet onherroepelijk; bijlage 20).

Cultuurhistorie en archeologie

In 2016 heeft de afdeling Monumenten & Archeologie van de gemeente Amsterdam een cultuurhistorische verkenning gedaan naar het Zeeburgereiland (zie bijlage 11). De in de verkenning genoemde waardevolle elementen voor Baaibuurt West zijn: het dijklichaam aan de westkant, de wachterswoning, de contouren van een loods, drie bunkers, een atoomschuilkelder onder de Amsterdamsebrug en de bomenrijen langs de Zuiderzeeweg. De adviezen uit het rapport die gelden voor Baaibuurt West nemen we zoveel mogelijk mee in dit stedenbouwkundig plan. Afdeling Monumenten & Archeologie adviseert deze elementen te behouden en in de verdere transformatie van het Zeeburgereiland op te nemen als cultuurhistorisch waardevolle ankerpunten. Er rust geen monumentenstatus op deze elementen.

De adviezen uit het rapport die gelden voor Baaibuurt West nemen we zoveel mogelijk mee in dit stedenbouwkundig plan, daarom zijn de drie bunkers ook opgenomen op de plankaart. Het westelijk gelegen dijklichaam, de wachterswoning, de atoomschuilkelder onder de Amsterdamsebrug en de schietbaan in Baaibuurt Oost vallen buiten het plangebied. Over de grote bomen wordt nader ingegaan in paragraaf 3.5 Openbare Ruimte.

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart staan voor Baaibuurt West geen zaken waar men rekening mee moet houden. Het water om Zeeburgereiland heeft in het bestemmingsplan wel een archeologische dubbelbestemming. Zie bijlage 29.

2.2 Samenhang op Zeeburgereiland

Het Ruimtelijk Kader Zeeburgereiland is opgesteld om de samenhang op het eiland en de positie ten opzichte van de rest van de stad te borgen. Daarnaast is er voor de Baaibuurten (West en Oost) een concept ontwikkeld om op hoofdlijnen ruimtelijk de verbinding te waarborgen.

Ruimtelijk Kader Zeeburgereiland

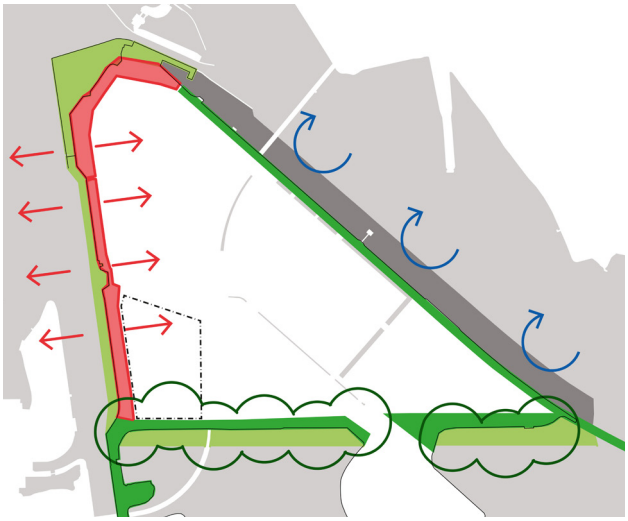
Het Ruimtelijk Kader Zeeburgereiland schetst een langetermijnvisie voor het eiland en stelt randvoorwaarden. Daarbij staat centraal dat er met het Zeeburgereiland een compleet stuk stad wordt toegevoegd. Dat vraagt, naast het realiseren van een zekere woningdichtheid met de bijbehorende voorzieningen en werkgelegenheid, ook ruimte voor groen, recreatie, sporten en spelen. Door de buurten op het eiland goed met elkaar te verbinden, kan er uitwisseling ontstaan. Duurzame bewegingen, te voet, op de fiets of met het openbaar vervoer krijgen prioriteit, omdat deze bijdragen aan welzijn en levendigheid. Baaibuurt West biedt, zoals alle deelgebieden op Zeeburgereiland, ruimte voor ontwikkeling binnen de ring en ligt zowel tussen de binnenstad en IJburg als tussen Amsterdam-Oost en landelijk Noord. Het eiland grenst aan gebieden met een stabiele en volgroeide stedelijke structuur, zoals de Indische Buurt. Baaibuurt West versterkt het stedelijk weefsel van Amsterdam en kan zich ontwikkelen tot een vitale en toekomstbestendige buurt op het Zeeburgereiland, mede door deze ligging. Zoals beschreven in het stedenbouwkundig plan Sluisbuurt: “Dit eiland blijkt, met zijn ligging binnen de ring, nabij Waterland, de groene dijken en een sneltram naar het Centraal Station, zeer aantrekkelijk voor gezinnen, studenten, starters en senioren.” Baaibuurt West vormt samen met Baaibuurt Oost een van de laatste puzzelstukken op het Zeeburgereiland. De ruimtelijke structuur van de Sluisbuurt, een buurt aan de oevers van het waterfront met een karakter dat past bij de stad, wordt voortgezet in de zuidelijk gelegen Baaibuurt West. Vanwege de gunstige ligging aan het toekomstige Zeeburgerplein, vormt Baaibuurt West de logische verbinding tussen de hoogstedelijke Sluisbuurt en een nieuwe gemengde stadsbuurt in Baaibuurt Oost.

Ruimtelijk concept Baaibuurten

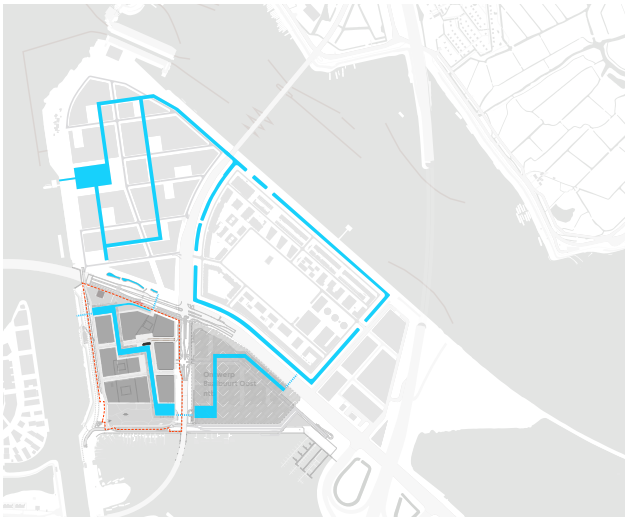
Omdat de Baaibuurten het sluitstuk van het eiland vormen hebben we voor dit gebied een ruimtelijk



Afbeelding 2.2a Visiekaart Ruimtelijk Kader Zeeburgereiland (2024)



Afbeelding 2.2b Verschillende zijdes van het Zeeburgereiland



Afbeelding 2.2c Toekomstig watersysteem Zeeburgereiland

concept ontwikkeld. Hierin houden we nadrukkelijk rekening met toekomstige onderlinge verbindingen tussen de buurten. Langs het Amsterdam-Rijnkanaal en de Zuiderzeeweg trekken we de rooilijnen van de Sluisbuurt consequent door in Baaibuurt West. Hierdoor ontstaat langs het Amsterdam-Rijnkanaal een lang, herkenbaar waterfront. Een belangrijk wandelpad loopt hier ononderbroken door en maakt deel uit van het Rondje Zeeburgereiland. Door de rooilijn aan de oostzijde door te trekken, wordt het profiel van de Zuiderzeeweg versterkt en duidelijk herkenbaar als een belangrijke verbindingsas tussen de buurten. Op de kruising van de Zuiderzeeweg en de IJburglaan ontstaat in de toekomst het Zeeburgerplein, waar de verschillende buurten samenkomen. Het plein vormt een autovrije verbinding tussen Baaibuurt West en de Sluisbuurt. Zowel Baaibuurt West als de Sluisbuurt speelt een belangrijke rol in het bepalen van de uitstraling van het plein. Het Zeeburgerplein zal uitgroeien tot een belangrijk knooppunt voor voetgangers, fietsers en openbaar-vervoer-gebruikers. Deze plek fungeert straks als het visitekaartje van het hele eiland, waarbij Baaibuurt West met zijn prominente noordoostelijke hoek een belangrijk deel van het aanzicht bepaalt. Aan de zuidzijde van het gebied ligt het Baaipark, dat evenwijdig loopt aan de westelijke en oostelijke Baaibuurt, van de A10 tot aan het Amsterdam-Rijnkanaal. Onder de Amsterdamse brug loopt een fiets- en voetpad. In dezelfde oost-westelijke richting ligt ook een straat die de Zuiderzeeweg kruist. Het is de huidige hoofdontsluiting van Baaibuurt West en Oost. Dit kruispunt vormt de hoofdassen van de Baaibuurten, zowel in oost-west richting, de hartlijn genoemd, als in noord-zuid richting, de Zuiderzeeweg zelf. Deze verbindingen zijn bepalend voor de structuur van het eiland en vragen daarom zowel ruimtelijk als programmatisch om zorgvuldige uitwerking. Ook de aanlanding van de Zuiderzeeweg naar de Amsterdamsebrug vraagt gepaste aandacht. Hiermee zijn de primaire fysieke verbindingen met de omgeving tot stand gebracht. Het versterken van deze verbindingen ligt in het voortdurend uitbreiden en aanpassen aan de behoeften en het comfort van de gebruikers.

Herkenningspunt in de stad

Zichtlijnen tussen verschillende gebieden bevorderen de inbedding en ondersteunen de oriëntatie van een nieuwbouwwijk in de omgeving. Uitzichten op het Amsterdam-Rijnkanaal, de stad, of de hoogbouw van de Sluisbuurt, creëren een visuele dialoog tussen gebouwen en open ruimtes, zowel van dichtbij als van verder weg. Het Zeeburgereiland kan worden gezien als de oostwand van het IJ. Dit vraagt om een zorgvuldig vormgegeven silhouet met een herkenbaar hoogteaccent dat als oriëntatiepunt fungeert en het eiland een duidelijke identiteit geeft. Dit is essentieel voor de ruimtelijke beleving. Het versterkt de relatie met de omgeving en zorgt voor een gevoel van nabijheid en samenhang voor bewoners en bezoekers.

Programmatisch kader

De Omgevingsvisie Amsterdam 2050 (2021) beschrijft Baaibuurt West als ‘gemengde stadsbuurt met een hoogstedelijke rand in het noorden’. In het geldende omgevingsplan Baaibuurt West (2019) wordt gesproken over 600-900 woningen en een niet-woonprogramma van maximaal 16.200 m2 bruto vloeroppervlakte (bvo) in dit gebied. Het Ruimtelijk Kader Zeeburgereiland stuurt aan op een complete stadswijk. Hiervoor zijn basisvoorzieningen nodig. Daarnaast worden voorzieningen gezocht die aansluiten bij het karakter van de buurt en die een waardevolle toevoeging vormen op het programma van de omliggende wijken. Het brede aanbod aan functies op het hele eiland zorgt voor een samenhangende en dynamische verbinding tussen de verschillende buurten.

Grote infrastructurele aanpassingen

Om de bereikbaarheid van de stad en het eiland te verbeteren, worden beide toegangswegen van het eiland ingrijpend aangepast. De IJburglaan krijgt binnen enkele jaren een nieuwe, tweelaagse kruising met de Zuiderzeeweg. Dit zal leiden tot een compleet nieuwe inrichting (project Cruciale Mijl). Dit project is al in volle gang. Het raakvlak met Baaibuurt West bevindt zich in het noordoostelijke deel van het plangebied. Tijdens de uitvoering van dit grootschalige project kan bereikbaarheid tijdelijk verslechteren. Op de lange termijn staat ook de renovatie van de Amsterdamsebrug gepland. Deze renovatie is nodig om de doorvaart op het Amsterdam-Rijnkanaal te verbeteren en om een tweede hoogwaardige openbaarvervoersverbinding voor het eiland te realiseren. Daarnaast zal het comfort van de fietsverbinding hierdoor aanzienlijk verbeteren. Betere bereikbaarheid met de fiets en het openbaar vervoer is immers nodig voor Zeeburgereiland, volgens het vastgestelde Mobiliteitsplan Zeeburgereiland en IJburg. We houden al rekening met deze ingreep door ruimtelijke reserveringen te doen in het profiel van de Zuiderzeeweg. Er is ruimte gereserveerd voor het verplaatsen van de huidige kruising tussen Baaibuurt West en Oost, een mogelijke verplaatsing van de brugaanlanding en de benodigde verbreding voor tram- en fietsverkeer. We nemen bovendien een ruimtelijke reservering op in de Baaibuurten (en in de Sluisbuurt) voor een tweede HOV-verbinding. Deze infrastructuur verdeelt de Baaibuurten in tweeën. Het is daarom essentieel om fietsers en voetgangers op een goede manier over deze fysieke scheiding te verbinden met zowel de Baaibuurten als de omliggende omgeving. In paragraaf 3.6 gaan we uitgebreid in op bereikbaarheid voor Baaibuurt West.



Afbeelding 2.3a Ruimtelijk concept Baaibuurten

2.3 De opgave

Eer zijn specifieke opgaves voor Baaibuurt West naast de geldende beleidskaders. Dit zijn opgaves vanuit de ruimtelijke context (zoals waterhuishouding), bestuurlijke wensen (bijvoorbeeld het stimuleren van wooncarrière) of doorvertaling van algemeen beleid (de verdichtingsopgave). Uitgangspunten vanuit het Ruimtelijk Kader Zeeburgereiland worden ook meegenomen in de opgave voor Baaibuurt West. Daarnaast staan hieronder ook enkele algemene kaders vermeld waar in Baaibuurt West extra aandacht voor is.

De opgave

- Het creëren van een gemengde stadsbuurt met een hoge bebouwingsdichtheid en een hoog voorzieningenniveau.
- Een toekomstgericht stedenbouwkundig plan voor Baaibuurt West dat aansluit op de veranderende wensen van de Amsterdamse bevolking en werknemers.
- Het stimuleren van wooncarrière.
- Het maken van een duurzame en toekomstbestendige buurt.
- Het behoud van het informele en creatieve karakter van de buurt.
- Het transformeren van het gebied tot een levendige buurt die een aantrekkelijke woon- en verblijfplek biedt aan veel en diverse mensen in de stad.

De programmatische opgave

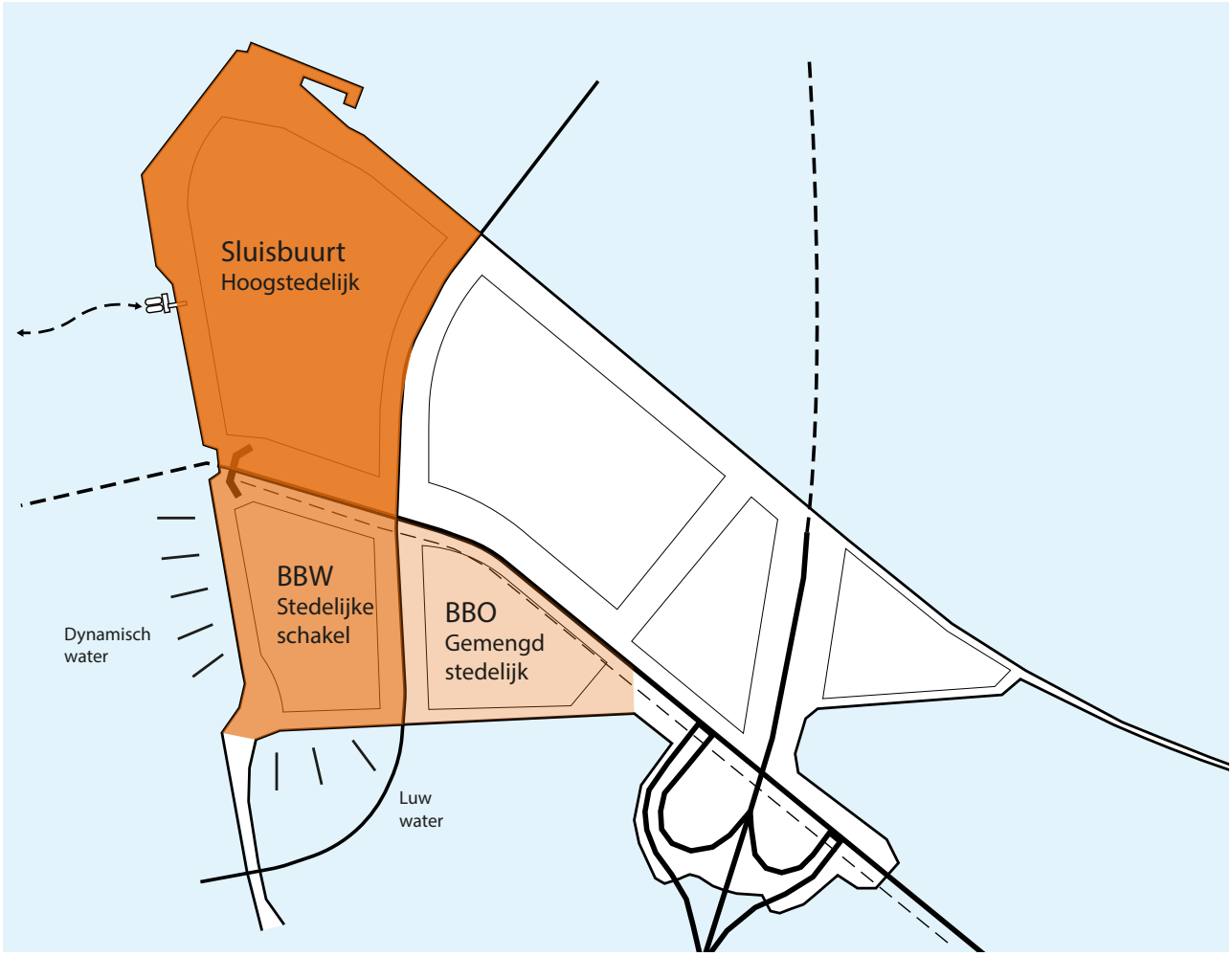
- Het realiseren van 1.500 tot 1.750 woningen.
  - In een verhouding van 1/3 sociale huur, 1/3 midden-huur of -koop en een derde vrije-sector-huur of -koop
  - De extra opbrengsten die deze herver de ling oplevert in te zetten voor, onder andere, experimentele woonvormen. Dit i.v.m. besluit gemeenteraad, 19 maart 2024: *“Gezien de gewenste financiële robuustheid, de risico’s in de uitwerking, en de ambities ten aanzien van nieuwe woonconcepten en doorstroming wordt in de uitwerking van het Stedenbouwkundig Plan uitgegaan van een woningbouwprogrammering van 1/3 sociale huurwoningen, 1/3 middensegment woningen en 1/3 vrije sector woningen.”*
- Realiseren van minimaal 16,7% tot 36% niet-woonprogramma van het totale aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak.
- Voldoen aan de “Amsterdamse referentienormen voor maatschappelijke voorzieningen.”
  - Ruimte maken voor kleinschalige tot middelgrote werkruimten, met name gericht op de creatieve sector, zoals kunstenaars en makers.
  - Stedelijke voorzieningen.
  - Sociaal en economische verbinding met de naastgelegen buurten.
- Ruimte behouden voor experimenten.

De ruimtelijke opgave

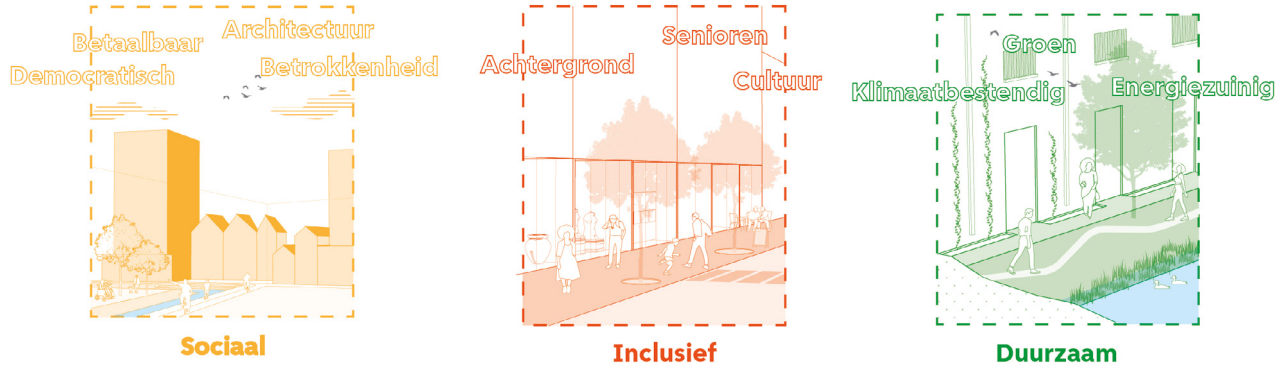
- Oplossen waterproblematiek, zowel kwantitatief als kwalitatief. Met aandacht voor grondwaterstanden, de invloed van de oergeul en diverse water- en bodemaspecten.
- Ophogen van het maaiveld in het grootste deel van de buurt om het gebied bouwrijp en toekomstbestendig te maken,
- Realiseren van klimaatadaptieve openbare ruimte en gebouwen.
- Voldoende en hoogwaardig groen.
- Realiseren Baaipark aan de Zeeburgerbaai.
- Rondje Zeeburgereiland; een recreatieve route rondom het eiland. Deze route verbindt alle randen met elkaar.
- Naast de gebruikelijke normering voor sport en spel is er voor het eiland een extra opgave voor 1,5 hectare georganiseerde sport. Deze wordt deels in Baaibuurt West opgenomen.
- Woningen in zo divers mogelijke typologieën, waarbij woonkwaliteit behouden blijft.
- Gevarieerd aanbod van verschillende woninggroottes in de sociale sector, het middensegment en de vrije sector.
- Het optimaal benutten van de kwaliteiten van de locatie, zoals de ligging aan het water, de locatie binnen de ring en de verbinding met het omliggende landschap.
- Het ruimtelijk zo sterk mogelijk verbinden van Baaibuurt West met de omliggende buurten.

De kaders

- Als uitwerking van de Omgevingsvisie is in juli 2024 nieuw Hoogbouwbeleid voor Amsterdam vastgesteld. Voor Baaibuurt West maakt dit beleid hoogbouw tot 70 meter mogelijk. Het beleid stelt daarnaast eisen aan de positionering, maatvoering en vormgeving van de torens.
- Bij de uitwerking van dit stedenbouwkundig plan betrekken we, waar mogelijk, de Handreiking Gewoon Goed (woningbouwplan 2022-2028).
- Het ontwerpen van Baaibuurt West volgens de beleidsprincipes van De Bewegende Stad, waarbij fietsen, lopen, sporten en bewegen centraal staan en de auto een ondergeschikte rol speelt.
- Het hanteren van het principe ‘duurzaam, tenzij’ voor Baaibuurt West, met een focus op CO2-reductie, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit in de openbare ruimte en op kavelniveau.



Afbeelding 2.4a *Baaibuurt West als schakel op het eiland*



Afbeelding 2.4b *Baaibuurt West ambities - Sociaal, Inclusief en Duurzaam*

2.4 Ambities voor Baaibuurt West

In de Projectnota Baaibuurt West staan ambities vermeld. Deze zijn aangescherpt voor het stedenbouwkundig plan. Deze specifieke ambities hebben een relatie met de geschiedenis van de plek en richten zich op de toekomst en behoefte van de stad. De genius loci (de geest van een plek) is door de tijd heen gevormd en door de gebruikers van de plek in verschillende tinten gekleurd. Dit is de inspiratie geweest voor het definiëren van de ambities, zoals: ruimte voor kunstenaars en makers, ruimte voor een inclusieve woon-werk buurt met in het ontwerp veel aandacht voor samenleven en sociale cohesie, maar ook ruimtereserveringen voor grote bomen, en meer. Een deel van de ambities hebben we ondergebracht onder het woord eigenzinnigheid (zie kopje Ruimte voor eigenzinnigheid en experiment). Hieronder lichten we de ambities verder toe.

Baaibuurt West als schakel op het eiland

Baaibuurt West ligt in de zuidwestelijke hoek van het Zeeburgereiland tussen de Sluisbuurt en Baaibuurt Oost. Daarmee fungeert Baaibuurt West als een schakel tussen een buurt met extreme dichtheid aan de noordkant en een buurt met lagere dichtheid aan de oostkant. Als een schakel sluit de buurt op verschilde niveaus visueel en ruimtelijk aan op de omliggende gebieden.

Inclusieve en toekomstbestendige woon-werkbuurt

We willen in Baaibuurt West een sociaal en economisch sterke buurt vormen, waar alle Amsterdammers zich thuis kunnen voelen: jong en oud, grote en kleine gezinnen, mensen met een ruim budget en mensen met een kleine portemonnee. Een buurt voor eigenzinnige ondernemers, waar dagelijkse voorzieningen en stedelijke beleving samenkomen. Dat geldt voor nu, maar ook voor de toekomst. Om dit te bereiken, wordt ruimte gemaakt voor experimentele woonconcepten die inspelen op het samenleven van meerdere generaties, de betaalbaarheid van wonen en het bevorderen van doorstroming. Daarbij gaat speciale aandacht uit naar een aantal doelgroepen: gezinnen, senioren, starters en makers en creatieven.

Uit de participatie is duidelijk gebleken dat er interesse is in co-creatie en vormen van samenleven. De buurt is geslaagd wanneer zij een echte blijversbuurt wordt: een plek waar bewoners zich langdurig willen vestigen. Dat vraagt om binding met de buurt en een passende woonsituatie in verschillende levensfasen. Woningen en voorzieningen voor gezinnen spelen hierin een belangrijke rol.

Makers en creatieven vormen een doelgroep met specifieke behoeften. Naast woonruimte hebben zij vaak behoefte aan betaalbare werkplekken. Voor deze groep wordt ingezet op eigenzinnige ontwikkelvormen, zoals atelierwoningen, broedplaatsen en experimentele concepten als werkcoöperaties met een nadruk op creatieve beroepen. Het clusteren van creatieve industrieën biedt hierbij belangrijke voordelen, zoals een grotere aantrekkingskracht, meer mogelijkheden voor uitwisseling en samenwerking, en ruimte voor innovatie. Het ontwikkelen van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven uit de creatieve sector ondersteunt deze ambitie.

Baaibuurt West wordt ontwikkeld als een levendige en toekomstbestendige woon-werkbuurt die past bij het stedelijke karakter van het eiland. De buurt vormt een logisch onderdeel van de stad en versterkt de omliggende buurten met een gevarieerd aanbod aan woningen, werkplekken, voorzieningen en aantrekkelijke openbare ruimtes. In Baaibuurt West komen verschillende woningtypen en woonconcepten. Het doel is om ruimte te bieden aan mensen in alle levensfasen. Er is bijzondere aandacht voor gezinnen en ouderen, vanwege de vergrijzing en de uitstroom van gezinnen uit de stad. Tegelijkertijd is de buurt pas compleet wanneer ook vakmensen en starters (waaronder jongeren, studenten en jonge professionals) hier een plek vinden. Door verschillende woon- en werkvormen te combineren, ontstaat een diverse en evenwichtige buurt.

We streven ernaar dat Baaibuurt West een sociaal- en economisch vitale buurt wordt. Samen met de omliggende buurten kan het gebied in belangrijke mate voorzien in dagelijkse behoeften. Een mix van voorzieningen, werkplekken en ontmoetingsplekken zorgt voor levendigheid op straat en draagt bij aan een prettige en veilige leefomgeving. Binnen de buurt is ruimte voor de nodige maatschappelijke voorzieningen en commerciële functies, zoals horeca, winkels en (ambachtelijke) werkplaatsen. Daarnaast komt er een stedelijke voorziening met een bredere betekenis voor de stad. Extra aandacht gaat uit naar creatieve makers en kunstenaars. Open en zichtbare werkplaatsen zorgen voor een levendig straatbeeld en maken het maakproces zichtbaar. Dit nodigt uit tot ontmoeting en draagt bij aan de identiteit van de buurt. De openbare ruimte krijgt een duidelijke structuur, met daarnaast ruimte voor informele plekken. Naast straten, pleinen en parken ontstaan kleinere ruimtes zoals binnenhoven, buurtpassages en margestroken. Deze plekken bieden ruimte voor ontmoeting, spelen, sporten en verblijven en maken het mogelijk dat bewoners de buurt mede vormgeven. De inrichting van gebouwen en openbare ruimte stimuleert dagelijks gebruik en spontaan contact. Van samen koffiedrinken en boodschappen doen tot een kort gesprek op straat. De buurt is ingericht op ontmoeting en verbondenheid. Uiteindelijk zijn het de mensen die de buurt maken. Iedereen die hier woont, werkt, leert, recreëert of op bezoek komt, is onderdeel van Baaibuurt West. Met dit plan worden de randvoorwaarden gecreëerd om dit te realiseren.

In een buurt met een hoge dichtheid ambiëren we een openbare ruimte die de sociale cohesie bevordert, eenzaamheid tegen gaat en bijdraagt aan een thuisgevoel en sociale veiligheid. Er kan ook expressie van kunst en cultuur terugkomen in



Afbeelding 2.4c Een fiets- en wandelgerichte buurt



Afbeelding 2.4d Inclusief en toegangkelijke woon-werkbuurt



Afbeelding 2.4e Robuust groenblauw netwerk en voorbeeld stedelijk hoogwaardige openbare ruimte



Afbeelding 2.4f Een klimaatbestendige en duurzame buurt

de openbare ruimte. Om in de openbare ruimte zo veel mogelijk ruimte te geven aan vrije invulling door bewoners, groen op het maaiveld en bomen, gaan wij in een vroeg stadium in het proces integraal en interdisciplinair ontwerpen met boven- en ondergrond. Hiervoor gebruiken wij de integrale ontwerpmethode openbare ruimte (IOOR).

Een fiets- en wandelgerichte buurt

In een verdichtende stad moeten we de schaarse ruimte slim gebruiken. Een intensief bebouwde stad is in principe een gezonde plek om te leven, zolang er voldoende groen is en de leefomgeving veilig en uitnodigend is voor spelen en bewegen. Het is daarbij van groot belang dat voorzieningen nabij zijn en dat er opties worden geboden voor duurzame mobiliteit, zoals fietsen en wandelen zodat men zich schoner en gezonder verplaatst.

Een robuust groenblauw netwerk met een stedelijke hoogwaardige openbare ruimte

De openbare ruimte in Baaibuurt West is stedelijk en groen met veel en zo hoogwaardig mogelijk groen. Het Baaipark en het kleinere park in het noorden hebben daarin een bijzondere betekenis. Maar de kwaliteitseisen gelden ook voor het buurtplein, straten, groen in de directe woonomgeving en groen langs het water. Het groen moet evenwichtig verdeeld zijn door de buurt en zoveel mogelijk met elkaar verbonden. Daarnaast moet het groen ook bijdragen aan een robuuste groenstructuur op eilandniveau. Volgens de bomenbalans voor het Zeeburgereiland moeten er net zoveel bomen terug op het eiland komen als er gekapt worden en liefst meer. Het is onze ambitie om de twee groenstructuren robuust met elkaar te verbinden. Dat willen we doen met groot groeiende bomen met veel groeiruimte en een park aan de noord- en zuidkant van het gebied. Daarnaast hebben wij voor het Zeeburgereiland één watersysteem en willen we ervoor zorgen dat het nieuw aan te leggen watersysteem in Baaibuurt West beter is dan het bestaande, met robuuste verbindingen met de aangrenzende gebieden.

De waterstructuur is een leidend element geweest in de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan dat is ontworpen in relatie tot het watersysteem Zeeburgereiland. Een groenblauw lint meandert dwars door de buurt, wat een extra kwaliteit aan de buurt geeft. De kracht van dit concept zit in de kruisbestuiving van meerdere ruimtelijke en functionele elementen. Daarbij is de ambitie om met deze structuur als drager een robuust groensysteem te ontwikkelen. Met aan de ene kant van het water een doorlopend groene oever kunnen we groene straten, plekken en bomenstructuur fijnmazig met elkaar verbinden. Waar er bouwblokken aan grenzen, kunnen deze via verschillende openingen onderdeel uitmaken van het systeem. De ambitie is om deze zone ook te gebruiken als tweede voorkant van het gebied, die ruimte biedt voor recreatie en verblijf en een route voor langzaam-verkeer. Over de structuur van het groenblauwe netwerk heen, ligt een structuur van straten met bruggen over de watergangen, plekken en een plein. Door een compacte inrichting en organisatie van de openbare ruimte met straten voor verkeer en infrastructuur willen we zo veel mogelijk ruimte vrijspelen voor fietsers en voetgangers. Dit willen we vastleggen in een hiërarchie van straten en plekken (in paragraaf 3.5 gaan wij hier verder op in). De inrichting en organisatie van de openbare ruimte speelt een belangrijke rol bij het bieden van mogelijkheden voor een eigenzinnige invulling van de buurt.

Een klimaatbestendige en duurzame buurt

Om Baaibuurt West klimaatbestendig te maken, hebben we aandacht voor wateroverlast, regenbestendigheid, hitte en droogte en zorgen we voor voldoende oppervlaktewater en groen van goede kwaliteit. Duurzaamheid begint bij het meebewegen met natuurlijke elementen. Daarom hanteren we principes van passief ontwerp. Dit betekent dat we op buurtniveau rekening houden met gunstige windstromen gedurende het jaar en dat we koele, groene verblijfsplekken strategisch positioneren. Deze functioneren ook als opvang- en infiltratiegebieden bij piekbuien. Ook gebouwen leveren een actieve bijdrage aan deze ambitie door passieve ontwerpprincipes. Slim gepositioneerde en ontworpen uitstekende bouwdelen zorgen voor natuurlijke zonwering in de zomer en maximale zoninstraling in de winter. Daarnaast dragen gebouwen bij aan het vasthouden en vertraagd afvoeren van regenwater. Het stadsbestuur van Amsterdam heeft in het coalitieakkoord de verlaging van de CO_2-uitstoot benoemd als belangrijke prioriteit. Deze ambitie vormt een integraal onderdeel van de ruimtelijke en stedenbouwkundige opgave voor Baaibuurt West. De ontwikkeling van het gebied staat daarmee nadrukkelijk in het teken van het beperken van milieu-impact, het zorgvuldig omgaan met grondstoffen en het toekomstbestendig inrichten van de leefomgeving. De gemeente Amsterdam hanteert Het Nieuwe Normaal (HNN) als overkoepelende kapstok voor de circulaire strategieën binnen deze gebiedsontwikkeling. HNN biedt een gemeenschappelijke taal en set van principes voor circulair bouwen en circulaire gebiedsontwikkeling en vormt daarmee het inhoudelijke kader voor de duurzaamheidsambities.

Verder is de ambitie om een systeem voor ondergronds afval toe te passen en een collectief warmtesyteem.

Ruimte voor eigenzinnigheid en experiment

De Omgevingsvisie Amsterdam 2050 stuurt aan op samen stad maken, waarbij gemeente Amsterdam de kaders stelt, maar tegelijkertijd een open houding naar de stad en de samenleving houdt, zich nieuwsgierig opstelt en ruimte maakt voor experimenteren. Baaibuurt West staat van oudsher bekend om zijn eigenzinnige karakter, gevormd door een mix van bewoners en initiatieven, van kunstenaars en studenten tot een hondenopvang, discotheek, kermisexploitanten en oude bunkers in verwilderde bosschages. Elementen die bij een stad horen, maar





Afbeelding 2.4g Referenties van experimenten

die vaak niet in de plannen worden meegenomen. De strategie is om deze eigenzinnigheid bewust mee te nemen als kwaliteit. Hoewel de vertaling naar woningbouw abstract kan zijn, wordt er ruimte gemaakt voor hybride vormen van wonen, werken en voorzieningen die deze sfeer kunnen dragen en versterken. Zo blijft Baaibuurt West herkenbaar, authentiek en onderdeel van Zeeburgereiland en de stad. De verschillende woningtypen dragen enerzijds bij aan deze ambities, anderzijds moeten ze aansluiten bij de behoeften van de stad, om doorstroom mogelijk te maken ook in de toekomst

We houden rekening met ruimte voor experimenteren bij verschillende onderdelen: van werk -en wooncoöperatieven, mogelijke correlaties ertussen, tot nieuwe ontwikkelstrategieën en het vroegtijdig betrekken van de stakeholders, toekomstige bewoners en gebruikers. Dit betekent dat het plan het mogelijk maakt dat betrokkenen het beïnvloeden. Het stedenbouwkundig kader kent regels, maar is ook open en flexibel voor ruimtelijke en programmatische invulling. Zo ontstaat een plek voor eigenzinnige oplossingen binnen de ruimtelijke kwaliteit die verwacht mag worden van een stedelijke buurt. Het uitgangspunt Baaibuurt West experimenteert, kan al tijdens het bouwrijp maken (vroegtijdig) ingezet worden door tijdelijke initiatieven en inrichting. Baaibuurt West wordt ontwikkeld als een buurt voor experiment en vooruitgang, een plek waar de stad leert, innoveert en maakt terwijl ze wordt gebouwd.

De opgaven en ambities hebben geleid tot het stedenbouwkundig concept in het volgende hoofdstuk.



Afbeelding 3.1 Plankaart Baaibuurt West

3 Het Plan

Dit hoofdstuk gaat over het stedenbouwkundig concept en de concrete uitwerking van de opgave en ambities die in het stedenbouwkundig concept zijn opgenomen.

3.1 Stedenbouwkundig concept

Het concept maakt gebruik van de belangrijkste kwaliteiten van het gebied, zoals de verschillende wateren (Amsterdam-Rijnkanaal en de Zeeburgerbaai), de ligging aan de corridor die de Diemerscheg met Waterland verbindt en de diverse naastgelegen stedelijke gebieden (Sluisbuurt, Indische Buurt, maar ook Cruquius en Sportheldenbuurt), evenals de ligging tussen de A10 en de binnenstad.

Gemengde stadsbuurt

In Baaibuurt West komen 1.500 tot 1.750 woningen, samen met werkruimtes, winkels, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Door de relatief hoge dichtheid (FSI circa 3,5 op clusterniveau) liggen alle functies op loopafstand. Dit zorgt voor een levendige, stedelijke buurt. De gebouwen combineren woningen, werkplekken en voorzieningen. Dit levert gemengde bouwblokken op met actieve plinten en verschillende woontypen. Hoogbouw speelt een belangrijke rol: het biedt genoeg ruimte, markeert belangrijke plekken en geeft de buurt een herkenbaar silhouet. De straten zijn ontworpen als verblijfsruimtes met brede stoepen, groen en ruimte voor langzaam verkeer. Het maaiveld is de ontmoetingsplek, met openbare en toegankelijke ruimtes. Binnen de bouwblokken zijn collectieve binnentuinen en gedeelde ruimtes waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten.

De meeste winkels en publieksfuncties komen bij het buurtplein en het Zeeburgerplein. Hier zorgen levendige plinten voor activiteit op straatniveau. Verspreid door de wijk zijn daarnaast werkplaatsen voor makers, speelplekken, groene verblijfsruimtes en plekken aan het water. Zo ontstaat een gevarieerde en toegankelijke buurt.

Vitale variatie

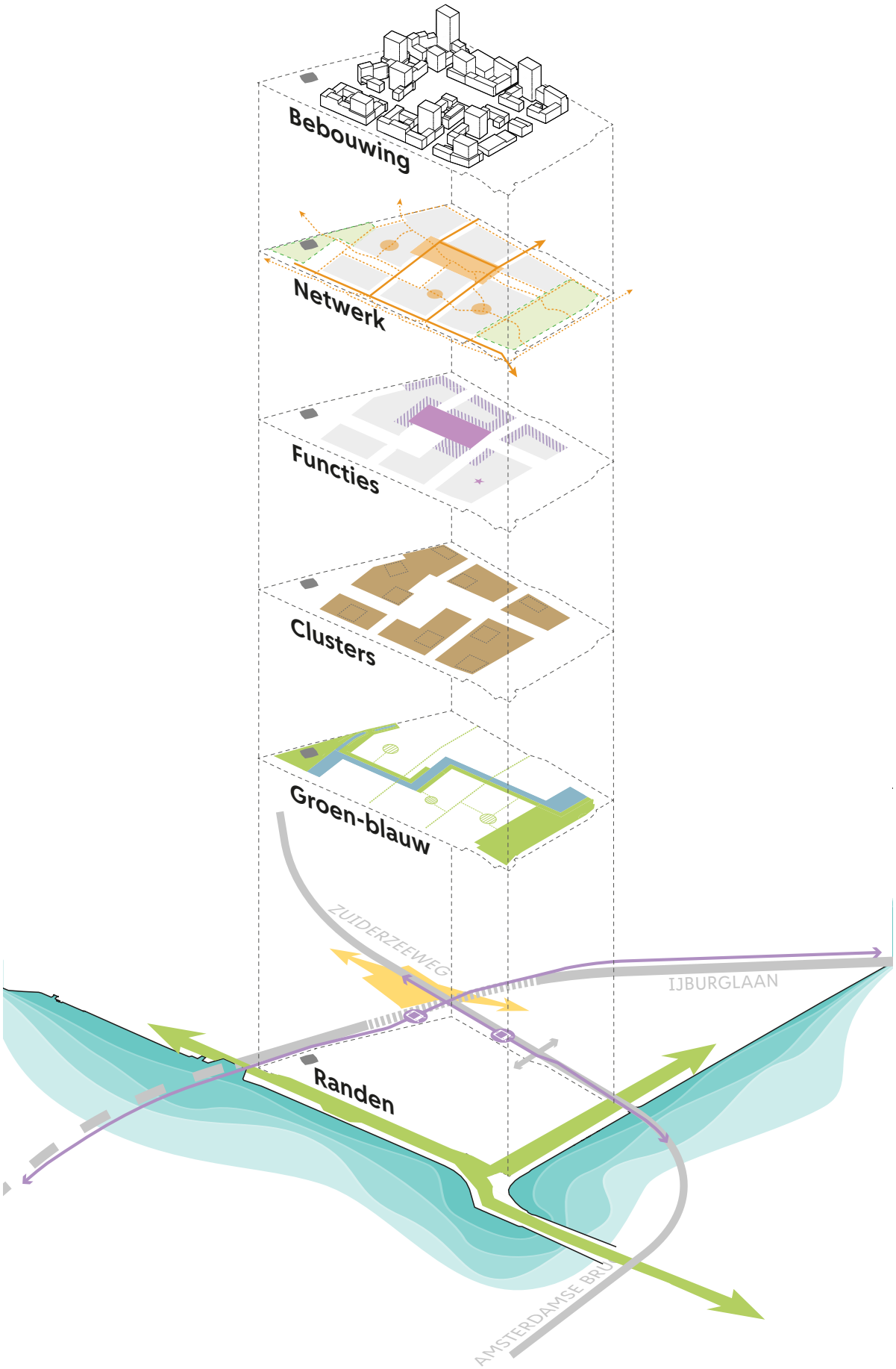
Het ontwerp gebruikt kavels met verschillende groottes om diversiteit en mengen te stimuleren. De focus op gezinnen en makers zorgt voor extra variatie. Door deze menging blijft de buurt de hele dag levendig. De hoge dichtheid en de nabijheid van openbaar vervoer moedigen fietsen en wandelen aan. De buurt heeft verschillende routes die bewegen aantrekkelijk maken. Dit versterkt de levendigheid op straat.

De plankaart

De plankaart stelt minimale ruimtelijke randvoorwaarden vast om de gewenste kwaliteit van het gebied te waarborgen, terwijl er tegelijkertijd ruimte blijft voor de precieze invulling. Het is geen blauwdruk, maar een flexibel plan dat richting en sturing geeft aan de ambities. De vastgestelde elementen zijn:

- Het water met de groene oever(s).
- De straten.
- De maximale hoogtes in bouwvelden.
- Locaties voor buurtvoorzieningen in de plint.

Het westelijke deel van het Baaipark is aangegeven op de plankaart (het oostelijke deel moet in Baaibuurt Oost komen). Binnen de bouwvelden is ook een groenopgave opgenomen, waarvan de locatie indicatief is.



Afbeelding 3.2 Ruimtelijk-programmatische opbouw Baaibuurt West

3.2 Ruimtelijke structuur

Randen en ondergrond

Groene randen en verkeerswegen omringen Baaibuurt West. Het groenblauwe lint heeft een harde kade aan de ene kant en een hellende, natuurvriendelijke oever aan de andere kant. Dit lint slingert door de buurt en dient als ecologische verbinding en stedelijke ruimte.

Groen-blauwe verbindingen

De doorlopende groene oever verbindt groene straten, plekken en de bomenstructuur tot een fijnmazig netwerk. Bouwblokken die aan het water grenzen, kunnen via openingen aansluiten op dit systeem. Tijdens de participatie is ook de wens uitgesproken voor woningen met uitzicht op het water.

Straten vormen clusters

De herkenbare oost-west georiënteerde stratenstructuur sluit aan op het stedelijke milieu en omliggende wijken, zoals Cruquius en Sluisbuurt. Deze structuur vormt een heldere verbinding met de Zuiderzeeweg en de toekomstige Baaibuurt Oost. De straten vormen de basis voor zowel de boven- als ondergrondse infrastructuur.

Functies; werken en voorzieningen

De clusters zijn flexibel in te delen en grotendeels uitgeefbaar. Een variatie van wonen, werken en voorzieningen is mogelijk. In de wanden van het buurtplein, aan het Zeeburgerplein en langs de Zuiderzeeweg wordt ruimte gereserveerd voor bijvoorbeeld winkels, werkplekken en ateliers. Aan het buurtplein, in het hart van de buurt is er plek voor een stedelijke functie.

Netwerken; routes en plekken

Plekken

- De straten kaderen het buurtplein. Een centrale plek in de buurt waar de gracht doorheen meandert. Dit zorgt voor diverse ruimtes.
- In het zuiden vind je het Baaipark. Deze strekt zich uit van de dijk in het westen tot aan de jachthaven Nautix.
- Het Zeeburgerplein vormt een hoogstedelijke plek waar autovrij kan worden overgestoken naar de Sluisbuurt en waar de OV-haltes zich bevinden.
- Het Piet Heinpark-zuid is een groene ruimte aan de noordkant van de buurt. Tussen de OAT en het Zeeburgerplein in is dit een ruimte voor bijzondere initiatieven.

Buurtpassages en paden

De formele stratenstructuur biedt ruimte aan langzaam verkeer. Naast de straten lopen er paden langs de gracht en de parken. Door de clusters lopen de buurtpassages. Dit zijn informele, openbare routes met soms groen, sport of spel, of een binnenhof. Samen vormen de straten, paden en passages een fijnmazig netwerk door de buurt dat zorgt voor optimale verbindingen.

Auto

De auto is te gast in Baaibuurt West. Doorgaand verkeer maakt gebruik van de zuidelijke straat en de dijk. Daarnaast kan bestemmingsverkeer via het buurtplein naar de noordelijke straat. Zo zijn alle clusters bereikbaar.

Bebouwing

De straten en het buurtplein vormen de clusters. Dit zijn autovrije bouwvelden waarop het programma gerealiseerd kan worden. Elk cluster kent een specifieke opgave voor extra openbare ruimte, zoals een sport-, spel- en/of groenvoorziening. Dit kan in de binnenhoven gerealiseerd worden, die dankzij de buurtpassages toegankelijk zijn. De algemene bouwhoogte in de buurt is ongeveer 20 meter met daarboven torens van 30 tot 70 meter (zie afbeelding 3.4a, hoogtekaart). Uitzondering op deze algemene bouwhoogte is dat langs het groenblauwe lint niet hoger dan 15 meter hoog mag worden gebouwd en aan de IJburglaan en Zuiderzeeweg maximaal 30 meter hoog.

Programma Baaibuurt West

minimum totaal programma 184.640 m2 bvo

Woonprogramma

	min	max
Woningen:	1.500	1.750
Bvo	143.990	
		%
sociale huur		1/3
middensegment		1/3
vrije sector		1/3

Niet-woonprogramma

	min	max	
% van totaal opp BVO	16,5%	36%	
waarvan			
Maatschappelijk			
Integraal Kind Centrum (IKC)	3.600	3.600	m2 bvo
Jeugd-/zorg-/basisvoorzieningen	1.350	1.600	m2 bvo
Kunst & cultuur	1.000	1.250	m2 bvo
Horeca en Detailhandel			
Horeca	1.200	1.500	m2 bvo
Detailhandel	1.200	1.500	m2 bvo
Overige			
Werkplekken & dienstverlening, Ateliers & werkplaatsen, semi-maatschappelijke functies	18.050	41.975	m2 bvo
Parkeerhub	-	7.000	m2 bvo
Bijzondere functie	3.200	7.200	m2 bvo
Woonzorg voorziening	-	10.000	m2 bvo

Afbeelding 3.3a Programmatabel

3.3 Programma

Het programma zet in op een sterke mix van functies, passend bij een hoogstedelijke omgeving met een menselijke maat. Levendige plekken rond het centrale plein, het Zeeburgerplein en de Zuiderzeeweg worden gecombineerd met rustigere woonstraten. Hierdoor ontstaat een stedelijk weefsel waarin ontmoeting, bedrijvigheid en dagelijks wonen elkaar aanvullen.
De balans tussen wonen, werken en voorzieningen vormt de kern van de ontwikkeling. Voor de niet-woonfuncties wordt uitgegaan van minimaal 16% - 30% van het totale m2 BVO. In de plinten en op strategische locaties is nadrukkelijk plek voor niet-woonfuncties, zodat een actief straatbeeld ontstaat met 'ogen op straat' gedurende de dag en avond. Tegelijkertijd wordt flexibiliteit ingebouwd, zodat functies in de toekomst kunnen veranderen of intensiveren. Baaibuurt West biedt ruimte om nieuwe combinaties van functies, innovatieve ontwikkelvormen en flexibele invullingen te testen. Door te werken met bandbreedtes in plaats van vaste eindbeelden kan de buurt zich aanpassen aan veranderende maatschappelijke en economische omstandigheden. In bijlage 1 wordt het programma toegelicht.

Wonen

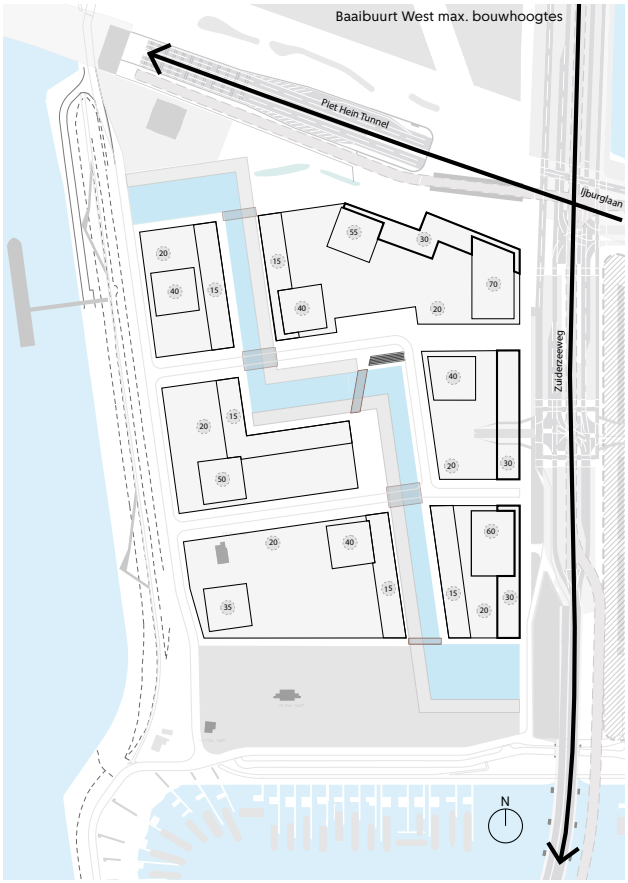
Het woonprogramma (1.500 - 1.750 woningen) wordt gelijk verdeeld over drie segmenten: 1/3 sociale huur, 1/3 middenhuur- of koop, 1/3 vrije-sector-huur- of koop. Deze differentiatie draagt bij aan een inclusieve bevolkingssamenstelling en een evenwichtige opbouw van de buurt. Er is specifieke aandacht voor gezinnen, senioren en starters. Gezinnen zorgen voor stabiliteit en sociale cohesie; senioren dragen bij aan continuïteit en doorstroming; starters brengen dynamiek en vernieuwing. Deze doelgroepen hebben hun eigen uitdagingen. Door ze bewust te faciliteren, ontstaat een diverse en veerkrachtige gemeenschap. Woonkwaliteit staat centraal. Dat betekent dat er aandacht moet zijn voor voldoende woninggrootte, met nadruk op grotere woningen voor gezinnen, en levensloopbestendige woningen voor senioren. Flexibiliteit en aanpasbaarheid van de woningen zijn essentieel: plattegronden moeten kunnen meegroeien met veranderende levensfasen, bijvoorbeeld door de mogelijkheid te bieden om een extra kamer toe te voegen of een woning aan te passen aan een zorgvraag. Gemeenschappelijke ruimtes, zoals gedeelde woonkamers, werkplekken of tuinen, versterken ontmoeting en kunnen een aanvulling vormen op de privéwoning. Daarnaast is er ruimte voor bijzondere woonvormen en zelfbouw, zoals wooncoöperaties en projecten vanuit CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Ook nieuwe typologieën, zoals intergenerationeel wonen of woon-werkcombinaties, worden verkend. Experimenteren met eigenaarschap, beheer en collectiviteit maakt Baaibuurt West tot een proeftuin voor vernieuwende woonconcepten.

Werken

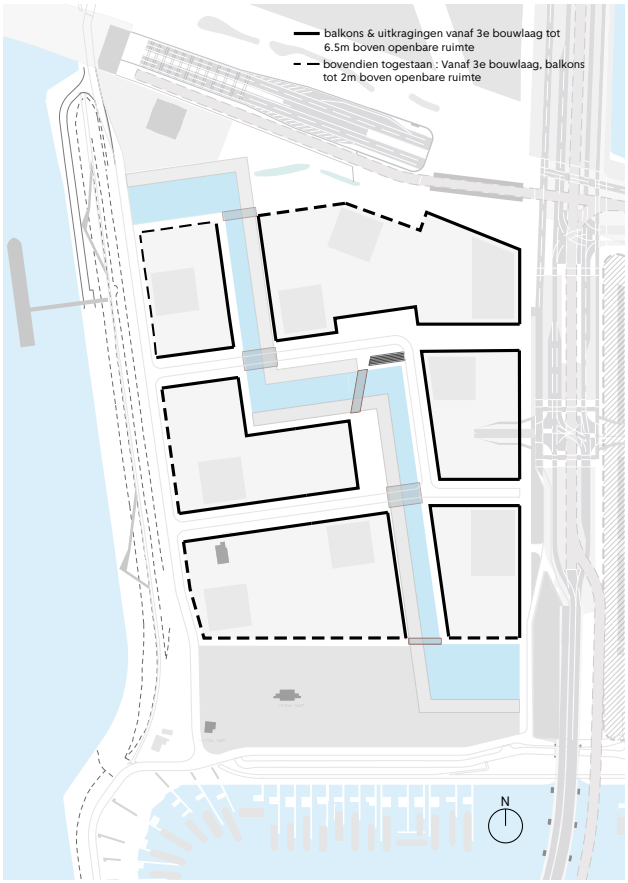
Baaibuurt West biedt ruimte aan een breed spectrum aan werkfuncties, met nadruk op creatieve bedrijvigheid, ambachten en innovatie. De buurt stimuleert een dynamisch werkklimaat waarin makers, startende ondernemers en kleine bedrijven zich kunnen vestigen en ontwikkelen. De werkruimtes zijn overwegend kleinschalig, passend bij de menselijke maat van de wijk. Ateliers, studio's, werkplaatsen en gedeelde werkruimtes worden geïntegreerd in plinten en bouwblokken. Zo ontstaat een directe relatie tussen het werken en het dagelijks leven in de buurt. Aandacht gaat uit naar betaalbare ruimtes voor deze functies. In nieuwe gebiedsontwikkelingen is dit een van de grote uitdagingen. Experimenteren gebeurt hier door functiemenging en vernieuwende ontwikkelvormen. Wonen en werken kunnen binnen één gebouw of blok worden gecombineerd, bijvoorbeeld in de vorm van atelierwoningen. Ook vormen als werkcoöperatieven of tijdelijke invullingen zijn mogelijk. Deze flexibiliteit maakt het mogelijk om in te spelen op nieuwe economische ontwikkelingen en om ruimte te bieden aan innovatieve initiatieven.

Voorzieningen

Het voorzieningenprogramma omvat de nodige maatschappelijke basisvoorzieningen, zoals zorgfuncties en een basisschool. Deze voorzieningen ondersteunen het dagelijks leven van bewoners en versterken de sociale samenhang in de buurt. Daarnaast is er ruimte voor horeca, winkels en andere publieksgerichte functies in de plinten. Deze etalages dragen bij aan levendigheid, ontmoeting en een aantrekkelijk straatbeeld. Sport, groen, cultuur en buurtgerichte functies krijgen eveneens een plek in de wijk. Ook binnen het voorzieningenprogramma is ruimte voor eigenzinnigheid en experiment. Door maatschappelijke en commerciële functies te combineren en te mengen – bijvoorbeeld zorg met wonen, leren met werken, of horeca met culturele activiteiten – ontstaat een dynamisch stedelijk milieu. Deze menging maakt Baaibuurt West flexibel, toekomstbestendig en stedelijk van karakter.



Afbeelding 3.4a Schema maximale bouwhoogtes



Afbeelding 3.4b Schema balkons

3.4 Bebouwing

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de verdere uitwerking van de ruimtelijke structuur (3.2). De bebouwing draagt hieraan bij en kan niet los worden gezien van de andere elementen. We beschrijven hier de richtlijnen die de kwaliteit en leefbaarheid binnen het plangebied waarborgen, inclusief bijbehorende regels.

Clusters

Uit de stedenbouwkundige opzet van straten en het groenblauwe lint ontstaan clusters. Dit zijn ensembles van meerdere gebouwen, waardoor een brede variatie van korrelgroottes mogelijk is. Hiermee wordt het mogelijk om te experimenteren met verschillende woontypologieën, werkruimtes en voorzieningen. De kavelgrootte varieert van klein tot groot, passend bij zelfbouw en bij bebouwing met torens. Vanwege de hoge dichtheid is ontsluiting van de binnenhoven op de openbare ruimte belangrijk. Er wordt ook rekening gehouden met bezonning en het creëren van lange zichtlijnen door aandacht te besteden aan bijvoorbeeld de positie van de openingen, oriëntatie en afmetingen van bouwvolumes en variatie in bouwhoogtes. Hiermee wordt bovendien voorkomen dat smalle, ondiepe en donkere hoeken binnen een cluster ontstaan. Het stimuleren van een optimale lichtinval, lange zichtlijnen en een goed toegankelijk gemeenschappelijk binnenterrein verrijkt de woonkwaliteit en het woonplezier in de buurt .

Regels clusters

- Rooilijnen zorgen voor continue straatwanden. In delen van de straten is de rooilijn gecombineerd met een margestrook om de overgang tussen openbaar en privé te verzachten. Aan de noord- en oostrand van de buurt biedt de rooilijn ook bescherming tegen wind- en geluidshinder.
- Setback hoogbouw voor het benadrukken van straatbeeld, hoogbouw staat op de achtergrond;
- Uitkragende delen ten behoeve van buitenruimtes en erkers zijn toegestaan tot 0,5 meter boven de openbare ruimte vanaf de derde bouwlaag. In afwijking daarvan is het ook mogelijk om aan de buitenranden van de buurt balkons vanaf de derde bouwlaag tot 2 meter boven de openbare ruimte te realiseren. Het gaat dan om zuidzijde van cluster 4 en 5, de westzijde van clusters 1, 5 en 6 en de en de noordzijde van cluster 1, plus het deel van de noordzijde van cluster 1 en 2 dat grenst aan het Piet Heinpark-zuid.
- Variatie in hoogte voor lichtinval en zichtlijnen. Gebouwen zijn onderdeel van een ensemble
- Openingen voor doorwaadbaarheid, zichtlijnen en lichtinval;
- De clusters kennen openbare doorgangen (buurtpassages) waarvan de locatie nader te bepalen is. Deze hebben wel een minimale oppervlakte voor een sport-, spel- en/of groenvoorziening, zoals beschreven in paragraaf 3.2 (zie ook schetsontwerp openbare ruimte, afbeelding 3.5a).
- Naar het groenblauwe lint kent de bebouwing ook (een) opening(en), zodat de kwaliteiten van water en groen verder het cluster in worden getrokken. (cluster 2 en 5)
- Ingangen van parkeergarages zijn op voldoende afstand (10 meter) geplaatst vanaf de hoekpunten van clusters, de waterloop, plantsoenen en onderling.
- Technische ruimtes (voor onder andere de OAT), serviceruimtes en (fiets)parkeergarages zijn integrale onderdelen van bouwvolumes. De collectieve binnenruimtes van gebouwen gaan een relatie aan met de collectieve ruimtes in de clusters.
- Souterrain en kelders: eventuele (parkeer)kelders mogen maximaal 0,5 meter boven maaiveld uitsteken. (parkeer)Kelders die maximaal één meter boven maaiveld uitsteken, liggen vijf meter terug uit de rooilijn. Souterrainoplossingen ten behoeve van wonen of werken mogen één meter boven maaiveld uitsteken tot aan de rooilijn.

Clusters worden in een volgende fase, als geheel of in delen, door een (groep van) partijen in co-creatie met de gemeente ontworpen, op basis van het stedenbouwkundige kader en de relatie met de omgeving. De richtlijnen voor clusters worden verder uitgewerkt aan de hand van voorbeelden binnen het plangebied. In de volgende fase van planuitwerking wordt per cluster of kavel rekening gehouden met de ruimtelijke richtlijnen, waarbij voldoende ruimte wordt gelaten voor experimenten en innovatieve oplossingen.

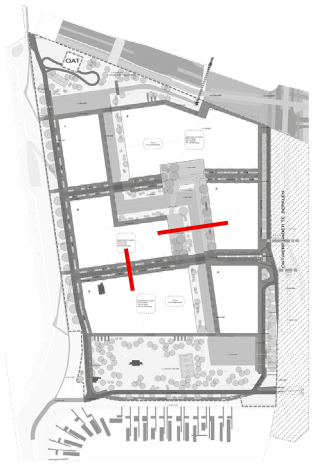
Gebouwen

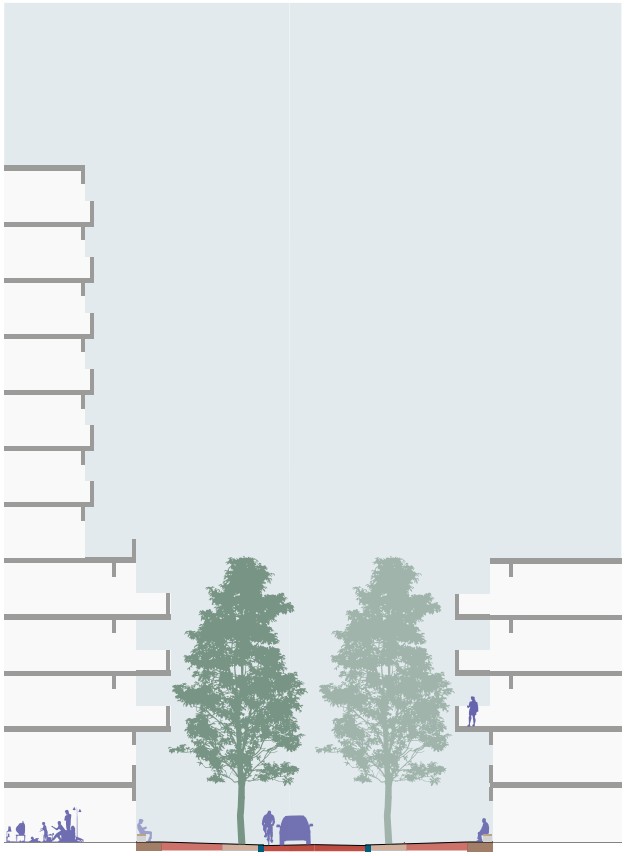
Wanden

Gebouwen vormen de straten. Op straat vindt de interactie plaats tussen mensen, en de omgeving. De gebouwen vormen niet enkel het decor hiervoor maar huisvestingen ook de diverse functie. Zij vormen onder andere de redenen voor het komen en gaan van mensen, om te wonen, te werken, te bezoeken. Baaibuurt West kent compacte straten. De opbouw van de gebouwen vraagt aandacht voor de begane grond (plint) de onderbouw (basement) en de toren. De gebouwen aan een straat staan in een rooilijn. De torens liggen terug ten opzichte van het basement waardoor de straat geaccentueerd wordt. De compacte straten vragen aandacht voor de overgangen van privé naar openbare ruimte, en andersom.
Langs de straten en pleinen zijn twee soorten rooilijnen getypeerd. Overige delen kennen geen vaste rooilijn.

Overgang openbaar naar privé

De eerste soort rooilijn bevindt zich hoofdzakelijk rondom de pleinen en aan de oostkant van de straten, op de plankaart aangegeven met “rooilijn, min. 12m hoog” en “actieve plint” (zie afbeelding 3.2). De gebouwen hier dragen bij aan de ruimtelijke beleving van de straat of plein door aaneengesloten





Afbeelding 3.4c Profiel straten met margestroken en plint van minimaal 3,5 meter hoogte



Afbeelding 3.4d Doorsnede Buurtplein met hoge voorzieningenplint van minimaal 4 meter hoogte

wanden te vormen. Op de begane grond is wonen uitgesloten en is er ruimte voor functies die etaleren en toegankelijk zijn. Op de eerste verdieping is er ook plek voor functies anders dan wonen, geschikt voor bedrijvigheid en voorzieningen die minder wensen te etaleren maar wel centraal willen zitten. De functies op deze plekken dragen bij aan beweging en levendigheid op straat door diverse openingstijden ('s ochtends, 's middags en 's avonds), publiek te trekken en services te bieden. Aan de Zuiderzeeweg, het Zeeburgerplein en het buurtplein gelden specifieke beeldkwaliteitseisen (zie paragraaf 3.8). De eventuele plaatsing van een entree van een autoparkeergarage of balkon is afhankelijk van de positie van bomen.

De tweede soort rooilijn bevindt zich in de westelijke delen van de staten. Deze worden gekenmerkt door de "9m rooilijn, min. 9m hoog" en de "margestrook" op de plankaart. Hier ligt een 1,5 meter diepe margestrook waardoor de straat breder wordt. De margestrook wordt zoveel mogelijk groen ingericht. In dit deel van de straat is er voornamelijk ruimte voor wonen, maar kunnen ook zeker andere voorzieningen of werkplekken komen. Ook zijn er vaker openingen in de clusters te vinden. De gebouwen dragen bij aan een fijn woonklimaat en hechten zich aan de openbare ruimte.
De gebouwen dragen bij aan de woonkwaliteit door de menging van functies, oriëntatie van woningen maar ook door de ontsluiting. De bewoner komt thuis in zijn woongebouw op een plek waar hij medebewoners kan ontmoeten, niet in een hotellobby.

Plinten
De plinten kennen diverse en afwisselende invullingen. Aan de straten en pleinen is de plint levendig en zoveel mogelijk vrij van technische ruimtes. De plinten hebben een minimale vrije hoogte van 3,5 meter. Rondom de pleinen en langs de Zuiderzeeweg is dit 4 meter ten behoeve van de flexibiliteit van het programma. Op de hoeken van clusters hebben de plinten een dubbele hoogte.

Torens
De torens in Baaibuurt West zijn slank en alzijdig ontworpen met aandacht voor de verblijfskwaliteit in de omgeving. Aan het Zeeburgerplein bevindt zich de hoogste toren (van maximaal 70 meter), richting het zuidwesten loopt de hoogte af en aan het Amsterdam-Rijnkanaal zijn hoogteaccenten iets ingetogener, maximaal 40 meter en aan de binnenkant 50 meter.
Regels:
- Torens liggen tenminste 3 meter terug ten opzichte van de straatgevel.
- Torens hebben elk hun eigen hoogte en een maximum oppervlak van 600 m2 BVO binnen een zoekgebied.
- De toren wordt binnen het zoekgebied gerealiseerd. Een afwijking tot 5 meter van het zoekgebied is mogelijk.
- Voor overige regels voor torens zie het Hoogbouwbeleid Amsterdam (2024).

Waterberging
In Baaibuurt West wordt gebouwd met een hoge dichtheid. Dit stelt specifieke eisen aan de kavels en gebouwen op het gebied van klimaatadaptatie. Het uitgangspunt bij de ontwikkeling van de kavels is dat deze 'waterneutraal' zijn.
Parkeergarages moeten voldoen aan de eisen voor grondwaterneutrale kelders. Zie voor de eisen ten aanzien van waterberging en kelders het provinciale en gemeentelijke beleid en/of het omgevingsplan Amsterdam.

Groen op kavel
Minimaal 40 procent van de kavel moet bestaan uit groen. Minimaal 30 procent van het dakoppervlak (of gevels) moet worden voorzien van groen (dit groen mag worden meegerekend bij het groen op de kavel). We hebben de wens dat dit groen hoogwaardig is.

Hoogwaardig groen
De beplanting (bomen, struiken, hagen, heesters en (vaste) planten) die wordt aangebracht op de daken, langs de gevels en in de (binnen)tuinen dient voldoende invulling te geven aan de opgave tot natuurinclusief bouwen. Per kavel is diversiteit in structuur (gelaagdheid) noodzakelijk om voldoende invulling te kunnen geven aan het faciliteren van de inheemse biodiversiteit. Het hoogwaardig groen dat wordt aangebracht op de kavels heeft enerzijds een functie voor de biodiversiteit en klimaat. Anderzijds is het groen belangrijk voor de beleving en het welzijn van de mens. Het is dus belangrijk dat groen zichtbaar en toegankelijk is. Essentieel is dat de groeiplaatsinrichting optimaal dient te zijn afgestemd op de groeiplaatseisen van de betreffende aan te brengen beplanting. Dit heeft betrekking op type substraat, goede ontwatering i.c.m. vertraagde waterafvoer (klimaatbuffer), voldoende doorwortelbare ruimte. Zie paragraaf "groenplan", voor de eisen omtrent doorwortelbare ruimte. Het groene dak is toegankelijk en bruikbaar voor gebruikers van het gebouw. Voor het onbebouwd uitgeefbaar terrein geldt dat er een gevarieerd beeld aan groene invulling gerealiseerd moet worden, variërend van planten en heesters tot bomen. Voor boomsoorten is een minimaal grondpakket vereist. Voor bomen van categorie 1 is dat 25 m^3. Met betrekking tot een intensieve, hoogwaardige dakbegroeiing moet ook een principe-dwarsdoorsnede van de ondergrondse groeiplaats en watervoorziening worden toegevoegd.



Afbeelding 3.4e Voorbeeldverkaveling

Voorbeelduitwerking clusters

Als voorbeeld beschrijven we hier de clusters om een idee te geven van hoe deze kunnen worden ontwikkeld vanuit het stedenbouwkundig concept.

Cluster 1: tussen Amsterdam Rijnkanaal en groenblauw lint

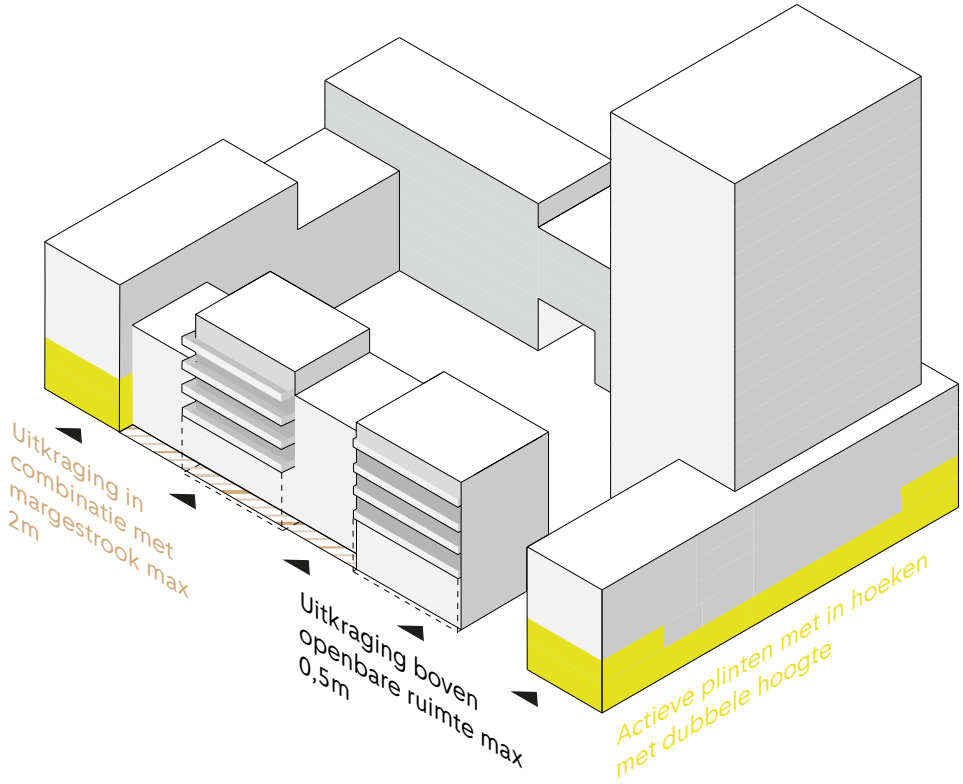
De noordwestelijke hoek van het plangebied wordt gemarkeerd door cluster 1. Hij ligt tussen het groenblauwe lint aan de oostzijde en het Amsterdam-Rijnkanaal aan de westen. Zijn korte, noordelijke rand grenst aan het Piet Heinpark-zuid. De zuidzijde van het cluster is bepalend voor het profiel van de straat. Deze twee randen zijn onderdeel van de basis stedenbouwkundige structuur en kennen een vastgelegde rooilijn. Gezien het compacte straatprofiel zijn overkragingen, ten behoeven van buitenruimtes of erkers, tot maximaal 0,5 meter hier toegestaan. Langs de langere zijde van het cluster zijn afwijkingen, zoals setbacks, mogelijk. Hier zijn ook verschillende openingen van het cluster mogelijk. Het aanzicht van het eiland langs het Amsterdam-Rijnkanaal vanaf de Sluisbuurt wordt doorgezet naar Baaibuurt West. Het cluster heeft dan ook in basis maximale hoogte van 20 meter. Langs het groenblauwe lint aan de oostzijde is de maximale bouwhoogte op 15 meter vastgesteld, is om schaduw op het water en de oever te beperken. Een toren tot 60 meter markeert de hoek; deze toren maakt visueel verbinding met de hoogbouw van Sluisbuurt.
In dit cluster wordt voornamelijk gewoond, terwijl niet-woonfuncties mogelijk blijven, bijvoorbeeld op de begane grond. De plinthoogte bedraagt minimaal 3,5 meter, zoals in de rest van de buurt. Aan de straat (en langs de zuid -en westzijde van het cluster) zijn ook de entrees tot de woningen, en eventueel plintfuncties, onderdoorgangen naar de binnenzijde van de blokken en fietsenstallingen te verwachten. Een reservering voor een margestrook van 1,5 meter diepte laat ruimte voor een vrije invulling waarmee een levendige straatsfeer wordt gestimuleerd.

Cluster 2: Een hoogstedelijk cluster

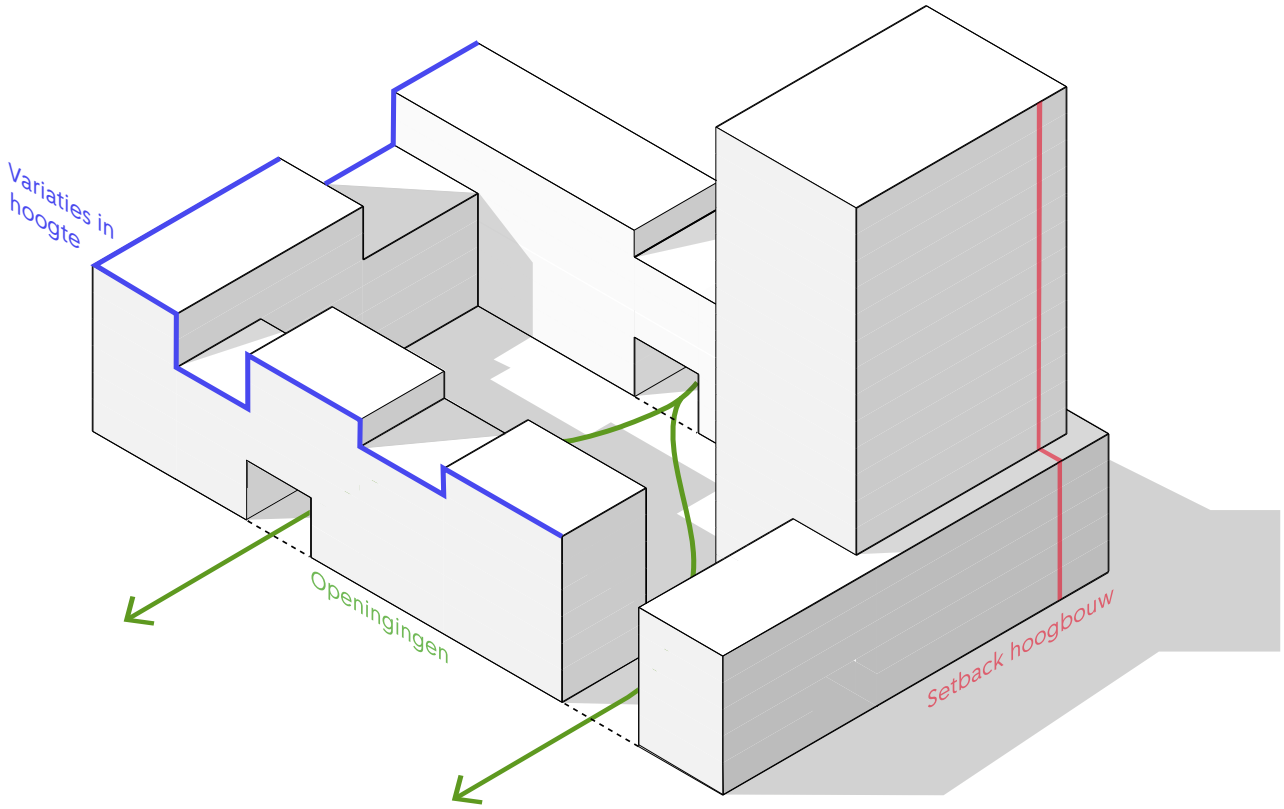
Langs de Piet Heintunnel en het toekomstige Zeeburgerplein ligt een van de grootste clusters van Baaibuurt West. Dit cluster grenst aan grote infrastructuur en fungeert als een anker op het plein, waar de drie andere buurten – Sluisbuurt, Baaibuurt Oost en de Sportheldenbuurt – samenkomen. Daarnaast dient het cluster als een geluidwerende schil voor het binnengebied van Baaibuurt West en speelt het een belangrijke rol in de dynamische voetgangersstromen tussen de IJtramhalte op het plein en de bushalte op de Zuiderzeeweg. Vanaf het Zeeburgerplein wordt de belangrijkste bezoekersstroom geleid richting de Rudi van Dantzigstraat, de hoofdstraat van de Sluisbuurt. De Sluisbuurt staat voor een bruisende stadsdynamiek, terwijl Baaibuurt West, met name aan de noordoostelijke rand, het karakter behoudt van een rustigere woon-werkbuurt. Dit cluster bestaat uit een basisvolume met een hoogte die varieert van ongeveer 18 meter aan de buurtzijde tot 30 meter langs de grote infrastructuren. Dit wordt aangevuld met drie torens van 50 tot 70 meter hoog. De maximale bouwhoogte van 70 meter, zoals vastgelegd in het Hoogbouwbeleid Amsterdam 2024, is gereserveerd voor de meest prominente hoek aan het Zeeburgerplein. Het noordelijke deel van het cluster wordt beïnvloed door de zone van de tunnelconstructie (zie clusterkaart), waar de bouwmogelijkheden beperkt zijn. Een voetgangersverbinding loopt door het cluster en verbindt het Zeeburgerplein met het buurtplein van Baaibuurt West. Gezien de omvang van het cluster zijn onbebouwde oppervlakken op maaiveldniveau essentieel om een goede verbinding met de straat te waarborgen. De hoek bij de tramhalte op het Zeeburgerplein grenst aan verschillende maaiveldhoogtes, die zijn ook opgenomen in het schetsontwerp voor de openbare ruimte (zie afbeelding ...). Het cluster, inclusief de onderdoorgang, moet hierop aansluiten om een aangename en toegankelijke entree te creëren voor zowel buurtbewoners als bezoekers die tussen de haltes wisselen. Op deze hoek is een markant volume voorzien met een hoogteaccent dat past bij de hoogstedelijke uitstraling. Het westelijke deel van dit cluster grenst aan het groenblauwe lint. Hier wordt op maaiveldniveau een verbinding gerealiseerd tussen de binnenhof en de groene oever, via een opening of een onderdoorgang. Voor meer informatie over met name de randen van Baaibuurt West verwijzen we naar het Ruimtelijk Kader Zeeburgereiland. Het oostelijke deel van het cluster biedt op de begane grond ruimte voor bedrijven en voorzieningen, zoals kleinschalige detailhandel, horeca, een supermarkt en toegang tot bedrijven en de erboven gelegen woningen. De plinten worden geactiveerd door deze voorzieningen en sluiten aan op het maaiveld. De beoogde verbinding tussen het Zeeburgerplein en de buurt kan ook toegang bieden tot de voorzieningen en een verblijf in een rustig binnenhof. De zuidwestelijke hoek van het cluster is wat rustiger, met meer woningen en horeca aan het buurtplein. De bovengelegen verdiepingen bestaan deels uit bedrijfsruimtes (aan de noordzijde), maar zijn voornamelijk bestemd voor woningen.

Clusters 3 : Aan het buurtplein met ruimte voor creatieven en makers

Dit cluster ligt tussen Zuiderzeeweg en een het buurtplein en tussen cluster 2 aan de noordzijde en de hoofdtoegang van de buurt in het zuiden. Vanwege de drukke, brede Zuiderzeeweg vraagt het om een stevige straatwand. Daarom is hier een bouwhoogte tot 30 meter hier te verwachten, terwijl de rest van de cluster een basishoogte van 20 meter heeft. Een zoekgebied voor de toren van 40 meter hoog bevindt zich in de noordwestelijke hoek van dit cluster.
Dit cluster wordt omringd door belangrijke straten waardoor de rooilijn eromheen wordt vastgelegd. Het programma bestaat voor een groot deel uit niet-woonfuncties en daardoor wordt dit cluster als een ambachtskwartier beschouwd. Tenminste de begane grond en de eerste verdieping zijn bestemd voor voorzieningen en bedrijven (creatieven en



Afbeelding 3.4f Schema ruimtelijke principes - Plint

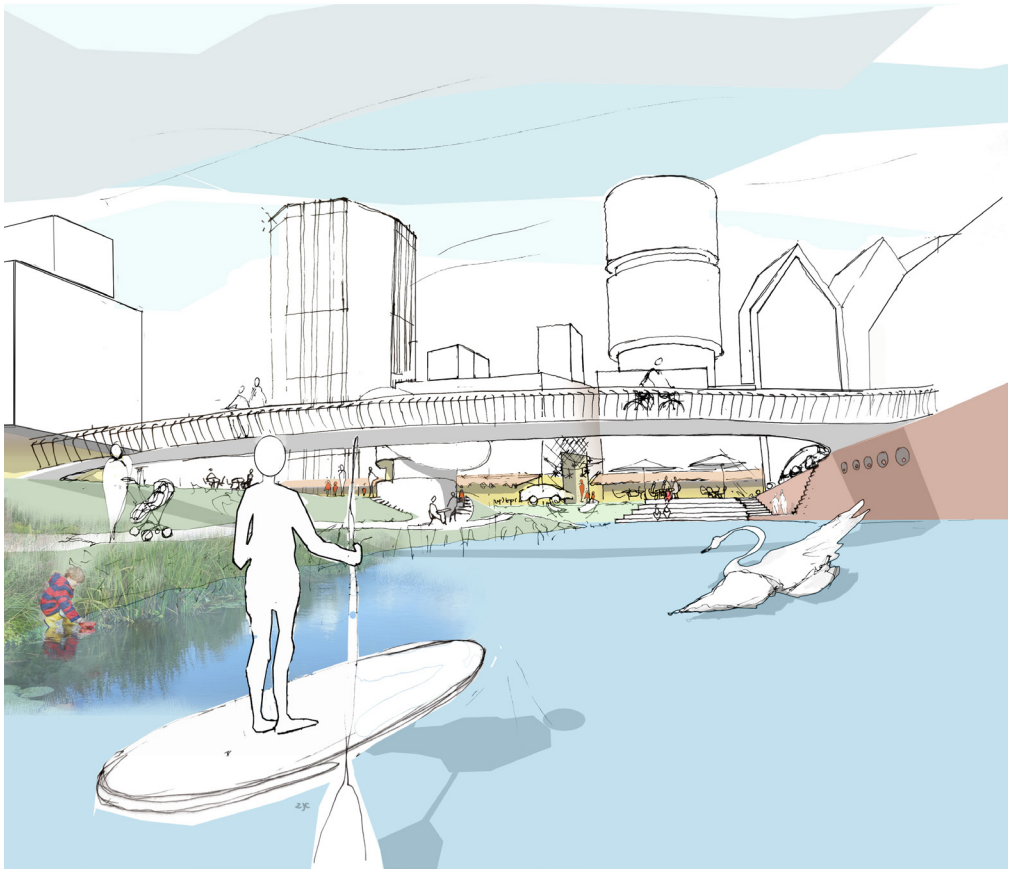


Afbeelding 3.4g Schema ruimtelijke principes clusters

makers), sporadisch onderbroken door toegangen tot op hogere verdiepingen gelegen woningen. De diepte van de begane grond maakt dit mogelijk, ook de verdiepingshoogten zijn hierop af te stemmen. Bedrijven en ateliers kunnen aan de straatzijde etalages en een toegang krijgen. De noordelijke straat biedt ruimte voor laden en lossen, toegang tot parkeren en fungeert ook als informele verbinding tussen de buurt en de Zuiderzeeweg. De straat langs het groenblauwe lint maakt onderdeel uit van de hoofdontsluiting van de buurt en biedt de ruimte voor parkeren en laden en lossen. In dit cluster wordt ook rekening gehouden met plek voor een meerlaagse hub met een footprint van ongeveer 35 bij 50 meter. Gezien het grote volume van de hub en de beperkte omvang van het cluster is een optimale ruimtelijke inpassing van belang (t.o.v. de openingen van het cluster t.b.v. optimale oriëntatie, lichtinval en zichtlijnen). Er wordt in eerste instantie aan twee scenario's gedacht:

1. als een hub noordoostelijke hoek inneemt, verwacht men een doordachte, levendige gevel met voorzieningen op de begane grond. Echter het hele gebouw dient ruimtelijk op een hoog kwaliteitsniveau te worden uitgewerkt en zich aan te sluiten bij de omgeving.
2. om ruimte aan de hub aan de binnenkant van het cluster te geven, wordt de hub ingebed met de woon -en werkfuncties aan de buitenkant. Tegelijkertijd zou een in hoogte variërend dak van de hub als een gemeenschappelijke groene buitenruimte van het cluster kunnen dienen. Een geslaagd voorbeeld hiervan is project "groene kaap" in Rotterdam.

Cluster 4: tussen Zuiderzeeweg en groenblauw lint
In de zuidoostelijke hoek van de buurt krijgt cluster 4 zijn plek. Het markeert de aanlanding van de Amsterdamsebrug en samen met zijn toekomstige spiegelbeeld in de Baaibuurt Oost creëert hij een toegangspoort van het eiland. Zijn oostelijke en noordelijke rand staan door een rooilijn vast opgenomen in de plankaart, terwijl aan zijn zuid -en westzijde de bebouwingsranden vrij zijn.
Samen met de cluster 3 vormt cluster 4 de hoofdtoegang tot het gebied. Deze plek is dan ook geschikt voor het positioneren van een 60 meter hoge toren. De overige basishoogte is 20 meter, terwijl dit langs het groenblauwe lint 15 meter is (vanwege schaduw op het water) en aan de Zuiderzeeweg zijde juist 30 meter, in lijn met de hoogte van clusters 2 en 3 aan deze kant.
Dit cluster ontleent invulling van zijn begane grond in de noordoostelijke hoek aan de levendige, niet-woonfuncties die baat hebben bij transparante en actieve plinten. De rest van het programma wordt verdeeld over verschillende woontypologieën. Aan de zuidzijde grenst het cluster aan het Baaipark en het water en kent het vrij uitzicht en zoninval. Een passende horecagelegenheid op de begane grond is aan deze zuidrand in onderzoek. Langs de harde kade en de parkrand is ook wonen mogelijk op de begane grond. Dit cluster is van alle vier zijde toegankelijk met (woning)entrees. Openingen en onderdoorgangen aan de westzijde laten de kwaliteiten van het naastgelegen groenblauwe lint toe in het cluster.



Afbeelding 3.4h Sfeerimpressie groenblauw lint



Afbeelding 3.4i Profiel Baaipark met horeca



Afbeelding 3.4j Referentie Baaipark

Cluster 5: een cluster met een integraal kindcentrum
In het zuidelijke deel van het gebied, deels grenzend aan het buurtplein, ligt cluster 5. In tegenstelling tot de andere clusters bevindt dit cluster zich grotendeels in de luwte van de buurt. Aan de oostzijde wordt het begrensd door de groene oever van het groenblauwe lint, terwijl het aan de westzijde grenst aan de westelijke IJdijk met uitzicht op het Amsterdam-Rijnkanaal en Cruquius. Aan de noordzijde wordt het cluster begrensd door een straat met auto-ontsluiting. Door deze ligging is het cluster zeer geschikt als voorkeurslocatie voor een basisschool (Integraal Kindcentrum). Het cluster kenmerkt zich door een ontspannen en informele woonsfeer. Kinderen kunnen hier veilig lopen en spelen in de buurtpassages tussen de bebouwing en bij het park. Verschillende openingen in het cluster zorgen voor meerdere verbindingen tussen de binnenhoven, de omliggende straten, het buurtplein en het Baaipark. Hierdoor worden onbebouwde ruimtes op maaiveldniveau met elkaar verbonden, waardoor ze toegankelijk zijn voor alle bewoners van de buurt. De basishoogte van de bebouwing is, net als in de rest van de buurt, maximaal 20 meter, met mogelijkheden voor hoogte-accenten. Langs het groenblauwe lint is de maximale bouwhoogte beperkt tot 15 meter. Het cluster heeft een harde rooilijn aan de straatzijde. Er is ruimte voor een flexibele verdeling tussen bebouwde en onbebouwde delen, met openingen langs het Baaipark en het groenblauwe lint. Deze openingen zorgen voor een groene verbinding met het cluster. Passages en wandelpaden in noord-zuid -en oost-westrichting maken deel uit van het cluster en verbeteren de doorwaadbaarheid van het hele gebied. Hoewel de hoeken van het cluster in de rooilijn staan, zijn langs het groenblauwe lint openingen of onderdoorgangen voorzien. Deze versterken de verbinding tussen de groene oever en de binnenhoven. De bouwhoogte blijft hier beperkt tot 15 meter. Aan de zuidzijde, grenzend aan het park, wijkt de strakke rooilijn af. Dit zorgt voor een zachtere overgang tussen het park en de binnenkant van het cluster. De bebouwing hier is de laagste van de buurt, terwijl verspringing in de bouwhoogte binnen de regels mogelijk blijft. Op deze overgang is bovendien ruimte gereserveerd voor de school en bijbehorende buitenruimtes. De begane grond langs het park wordt ontworpen als een stedelijke parkgevel. Om veiligheid, privacy en mogelijke overlast te waarborgen, kunnen entrees, verhoogde buitenruimtes en voortuinen worden toegepast. Cluster 5 is voornamelijk bestemd voor wonen, met ruimte voor variatie in korrelgroottes om verschillende woontypologieën de ruimte te geven en te kunnen combineren. Aan de noordzijde, bij het buurtplein, wordt interactie verwacht tussen de plint en het plein. Hier zijn atelierwoningen of andere passende niet-woonfuncties mogelijk. Langs het park, aan de zonnige zijde met vrij uitzicht, biedt ook dit cluster een optimale plek voor horeca.

Cluster 6
Cluster 6 is het centrale cluster, gelegen tussen het buurtplein en het groenblauwe lint aan de oostkant, en aan de westkant het Amsterdam-Rijnkanaal. Aan de noord- en zuidzijde wordt het cluster begrensd door straten. Dit cluster biedt ruimte voor een buurtpassage in combinatie met een binnenhof, die een voetgangersverbinding door het cluster mogelijk maakt. Afhankelijk van de openingen in het cluster kan deze buurtpassage een visuele verbinding met de Sluisbuurt aangaan. De rooilijnen, die aan drie zijden zijn vastgelegd, bepalen de vorm en samenhang van omliggende belangrijke openbare ruimtes, zoals het buurtplein. Het cluster kent een maximale basisbouwhoogte van 20 meter, met een afwijking van 50 meter voor de toren. De positie van de toren is binnen een zoekgebied aangewezen op de plankaart. De bebouwing van het cluster bestaat voor een groot deel uit wonen. Op de begane grond is ruimte voor de woningen en de entrees tot de woningen, ook actieve plinten zijn hier niet uitgesloten. Aan het buurtplein is ruimte voor een stedelijke -of buurtvoorziening met horeca mogelijk, net zoals aan het Zeeburgerplein. Hierbij hoort een minimaal 4 meter hoge, actieve plint met mogelijke set back voor een arcade en goede interactie met het plein. Om aan te sluiten bij de omgeving kan het cluster gebruikmaken van de verschillende zijden, bijvoorbeeld qua oriëntatie, uitzicht en de positionering van doorgangen, entrees, actieve plinten en buitenruimtes. In een volgende fase wordt de bandbreedte van het programma per cluster uitgewerkt.



LEGENDA:

- rijbaan
- troittoir
- recreatief groen
- voetpad
- pleln
- bomen (Indlcatleve lokatle)
- water (Indlcatleve vorm)
- water verondlept
- groenvakken op maalveld (Indlcatlef)
- parkeervak
- fletsparkeervak (Indlcatlef)
- +2.00m maalveld hoogtes
- passage
- zoekruimte passage
- steiger
- sport (indicatieve lokatie)
- bestaande bebouwing
- bestaande sifon duiker
- optle waterverblndlng (intaat gemaal)
- 2 opties nieuwe waterverbinding (duiker)
- GREX grens

Afbeelding 3.5a Kaart Openbare ruimte SO

3.5 Openbare ruimte

Baaibuurt West wordt aan de west- en zuidkant begrensd door de landschappelijke structuur van dijken: een secundaire (voorheen primaire) dijk in het westen en de huidige primaire dijk in het zuiden. Aan de andere twee zijden bevinden zich infrastructuren: de Zuiderzeeweg in het oosten en de Piet Heintunnel in het noorden. Deze structuren liggen op verschillende hoogtes, waarop het plangebied moet aansluiten. De openbare ruimte in Baaibuurt West krijgt een structuur van wegen en een stedelijk landschap met een robuust netwerk van groen en water. Dit netwerk sluit goed aan op de omliggende hoofdgroenstructuren en het watersysteem van Zeeburgereiland. Binnen dit gebied komen meerdere kleine plekken en een buurtplein die bedoeld zijn voor verblijf en ontmoeting. Deze plekken zijn nauw verbonden met het omliggende water en groen.
De fijnmazigheid van de groenstructuur en de toegankelijkheid van de buurt worden verder vergroot door kavelontwikkelingen te stimuleren om eigen groen te verbinden met het openbare groen. Ondanks de hoge bouwdichtheid zal Baaibuurt West aanvoelen als een groene stadsbuurt.

Hiërarchie van straten

Een hiërarchie van straten toont hoe de openbare ruimte is georganiseerd voor zowel autoverkeer als langzaam verkeer. Het laat zien welke betekenis de verschillende soorten straten hebben binnen het stedenbouwkundig plan. Er zijn drie niveaus. Per niveau leggen we uit wat de kwaliteit en functie ervan zijn en hoe deze straten functioneren binnen het geheel en in relatie tot elkaar:

- Straten
- Buurtpassages
- Waterprofiel

Straten

De hoofdtoegang tot het gebied voor (auto)verkeer is via de Zuiderzeeweg. Voor langzaam verkeer zijn er verschillende routes beschikbaar. De hoofdontsluiting bestaat uit twee straten in oost-westrichting, die met elkaar verbonden zijn door een weg langs de dijk en een weg langs de watergang. Havensdelijke straat is de hoofdtoegang tot de buurt en ook de route voor doorgaand verkeer (Camping Zeeburg, havens Bovendiep, woonboten, dijkhuis, bunkerschip en de OAT). De noordelijke straat is, samen met de straat langs de watergang, uitsluitend bedoeld voor bestemmingsverkeer. Deze straten vormen de formele kant van de buurt, waar alle infrastructuur – zowel bovengronds als ondergronds – te vinden is. In deze straten zijn margestroken opgenomen. Deze stroken vormen de informele zone tussen publiek en privé, zijn semiopenbaar en geschikt voor eigen invulling.

Buurtpassages

De buurtpassages maken deel uit van clusters en vormen een secundaire, informele structuur. Het zijn autovrije zones zonder vaste rooilijnen. De precieze ligging en vorm van de bebouwing worden later bepaald. Deze passages bieden ruimte voor vrije invulling en kunnen samen met bewoners worden ontworpen. Er is plek voor groen, veilig spelen en kleinschalige, beschutte ontmoetingen. De passages zijn veilige en aantrekkelijke verbindingen tussen het Baaipark, het buurtplein en het Zeeburgerplein. Ze zijn in het bijzonder bedoeld voor kwetsbare groepen, zoals ouderen en kinderen.

Waterprofiel

Het groenblauwe lint door de buurt heeft twee kanten: een harde kant met kademuren en een zachte kant met een hellende, groene (natuurvriendelijke) oever die doorloopt in het water. Door deze zone slingert een wandelpad, dat soms dicht langs de bebouwing loopt en soms dicht bij het water. In een latere fase onderzoeken we of het mogelijk is om onder de bruggen door een verbinding te maken via steigers, zodat men wandelend van de ene naar de andere oever kan komen. Voor ecologische verbindingen loopt het talud in ieder geval onder de brug door als ecopassage. In het talud komen verschillende zones met beplanting: verspreid enkele bomen, een zone met struiken en struweel als leefgebied voor specifieke doelsoorten zoals de boom- en steenmarter, en een zone met open plekken met bloemrijk grasland en gazon. Hier kan men wandelen, zitten, picknicken en tot rust komen. Uit de participatie bleek dat hier ook behoefte aan is. Bezonning is belangrijk en wordt meegenomen in de afstemming van de gebruiks- en bebouwingshoogte in relatie tot de breedte en ligging van de zone. In vergelijking met de harde kant wordt de oeverzone de rustige kant.

Eerdere ideeën uit participatie voor de verdere invulling en zonering van deze zone in lengterichting, zoals een kunstroute, banken of andere mogelijkheden, worden in de volgende fase nader onderzocht op inpasbaarheid. De kadekant van het groenblauwe lint krijgt voordeuren aan de straat, waardoor deze kant levendig wordt en een soort tweede voorkant vormt.

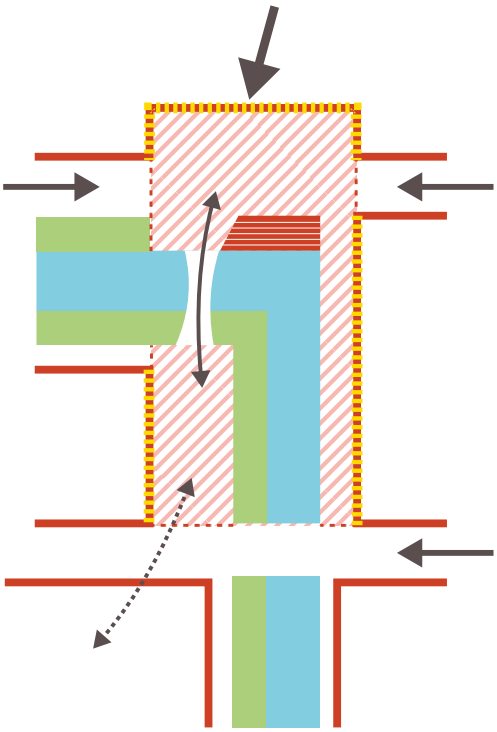
Het groenblauwe lint verbindt drie bijzondere plekken met elkaar: het Baaipark, het buurtplein en het noordelijke park. De route langs het water is, net als de passages, een veilige en aantrekkelijke langzaam-verkeersroute die deze plekken met elkaar verbindt. Het groenblauwe lint heeft een informele, recreatieve uitstraling, geen achterkant, maar een tweede voorkant, en voelt veilig en geborgen (zie voorbeelduitwerking in bijlage 4).

Plekken

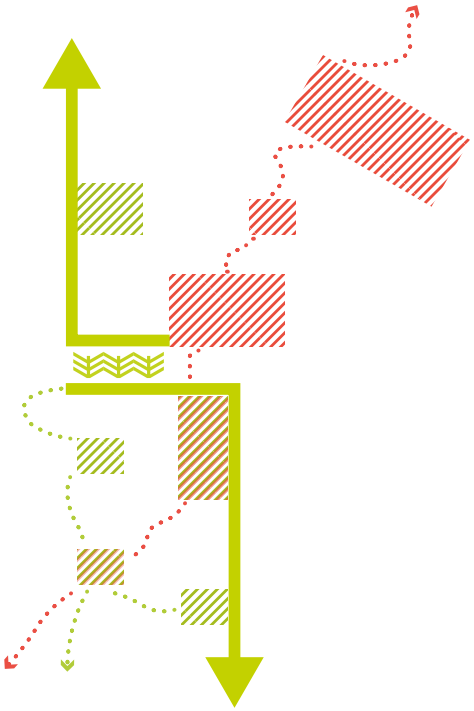
In een stedelijk gebied met veel woningen en bewoners horen zowel grote plekken, zoals pleinen en parken, als kleinschalige plekken. Dit kunnen hoven, kleine pleintjes of zones zijn die bedoeld zijn voor ontmoeting met directe buren.

Grote plekken

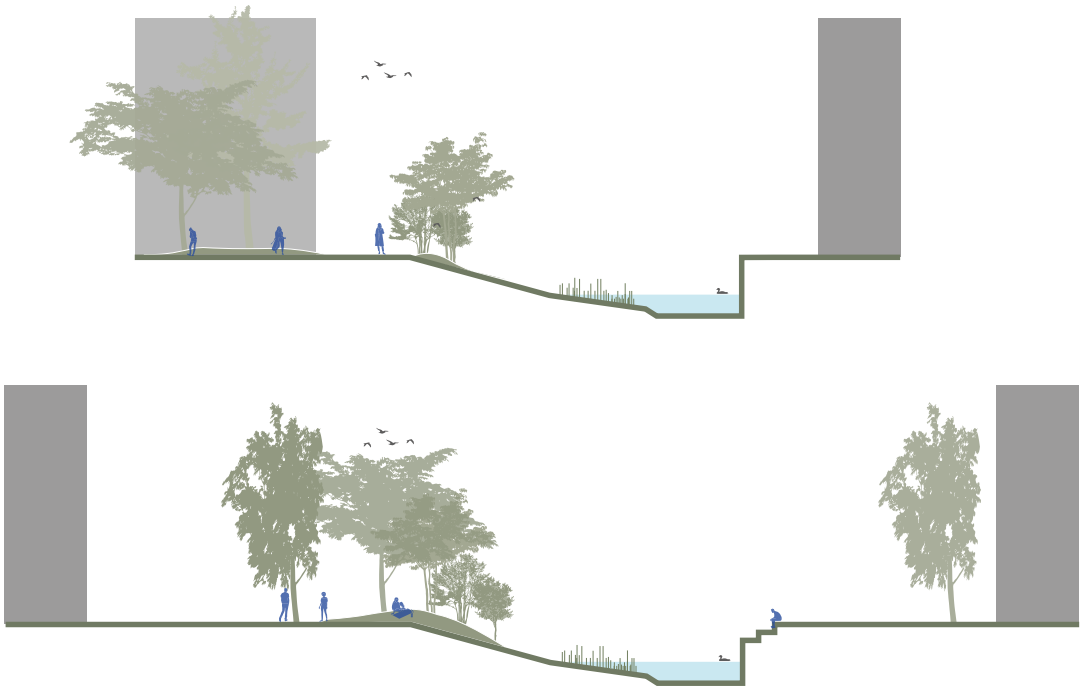
Dit zijn het buurtplein, de parken en het Zeeburgerplein. Deze drie plekken in de buurt zijn geschikt voor verschillende doelgroepen.



Afbeelding 3.5b Schema buurtplein



Afbeelding 3.5c Schema Hiërarchie van plekken



Afbeelding 3.5d Profiel gracht/ blok en profiel buurtplein

Het buurtplein
Het buurtplein vormt het hart van Baaibuurt West, met levendige plinten en buurtfuncties in de omliggende gebouwen, zoals een buurtkamer en kleinschalige activiteiten die op het plein kunnen plaatsvinden. Het plein bestaat niet uit één groot open gebied, maar kan beter worden gezien als een mozaïek of landschap van meerdere met elkaar verbonden ruimtes op verschillende hoogtes, waar het water en de groene oevers een integraal onderdeel van vormen. Zo is er aan de noordkant een beschutte plek, omringd door gevels, die de hele dag in de zon ligt. Dit zou een geschikte locatie zijn voor horeca met een terras. Aan de zuidkant bevindt zich daarentegen een open ruimte, omgeven door water aan twee zijden, die een meer flexibele invulling mogelijk maakt. Aan de oostkant wordt het plein begrensd door een gevel en biedt het een wegprofiel met een kade die laag bij het water ligt. Het buurtplein wordt ontworpen als een uitnodigend en levendig stedelijk podium voor het dagelijkse leven in de buurt. Het vormt een verbindend element tussen alle onderdelen van de buurt: van de tramhalte op het Zeeburgerplein tot de woon- en voorzieningenblokken en het park. Hier komen ontmoeten, verblijven, spelen en programmeren samen in een hoogwaardige openbare ruimte met verschillende zones. In de zone van het buurtplein maakt het waterprofiel een overgang, waarbij de groene oever van de zuidkant naar de noordkant verschuift. Op het punt van deze overgang is er een klein gebied waar beide oevers groen zijn. Dit biedt de mogelijkheid om het water hier ondieper te maken en zo een oversteekplek te creëren voor mens en dier, bijvoorbeeld met behulp van stapstenen.

Het Baaipark
Het Baaipark ligt aan de zuidkant van de buurt en is optimaal georiënteerd op het water van de Zeeburgerbaai en de zon. Het park wordt ontwikkeld als een groen, ecologisch rijk en sociaal levendig landschap. Het zal niet alleen dienen als buurtpark voor Baaibuurt West, maar ook als park voor het hele Zeeburgereiland en als een belangrijke schakel in het grotere netwerk van Zeeburgereiland. Het park speelt een cruciale rol in het versterken van de biodiversiteit, omdat het aansluit op de ecologische corridor en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Daarnaast staat het in verbinding met de natuurvriendelijke oevers en groenzones van Baaibuurt Oost. Binnen deze landschappelijke hoofdstructuur vormt het park ook een belangrijke schakel in het ‘rondje Zeeburgereiland’, een groene, recreatieve route rondom het hele eiland. Het Baaipark biedt ruimte voor natuurbeleving, rust, beweging en spel voor alle leeftijden. Uit participatie bleek dat toekomstige bewoners dit erg belangrijk vinden. Daarom richten we verschillende zones in, zoals een groot open grasveld voor vrije invulling en kleinschalige sport- en spelvoorzieningen aan de randen.

Piet Hein Park-zuid
NoordeDe Noordelijke parkstrook ligt langs grote infrastructuur, zoals de Piet Heintunnel en de IJburglaan. Omdat we in die buurt niet kunnen bouwen vanwege de tunnelconstructie, ontstaat daar ruimte om een klein park aan te leggen. Mogelijk willen we daar ruimte bieden voor meer natuurontwikkeling of voor gebruikers die in het Baaipark geen plek kunnen krijgen.



Afbeelding 3.5e Voorbeelduitwerking Baaipark (MORE landscape)



Afbeelding 3.5f Impressie Buurtpassage



Afbeelding 3.5g Referentie Baaipark



Afbeelding 3.5h Impressie water buurtpark (Schinkelkwartier)



Afbeelding 3.5i Referentie Kleine plekken



Afbeelding 3.5j Voorbeeld van bomen hergebruik



Afbeelding 3.5k Referentie buurtplein

Kleine plekken

Kleine plekken verbinden de grotere plekken en de hoofdinfrastructuur op een fijnmazige manier met elkaar. Ze hebben een eigen karakter, dragen bij aan de sfeer van de buurt en bieden ruimte voor ontmoeting. Hier spelen kinderen samen, ontmoeten ouders elkaar, ontstaan informele contacten en zorgen bewoners voor 'ogen op straat'. Deze secundaire structuur in de buurt kan worden vormgegeven volgens bepaalde richtlijnen, waarbij rekening wordt gehouden met spelen, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen. In elk cluster worden kleine plekken opgenomen. Deze plekken worden per cluster verder uitgewerkt en bieden meer ruimte voor de inbreng van omwonenden in zowel het ontwerp als mogelijk het beheer. Tijdens de participatiemomenten is meerdere keren aangegeven dat hier behoefte aan is.

Water

Waterkwantiteit

De hoeveelheid wateroppervlak die binnen het plangebied moet worden gerealiseerd, wordt berekend met een formule. Volgens deze formule moet de bestaande hoeveelheid water worden gecompenseerd, plus 10% van het toegevoegde verharde oppervlak. Het wateroppervlak wordt aangelegd in de vorm van grachten en bredere waterpartijen in het noordelijke en zuidelijke park. De hoeveelheid wateroppervlak die in Baaibuurt West wordt gerealiseerd, maakt deel uit van een overkoepelende waterhuishouding voor het hele Zeeburgereiland.

Waterkwaliteit

Voor het watersysteem van Zeeburgereiland, en specifiek voor Baaibuurt West, is een watersysteemanalyse uitgevoerd. Hierbij zijn een aantal uitgangspunten meegenomen die wij samen met Waternet hebben vastgesteld en eerder hebben vastgelegd. Een van deze uitgangspunten is het aanleggen van 50% natuurvriendelijke oevers, waarbij het beheer vanaf het land mogelijk moet zijn. Uit de analyse komen de volgende bevindingen naar voren:

a. Verbindingen met het omliggende watersysteem:
b. De verbinding met de Sluisbuurt blijft behouden.
c. We onderzoeken nog of een verbinding met het Amsterdam-Rijnkanaal, in de vorm van een klein inlaatgemaal, voldoende positief effect heeft op de waterkwaliteit om deze aan te leggen.
d. De verbinding tussen Baaibuurt West en Baaibuurt Oost blijft behouden, maar wordt op een andere locatie gerealiseerd en krijgt een grotere capaciteit. Dit wordt in de volgende fase verder uitgewerkt.

Groen

Tijdens participatiemomenten is divers en robuust groen vaak genoemd als een belangrijke kwaliteit. Daarom willen we in het stedenbouwkundig plan voor Baaibuurt West zo vroeg mogelijk beginnen met nieuwe aanplant en streven naar zoveel mogelijk nieuwe, grotere bomen. We willen een robuust en fijnmazig netwerk creëren in de openbare ruimte van de buurt, van de gevels van gebouwen tot in de binnenhoven en op de daken. Dit doen we door beplanting met diverse soorten op verschillende hoogtes, zoals bomen, struiken, hagen en kleinere beplanting, waaronder bloemenmengsels. Daarnaast stimuleren we een gezond bodemleven met inheemse biologische planten en ecologisch beheer. We onderzoeken of het mogelijk is om het Baaipark al aan te leggen voordat de rest van de ontwikkeling begint. Als dat lukt, kunnen we snel groen teruggeven aan de buurt en de omgeving. Hierin willen we de bestaande bunkers integreren. Daarnaast is er een klein deel van het park dat onderdeel is van de hoofdgroenstructuur van de stad. De Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC) heeft op 28 januari 2026 een positief pre-advies gegeven op het stedenbouwkundig plan. Het dijkhuisje aan de Zuider IJdijk 24 en het perceel ernaast vallen buiten ons plangebied.

Bomen

Behoud van bestaande bomen

We hebben onderzocht of het mogelijk is om de bestaande bomen te behouden of te verplanten (zie bijlage 16). Dit lijkt helaas niet haalbaar, omdat het gebied opgehoogd moet worden. Een andere reden waarom verplanten waarschijnlijk niet mogelijk is, is dat de bomen een ondiep en breed wortelgestel hebben ontwikkeld en sterk met elkaar vergroeid zijn. Dit komt door de hoge grondwaterstand. Hierdoor is de kans klein dat de bomen het uitsteken en terugplaatsen overleven. Daarnaast hebben we op sommige plekken te maken met de Japanse duizendknoop, een woekerplant die we moeten verwijderen voordat we het gebied kunnen opbouwen. We doen ons best om de bestaande bomen langs de Zuiderzeeweg, die onderdeel uitmaken van de HBS, zo lang mogelijk te behouden tijdens de fase van het bouwrijp maken.

Hergebruik van bomen

We willen een aantal gekapte bomen hergebruiken in de (tijdelijke) inrichting van het gebied. Dit kan bijvoorbeeld door ze in te zetten voor ecologische maatregelen of voor kunst in de openbare ruimte.

Verschillende boomsoorten en -groottes

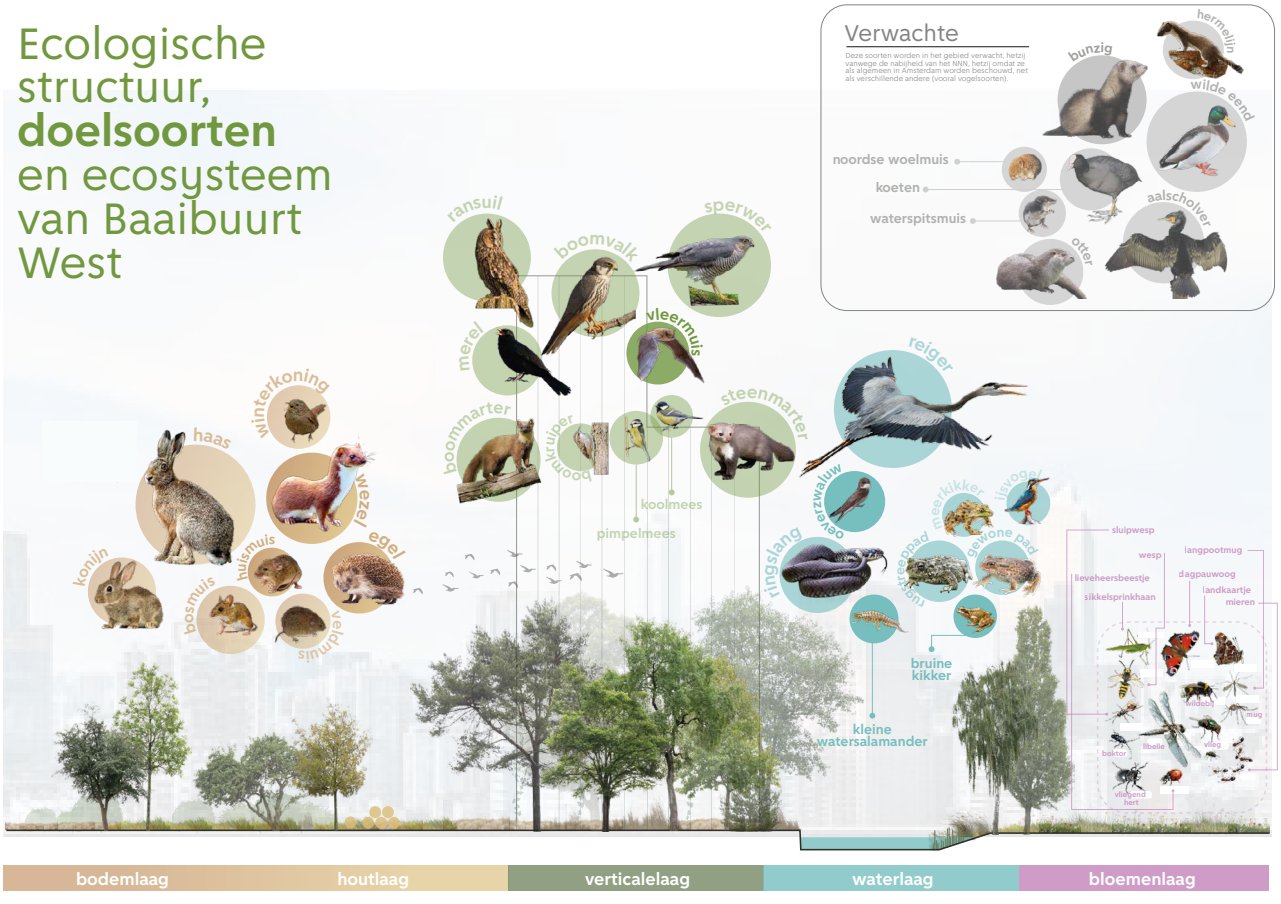
In het stedenbouwkundig plan zijn diverse soorten en groottes van bomen opgenomen voor verschillende locaties, zoals in de parken, langs randen, langs straten en op het buurtplein. De specifieke boomsoorten worden in de volgende planfase bepaald en uitgewerkt in samenwerking met onze bomenspecialist. Deze fase resulteert in het Voorlopig Ontwerp Openbare Ruimte. Ons uitgangspunt is om zoveel mogelijk inheemse boomsoorten op te nemen, met een grote variatie en verschillende bloeitijden. Dit zorgt voor een afwisselend straatbeeld en biedt een divers voedselaanbod voor fauna (zie nadere toelichting onder ecologie).

Groen op maaiveld

Baaibuurt West wordt een autoluwe wijk. Daarom wordt het autoverkeer en de ondergrondse infrastructuur zo compact mogelijk georganiseerd



Afbeelding 3.5l Schema ecologie BBW



Afbeelding 3.5m Schema doelsoorten

binnen de hoofdontsluiting, met zo min mogelijk ruimte voor parkeren op straatniveau. Op deze manier creëren we meer ruimte voor groen op straat, zoals groenstroken en plantvakken. Langs de hoofdontsluiting worden margestroken aangelegd. Dit zijn semi-openbare zones die bewoners zelf kunnen invullen, bijvoorbeeld als verblijfsruimte of met groen. We moedigen bewoners aan om deze zones te vergroenen, bijvoorbeeld door geveltuinen aan te leggen.

Groene oevers

Ecologie
Stadsecologie in Baaibuurt West richt zich op het versterken van de biodiversiteit in een stedelijke omgeving waar mens en natuur samenleven. Vergroening en verbetering van de leefomgeving staan hierbij centraal. Er is aandacht voor ecologische structuren in de openbare ruimte, op gebouwen en kavels. Dit gebeurt volgens de richtlijnen van de Amsterdamse Toolbox Natuurinclusief Ontwerpen en het Plan Biodiversiteit 2025-2030. Ook worden verbindingen met omliggende groenstructuren meegenomen. Dit vraagt om de vroegtijdige inzet van een stadsecoloog, een natuurinclusieve inrichting (zoals lichtbeleid) en ecologisch beheer. In de volgende fase worden de leefgebieden van doelsoorten verder uitgewerkt in het Voorlopig Ontwerp Openbare Ruimte. De planvorming is gebaseerd op vijf ecologische voorwaarden: voedsel, voortplanting, veiligheid, verplaatsing en variëteit. Deze voorwaarden ondersteunen stedelijke soorten zoals gierzwaluwen, vleermuizen, egels, wilde bijen en in dit gebied ook boom- en steenmarters.

Bodemleven
Een gezonde bodem is essentieel voor biodiversiteit, klimaatadaptatie en een leefbare openbare ruimte. Omdat het gebied volledig wordt opgehoogd, bestaat de bodem in eerste instantie uit zand. Voor de aanleg van bomen en planten gelden de eisen voor grondverbetering uit het Handboek Groen van de Puccinimethode. In de parken richten we ons op het gebiedseigen ontwikkelen van bodemleven. Hiervoor willen we gebruikmaken van de ophoogtijd.

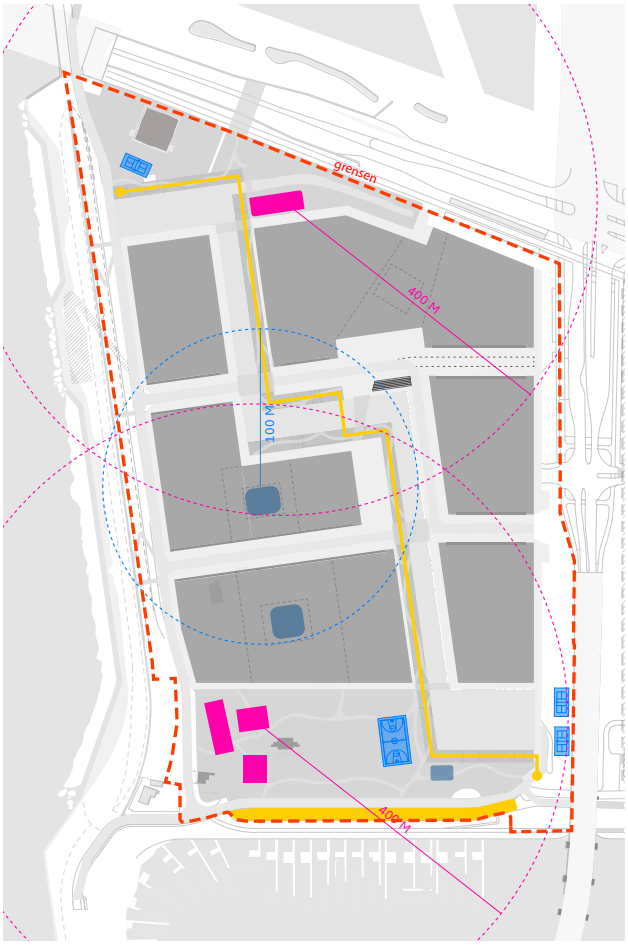
Klimaatadaptatie

Overstroming
De nieuwe oppervlaktewaterstructuur is een belangrijk onderdeel van het plan. Deze structuur zorgt voor een specifieke grondwaterstand en maaiveldhoogte die nodig zijn om een ontwateringsdiepte van 90 cm te bereiken. Deze ontwateringsdiepte is vereist volgens het beleid van het Omgevingsprogramma Riolering 2022-2027 (OPR). In het projectgebied is de grondwaterstand momenteel te hoog, wat een verhoogd risico op overstromingen met zich meebrengt. Om dit risico te beperken, wordt de aanpak van Meerlaagsveiligheid (MLV 2009) toegepast. Dit realiseren we door het gebied op te hogen met zand. Op basis van de berekeningen (zie bijlage 14) hanteren we de onderstaande uitgangspunten. Voor Baaibuurt Oost zijn enkele aannames gedaan om alvast een beeld te schetsen van de maaiveldhoogtes voor beide Baaibuurten.

- Het gebied wordt zoveel mogelijk op een maaiveldhoogte van +2,00 m NAP aangelegd, met aansluiting op de bestaande randen via hellingbanen die voldoen aan de toegankelijkheidseisen.
- Het Baaipark wordt op verschillende hoogtes aangelegd.
- De bestaande infrastructuur, zoals de Zuiderzeeweg en het Zeeburgerplein, blijft behouden.
- Er wordt een nieuwe oppervlaktewaterstructuur aangelegd in de vorm van grachten.
- Om opbolling van grondwater zoveel mogelijk te beperken, worden watergangen aangelegd met een maximale onderlinge afstand van 250 meter (zowel in Baaibuurt West als in Baaibuurt Oost).

Wateroverlast
Wij kiezen voor één maaiveldhoogte van ongeveer 2,00 meter boven NAP. We ontwerpen het straatprofiel zo dat er zoveel mogelijk waterbuffercapaciteit wordt gecreëerd. Hierdoor kan, zelfs bij extreme regenval met een bui van 70 millimeter per uur, voldoende water worden opgevangen. Waar mogelijk wordt oppervlakkige afstroming naar groenzones gerealiseerd. Denk hierbij aan oevers, groenstroken, greppels, parken, groenvakken of wadi's in straten en op buurtpleinen. In deze zones kan het water infiltreren, kunnen piekbuien worden opgevangen en kan het water tijdelijk worden gebufferd en vertraagd afgevoerd richting het oppervlaktewater. In de komende periode onderzoeken we samen met Waternet en het Ingenieursbureau aanvullende (technische) maatregelen.

Hitte/ Droogte
We besteden veel aandacht aan hitte in het plan en houden rekening met kwetsbare groepen, zoals ouderen en kinderen. In een vroege fase is een QuickScan Hitte uitgevoerd (zie bijlage 15). Hieruit zijn adviezen voortgekomen die we in de volgende fase verder zullen optimaliseren. In het plan zorgen we voor voldoende bomen om tijdens hete periodes verkoeling te bieden. Uit de quickscan blijkt echter ook dat de combinatie van bebouwing en bomen kan leiden tot te veel schaduw en dat natuurlijke ventilatie tussen de bebouwing belemmerd kan worden. Daarom zoeken we naar een optimale balans tussen zon- en schaduwplekken, bebouwing en bomen. Hierbij hanteren we de 3-30-300-regel: vanuit iedere woning moeten minimaal drie bomen zichtbaar zijn, minimaal 30% van de straat moet in de schaduw liggen door boomkronen, en binnen 300 meter moet een koele plek van minimaal 200 m² beschikbaar zijn. Met de bomenstructuur, het zuidelijke Piet Heinpark, het buurtplein en het Baaipark kunnen we aan deze regel voldoen. In de open gebieden, zoals het park en het plein, zorgen we voor een goede balans tussen zon- en schaduwplekken, zodat bewoners in alle seizoenen en weersomstandigheden een keuze hebben.



Afbeelding 3.5n Schema sport en spel

LEGENDA

- Speelvelden
- Georganiseerde sport
- Speelplekken
- Sport in Openbare Ruimte



Afbeelding 3.5p Referentie sport en spel



Afbeelding 3.5q Referentie sport en spel



Afbeelding 3.5o Referentie wadi



Afbeelding 3.5r Kunst in openbaar Ruimte

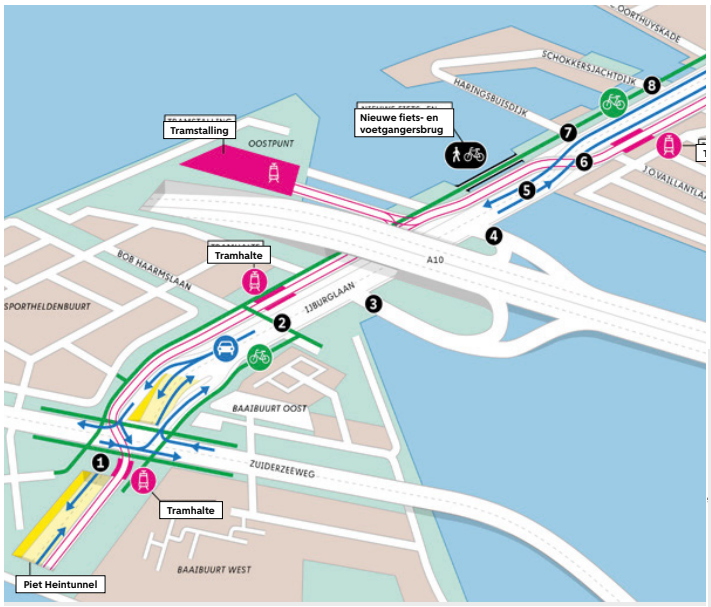
Materialisering openbare ruimte
Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:
- Lange levensduur (meubilair >15 jaar, verharding en bomen 40 jaar.
- Civiele constructies > 80 jaar).
- Verantwoord verkregen (arbeidsomstandigheden, milieuschade door productie, winning en transport voldoet aan inkoopbeleid gemeente).
- Flexibel en tijdloos (geen te voorziene functionele veroudering binnen 20 jaar, los van tijdelijke initiatieven).
- Goed herstelbaar en beheersbaar**: gedurende de levensduur verkrijgbaar, onderhoudbaar zonder gebruik van gif en zonder gevolgschade, ARBO-conform, en met aanvaardbare veroudering binnen de levensduur.
- Klimaatbestendig (inspelen op klimaatverandering waar nodig, met een horizon van 50 jaar).
- Hergebruik, tenzij: materiaal wordt hergebruikt waar mogelijk. Het ontwerp wordt leidend, waarna gezocht wordt naar geschikt materiaal. Dit vraagt om een lange termijnplanning voor het verzamelen van gewenst materiaal, bij voorkeur ondersteund door een bouwmaterialen-hub om gevonden materiaal op te slaan (als onderdeel van het concept Make place). Voor het verzamelen van materiaal maken wij graag gebruik van de materiaalmakelaar van het Ingenieursbureau.
- Energiegebruik terugdringen bij openbare verlichting.
- Koper en zink worden niet blootgesteld aan hemelwater.

Civiele kunstwerken
De ontwerpen van bruggen, kademuren en steigers sluiten qua ambitie aan bij de inrichting van de openbare ruimte in de Sluisbuurt (zie bijlage 2 Openbare Ruimte en bijlage 5). Deze ontwerpen worden in een latere fase verder uitgewerkt en er wordt een beeldkwaliteitsplan en PvE opgesteld.

Sporten en spelen
Bij sport en beweging gaat het om kleine en grote aanpassingen in de openbare ruimte die mensen stimuleren om te bewegen. Het groenblauwe lint met zijn oevers biedt bijvoorbeeld een logische en toegankelijke route voor een korte wandeling of hardloopronde in de buurt. Dit vormt een ruimtelijke aanvulling op het langere “rondje Zeeburgereiland”. Speel- en sportvoorzieningen langs de route, zoals trappartijen of een stuk trottoir dat geschikt is om te sprinten, dragen op een laagdrempelige en voor iedereen toegankelijke manier bij aan extra sport- en bewegingsplezier. Het Baaipark en het Piet Heinpark zijn bij uitstek geschikt om te sporten in een groene omgeving. Bij het ontwerp van de parken wordt rekening gehouden met de integratie van (georganiseerde) sportactiviteiten. Dit draagt bij aan het creëren van een buurt waar mensen gezond en vitaal kunnen opgroeien en oud kunnen worden. Speelplekken en speelvelden zijn zowel in de parken als in de woonclusters te vinden. De speelplekken hebben een minimale oppervlakte van 150 m² en liggen op maximaal 200 meter afstand van woningen. Ze zijn bedoeld voor kinderen van 0 tot 6 jaar. De speelvelden hebben een minimale oppervlakte van 1.000 m² en bevinden zich op maximaal 300 meter afstand van woningen. Deze zijn geschikt voor kinderen van 6 tot 12 jaar. Zowel de speelplekken als de speelvelden zijn toegankelijk voor iedereen en kunnen worden gebruikt voor sport en spel.

Kunst in de openbare ruimte
We onderzoeken nog of een deel van het hout van gekapte bomen uit de buurt hergebruikt kan worden voor kunst in de openbare ruimte. Langs het “Rondje Zeeburgereiland” wordt een kunstroute gerealiseerd met werken van kunstenaar Theo Niermeijer, die lange tijd een atelier had in Baaibuurt West. Een aftakking van deze kunstroute door Baaibuurt West, langs de oever van het groenblauwe lint, biedt de mogelijkheid om kunstwerken te maken van het hergebruikte hout. Dit idee is voortgekomen uit een participatiebijeenkomst.

(Mede)beheer
De kwaliteit van de openbare ruimte op de lange termijn wordt bepaald door een goede inrichting, die het gebied geschikt maakt voor effectief beheer. Voor het groen streven we zoveel mogelijk naar ecologisch beheer. Uit de participatie blijkt daarnaast een duidelijke wens voor vormen van medebeheer van de openbare ruimte. Dit sluit aan bij de wens van bewoners in Baaibuurt West om meer eigenaarschap te krijgen. We onderzoeken verder waar en hoe we dit kunnen organiseren. Delen van passages of kleine locaties lijken hiervoor geschikt. Dit heeft op de lange termijn kans van slagen, vooral met ondersteuning van vrijwilligersorganisaties zoals ‘Groene Buurten’ of, in het geval van natuurinclusief bouwen, de Vogelbescherming. Inspirerende voorbeelden zijn het medebeheer door bewoners bij de Watertuinen in de Boerenwetering, het Gemeente Waterleidingenterrein (GWL), en delen van het Sarphatipark en het Vondelpark.



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

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

3 **Kruising westelijke afrit A10**
Extra opstelstroken auto voor betere doorstroming

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

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

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

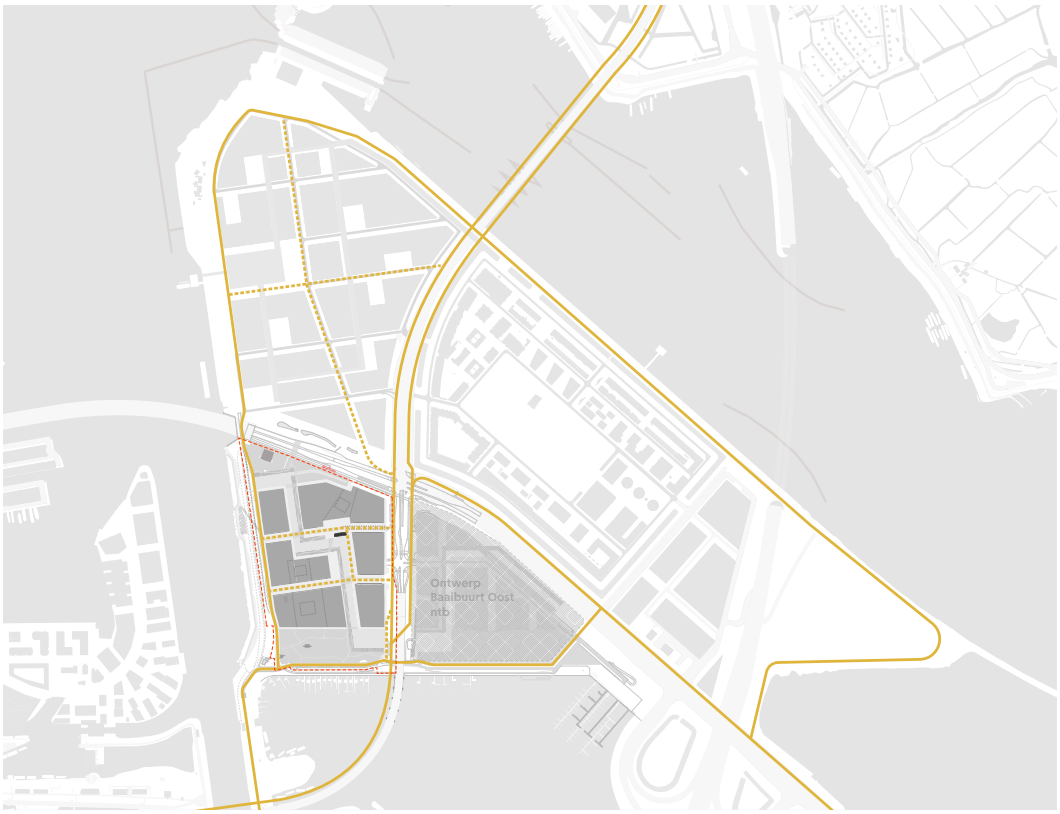
7 **Kruising Haringbuisdijk**
Extra opstelruimte auto en fietser voor betere doorstroming

8 **Kruising Schokkerjachtdijk**
Extra opstelruimte auto en fietser voor betere doorstroming

Afbeelding 3.6a Cruciale Mijl IJburglaan: verbeteren doorstroming



Afbeelding 3.6b Links: Impressies fietsverbinding (F2) over de Amsterdamse brug. Rechts: fietsmaatregelen mobiliteitsplan Zeeburgereiland en IJburg.



Afbeelding 3.6c Fietsnetwerk

3.6 Bereikbaarheid en parkeren

Bovenplanse bereikbaarheid Mobiliteitsplan Zeeburgereiland en IJburg

Om het aantal geplande woningen en bijbehorende voorzieningen te realiseren, zoals eerder beschreven in dit document, zijn mobiliteitsmaatregelen nodig op het gebied van langzaam verkeer, (hoogwaardig) openbaar vervoer en autoverkeer. De bovenplanse mobiliteitsmaatregelen die nodig zijn voor de ontwikkeling van Baaibuurt West worden beschreven in het Mobiliteitsplan Zeeburgereiland en IJburg, paragraaf 1.5.3. Het Mobiliteitsplan Zeeburgereiland en IJburg is een samenhangend pakket van maatregelen voor openbaar vervoer, fietsverkeer, gedrag, en autoverkeer. Het doel is om de bereikbaarheid te waarborgen. Dit plan wordt jaarlijks op hoofdlijnen geëvalueerd door het programma Bereikbaarheid Zeeburgereiland en IJburg. De voortgang van het mobiliteitsplan wordt jaarlijks gerapporteerd aan de gemeenteraad.

Het plan is adaptief, wat betekent dat de maatregelen kunnen worden aangepast. Voor Baaibuurt West zijn de volgende zes maatregelen het meest relevant:

1. De Cruciale Mijl op de IJburglaan (maatregel CRM) en de tramstalling (maatregel O7).
2. De fietsverbinding tussen Zeeburgereiland en de toeleidende fietsroute (maatregel F2 en F6b).
3. De OV-verbinding naar Zeeburgereiland (maatregel O4).
4. De parkeernorm voor auto's per woning: 0,3 voor bewoners en 0,1 voor bezoekers (maatregel G1).

De Gemeente Amsterdam werkt momenteel aan de uitwerking van deze maatregelen.
Link: Zeeburgereiland en IJburg: werken aan bereikbaarheid | Gemeente Amsterdam

Hieronder volgt kort een beschrijving en stand van zaken van de maatregel.

1. Cruciale Mijl IJburglaan en tramstalling

De Cruciale Mijl IJburglaan is de belangrijkste maatregel binnen het mobiliteitsplan voor de integrale bereikbaarheidsopgave. Dit project draagt, door een reeks maatregelen (waaronder de verlegging van het tramspoor), bij aan de betrouwbaarheid van het openbaar vervoer, veiliger langzaam verkeer, voldoende doorstroming van de auto, de verkeersveiligheid bij de afrit S114/A10 en de ruimtelijke kwaliteit in het hart van Zeeburgereiland. Het voorkeursscenario voor de Cruciale Mijl (scenario 1-min) wordt verder uitgewerkt tot een definitief Programma van Eisen en een referentie-voorontwerp. Het college zal hierover naar verwachting medio 2027 een besluit nemen. De uitvoering wordt verwacht tussen 2030 en 2034.

Tramstalling (maatregel O7). De huidige tramstalling op Zeeburgereiland, in Baaibuurt-Oost, is een tijdelijke voorziening. Deze stalling is in 2020 enigszins uitgebreid om voldoende ruimte te bieden aan de extra tramstellen die nodig zijn voor het rijden met gekoppelde trams. De stalling zal echter te klein worden wanneer de IJtram (lijn 26) zijn definitieve eindpunt bereikt op Strandeiland en de frequentie van de lijn wordt verhoogd naar 15 ritten per uur per richting. Daarom moet uiterlijk rond 2034/35 een grotere, definitieve stalling worden gerealiseerd, met uitgebreidere faciliteiten voor quick-service en klein onderhoud. Daarnaast wordt een ruimtelijke reservering gemaakt voor een deel van de vloot van een mogelijke tweede tramverbinding naar Zeeburgereiland (de "Flevotram", maatregel O4), rond de periode 2045.

Link: Zeeburgereiland: definitieve tramstalling | Gemeente Amsterdam

2. Fietsverbinding Zeeburgereiland (maatregel F2) en de toeleidende fietsroutes (maatregel F6b)

De fietsverbinding Zeeburgereiland is een belangrijke maatregel voor de fietsbereikbaarheid van Zeeburgereiland en IJburg. Het is één van de drie sleutelprojecten van het mobiliteitsplan (samen met de Cruciale Mijl en Tramstalling). De maatregel bestaat uit een nieuwe extra fietsbrug parallel aan de Amsterdamse brug. Deze is wenselijk om de groei van het aantal fietsers veilig op te vangen. De uitvoering wordt verwacht rond 2032/2033.

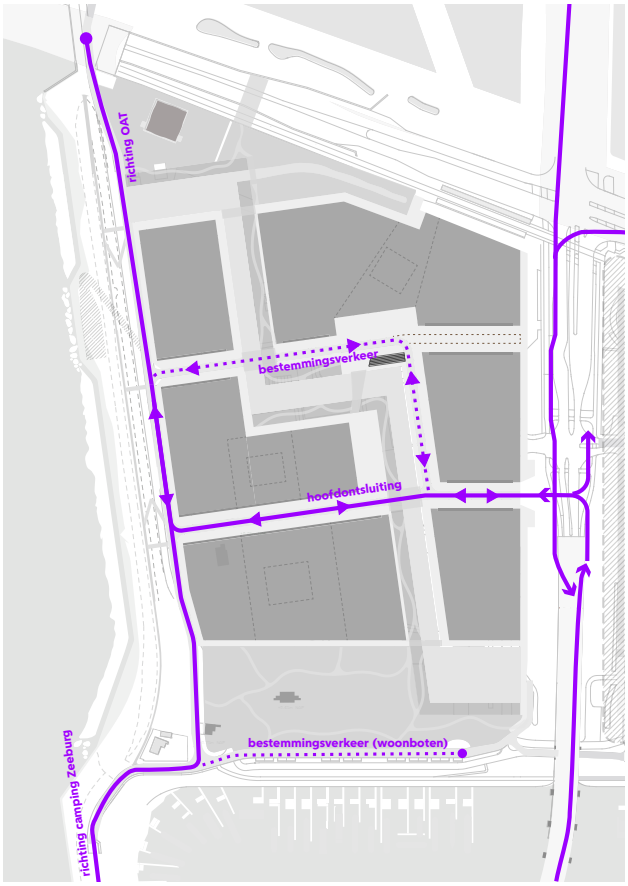
Link: Voorkeursalternatief OV- en fietsverbinding | Gemeente Amsterdam

3. OV-verbinding Zeeburgereiland (maatregel O4)

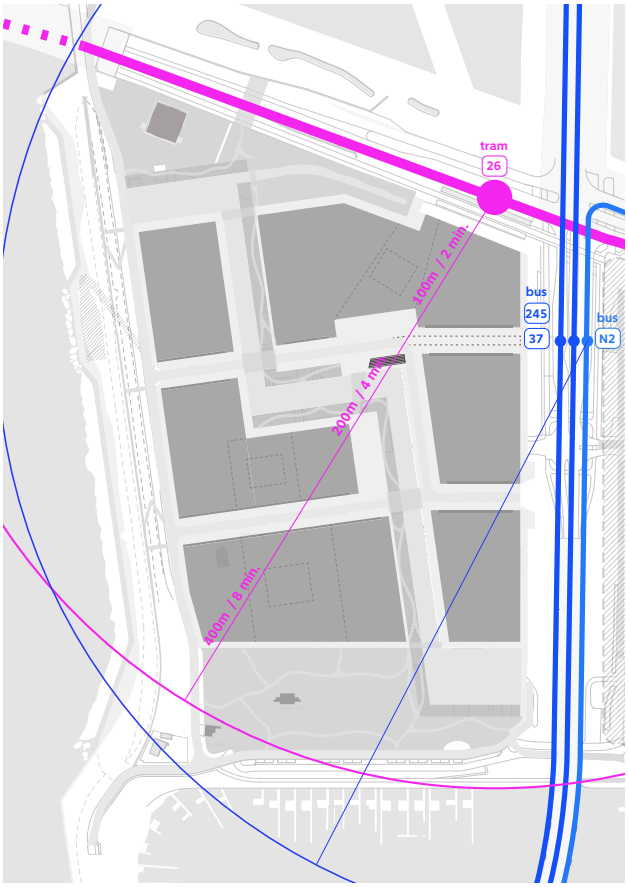
De belangrijkste OV-verbinding in het gebied is tram 26 (de IJtram). Dit is een zeer snelle en veelgebruikte tramlijn. Het is echter nog niet duidelijk of de capaciteit in de toekomst voldoende kan worden vergroot om aan de verwachte vraag te voldoen. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat dit in de toekomst net wel of net niet haalbaar is. Een bijkomend aandachtspunt is dat het OV-systeem kwetsbaar kan zijn als het afhankelijk is van één tramlijn. Het autoluw ontwikkelen van woonwijken op Zeeburgereiland en IJburg vereist een goede ontsluiting via een robuust en aantrekkelijk OV- en fietsnetwerk. Daarom is in het mobiliteitsplan een aanvullende OV-verbinding met de stad opgenomen. Er is geconcludeerd dat de komende 10 à 15 jaar kan worden volstaan met het intensiveren en uitbreiden van de bestaande lijnen (bus 37 en tram 26). Monitoring van het aantal OV-reizigers moet uitwijzen of na 2040 een extra OV-lijn noodzakelijk is vanwege de gevraagde capaciteit, gewenst is voor meer comfort (ook qua capaciteit), of nodig is om een alternatieve reisroute te bieden (robuustheid). Hiervoor wordt een ruimtereservering aangehouden op de Zuiderzeeweg, die direct grenst aan Baaibuurt West.

4.Parkeernorm auto per woning: gemiddeld 0,3 per woning in Baaibuurt West en 0,1 voor bezoekers

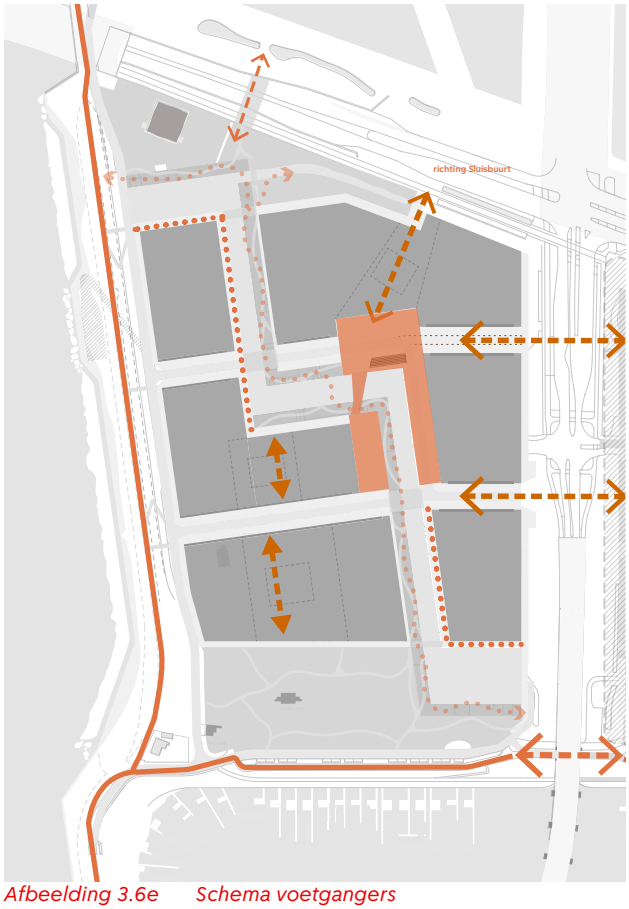
Met de vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan voor de Sluisbuurt is gekozen voor een parkeernorm van gemiddeld 0,3 parkeerplaats per woning. Het Verkeersmodel Amsterdam (VMA) bevestigt dat het



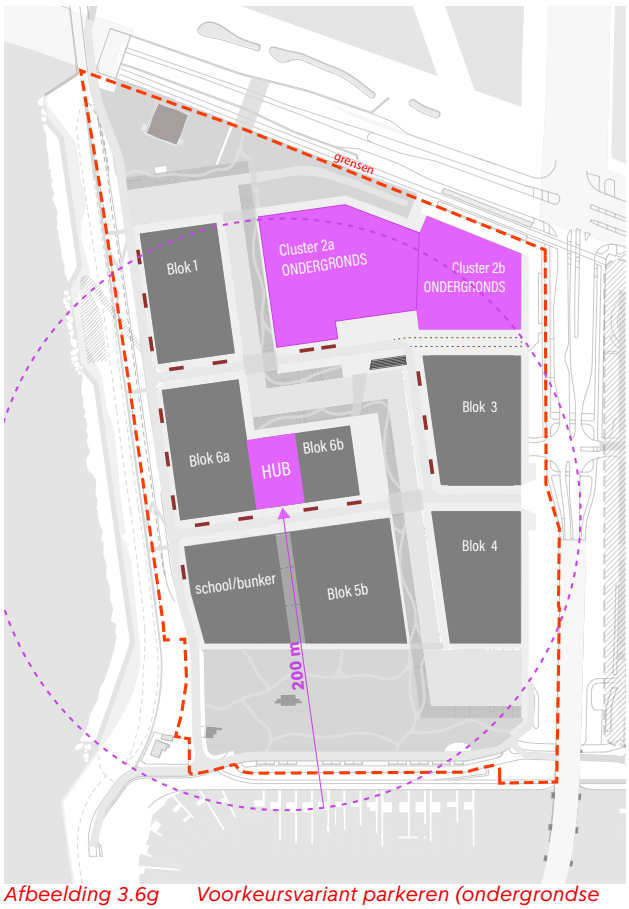
Afbeelding 3.6d Schema auto



Afbeelding 3.6f Schema afstand tot OV



Afbeelding 3.6e Schema voetgangers



Afbeelding 3.6g Voorkeursvariant parkeren (ondergrondse garage en HUB)

hanteren van een dergelijke beperkte parkeernorm een van de meest effectieve maatregelen is om autoverkeer te beperken. De toekomstige Baaibuurten liggen net zo dicht bij de binnenstad en zijn even goed ontsloten door het OV als de Sluisbuurt. Daarom wordt hier dezelfde lage parkeernorm toegepast. Dit sluit bovendien aan bij de ambities van de stad om autoluwe wijken te realiseren en de mobiliteitstransitie van autogebruik naar meer OV en langzaam verkeer te stimuleren.

Bereikbaarheid Baaibuurt West

De buurt is goed bereikbaar voor de voetganger, fietser, per ov en met de auto. In Baaibuurt West vinden Amsterdammers straks op loop- en fietsafstand buurtvoorzieningen, winkels, uitgaansgelegenheden en parken. Op maximaal vijftien minuten fietsen zijn stedelijke voorzieningen en grote groengebieden bereikbaar. De Amsterdamsebrug is een belangrijke toegang tot de stad voor fietsers en voetgangers. Dit wordt extra gestimuleerd door de nabijheid van voorzieningen. De meeste dagelijkse voorzieningen liggen op loop- en fietsafstand, en er wordt gezorgd voor korte aanlooproutes naar de halte aan de Zuiderzeeweg. De fietsroutes in de buurt sluiten zowel lokaal als stedelijk goed aan op het netwerk.

Zeeburgereiland, met daarin Baaibuurt West, wordt ontsloten door tramlijn 26 en buslijn 37. Beide lijnen rijden frequent. Hierdoor heeft Baaibuurt West directe verbindingen met belangrijke knooppunten zoals Centraal Station, station Muiderpoort, Amstelstation en metrostation Noord. Daarnaast is de buurt verbonden met belangrijke bestemmingen zoals het OLVG Oost, de Dappermarkt en de winkelcentra van Haveneiland/IJburg, Brazilië (Oostelijk Havengebied), Waterlandplein en Buikslotermeerplein.

Met de auto bereikt men de buurt via de kruising met de Zuiderzeeweg. Deze route loopt rechtdoor naar de Westelijke Zuider IJdijk. Vanaf daar kan men linksaf de dijk op, richting de woonboten, camping Zeeburg en de jachthavens, of rechtsaf naar de OAT. Samen vormen deze routes de hoofdontsluiting van Baaibuurt West. Langs het groenblauwe lint loopt een erftoegangsweg, waarmee ook het cluster bij het Zeeburgerplein bereikbaar is voor gemotoriseerd verkeer. Dit fungeert tevens als reserveontsluiting binnen de buurt, voor het geval de hoofdontsluiting gestremd is. Overige wegen binnen de clusters zijn bestemd voor langzaam verkeer.

Parkeren, hubs en deelmobiliteit

Autoparkeren
Het bezit en de overlast van gemotoriseerd verkeer worden beperkt door in te zetten op lage parkeernormen en autoluwe of autovrije straten. Een mogelijk scenario is dat privéauto's op eigen terrein worden geparkeerd. Een ander scenario is dat bewoners en bezoekers parkeren in openbare boven- of ondergrondse garages, eventueel met commerciële abonnementen, met een (klein) deel op straat.

Een idee is om, naar voorbeeld van Buiksloterham, servicestroken op te nemen in de straten. Deze stroken worden zoveel mogelijk groen ingericht, maar bieden ook ruimte voor laden en lossen, mensen met een handicap, deelmobiliteit en bezoekers. Een combinatie van parkeersystemen is het meest waarschijnlijk. Bijvoorbeeld: een relatief beperkt aantal parkeerplaatsen op straat wordt aangevuld met ondergrondse en / of bovengrondse parkeergarage(s) voor bewoners en bezoekers. In een volgende fase zal de parkeerstrategie verder worden uitgewerkt. Hierbij wordt rekening gehouden met een norm van 0,1 parkeerplaatsen voor bezoekers van woningen en gemiddeld 0,3 parkeerplaatsen voor bewoners. Totaal komt men dan uit op een bereik van 450 tot 525 autoparkeerplaatsen voor bewoners. Voor bezoekers van voorzieningen en kantoren gelden per categorie verschillende normen. Deze zijn opgenomen in bijlage IV van het omgevingsplan Amsterdam.

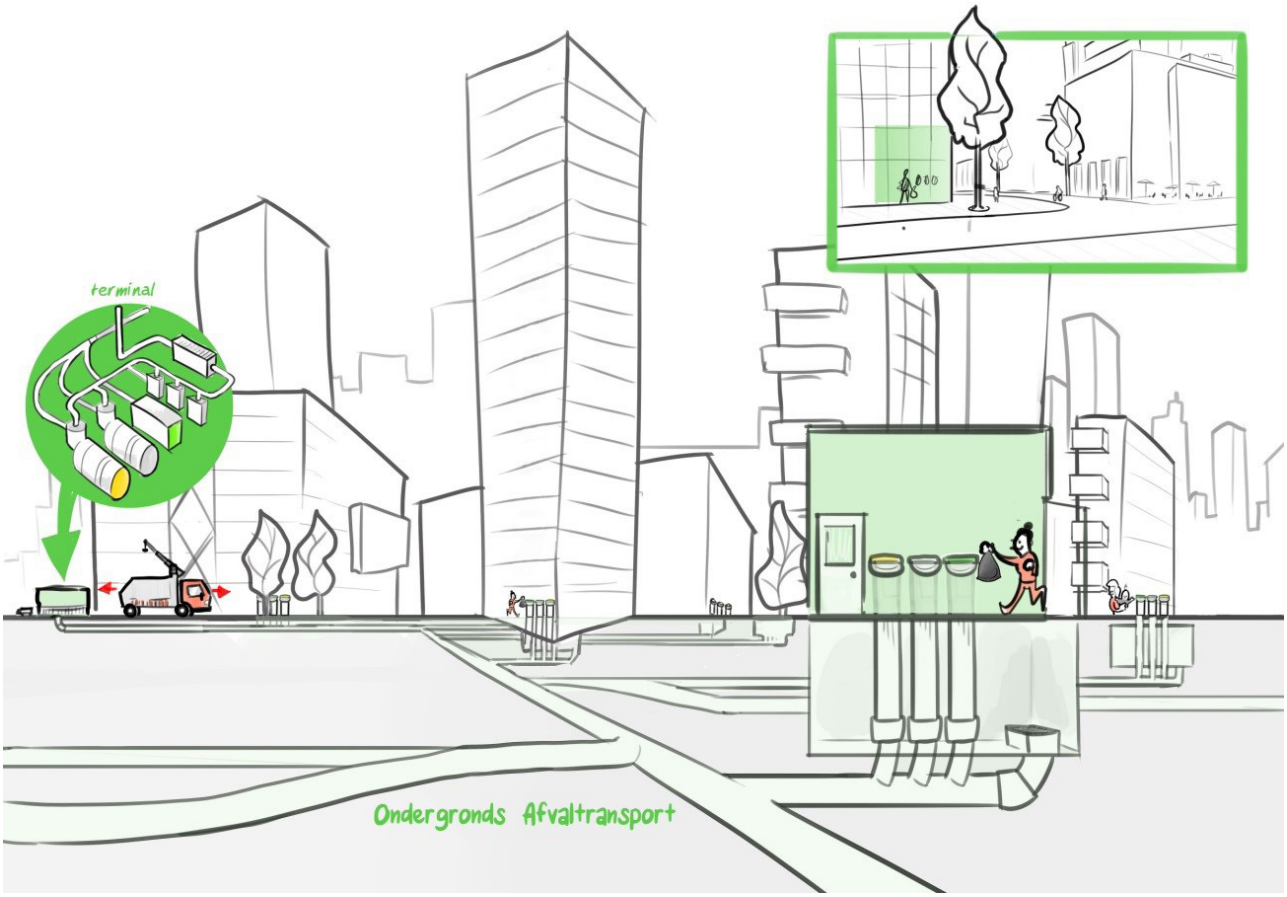
Deelmobiliteit
Deelmobiliteit krijgt een steeds grotere rol in het Amsterdamse mobiliteitssysteem. In Baaibuurt West zullen mogelijk deelbakfietsen, deelauto's, deelscooters en deelfietsen worden gebruikt. Daarvoor is ook ruimte nodig, die mogelijk gevonden kan worden in ondergrondse / bovengrondse parkeergarages of in de openbare ruimte. Ook dit wordt in een volgende fase verder onderzocht.

Hubs
Een mogelijke plek voor deelmobiliteit zijn hubs. Het uitgangspunt is flexibiliteit en duurzaamheid. Wanneer er wordt gekozen voor een hub, wordt deze met een hoge architectonische en esthetische kwaliteit geïntegreerd in de stedelijke structuur van de bouwblokken. De begane grond wordt daarbij benut voor voorzieningen en buurtfuncties. De hub wordt zo ontworpen dat deze in de toekomst eenvoudig kan worden getransformeerd tot woningen, zodra de parkeerbehoefte afneemt. De Hubvisie Amsterdam biedt bovendien handvatten voor deelmobiliteit, bijvoorbeeld door de indeling van wijk- en buurthubs voor verschillende soorten gebruik. Hetzelfde principe geldt voor ondergrondse parkeervoorzieningen, waarbij de ambitie geldt om die eveneens als 'future proof' te ontwerpen, zodat ze op termijn omgevormd kunnen worden voor andere functies.

Fiets -en scooter parkeren
De fietsen van bewoners worden gestald op eigen terrein en bij voorkeur zo dicht mogelijk bij de ingang van de woningen of het gebouw. Bezoekers parkeren hun fiets in de openbare ruimte. Beide vormen zullen moeten voldoen aan de geldende stedelijke normen. Voor wonen is de norm 3 (3 fiets-parkeerplekken per woning) en 0,3 voor bezoekers van bewoners. Het fietsparkeren voor de woningen vindt inpandig plaats, voor de bezoekers van de woningen is in de openbare ruimte plek voor 450 tot 525 fietsparkeerplekken (uitgaande van 1.500 tot 1.750 woningen).
Daar komen dan nog de bezoekersparkeerplekken voor de voorzieningen bij. Voor de verschillende voorzieningen gelden elk eigen normen. De geldende



Afbeelding 3.7a Referentiebeeld Modulair bouwen



Afbeelding 3.7b Ondergrond afvaltransport

parkeernormen voor fiets en scooter staan in de nota parkeernormen_fiets_en_scooter. Het Bbi geeft bij nieuwbouw geen voorschriften voor het stallen van scooters. Daarom gelden de normen uit het stedelijk beleid voor scooters. De initiatiefnemer realiseert de scooterparkeerplaatsen bij woningen op eigen terrein, bij voorkeur in een parkeergarage of gezamenlijke fietsenstalling die bij het project hoort.

3.7 Duurzame en toekomstbestendige buurt

Deze paragraaf beschrijft hoe de ambities uit hoofdstuk 2 ruimtelijk en ontwerptechnisch worden vertaald in het stedenbouwkundig concept, de architectuur en de openbare ruimte. We sturen op het verminderen van CO_2-uitstoot met bewuste keuzes in materiaalgebruik, door te kijken naar productie en transport en door circulair en modulair te bouwen. Voor de kaveluitgifte en tenders wordt binnen Het Nieuwe Normaal in ieder geval een gerichte focus gelegd op Paris-Proof-indicatoren, met specifieke aandacht voor de materiaalgebonden CO_2-uitstoot. Het doel hiervan is om expliciet te sturen op de CO_2-emissies die ontstaan aan het begin van de levenscyclus van gebouwen, tijdens de productie van materialen en de bouwfase. Juist in deze fase kan effectief worden bijgedragen aan het beperken van verdere CO_2-emissies en de opwarming van de aarde. Om een evenwichtige afweging te maken tussen materiaalimpact, installaties en energiegebruik wordt in de verdere uitwerking van de ontwikkeling ook gekeken naar de Quick Carbon Indicator (QCI). Deze indicator omvat zowel de materiaalgebonden emissies als de impact van installaties en energiegebruik in de gebruiksfase en maakt het mogelijk deze aspecten in samenhang te beoordelen. Naast deze instrumentele kaders heeft de gemeente zich vastgelegd op een aantal concrete doelstellingen:

- In 2030: 50% minder gebruik van nieuwe, niet-herwinbare grondstoffen.
- In 2050: een volledig circulaire economie.
- In 2025: minimaal 20% van de nieuwbouwwoningen in houtbouw (Houtbouwpact).
- Nieuwbouw voldoet minimaal aan de BENG-eisen, met de ambitie om energieneutraal te ontwikkelen.
- Nieuwbouw wordt aardgasvrij gerealiseerd en geschikt voor lage-temperatuurverwarming.
- De openbare ruimte wordt ingericht volgens het principe ‘duurzaam tenzij’.

De gemeente kiest hierbij voor het principe ‘gewoon goed’: door slimmer uit te vragen, met bandbreedtes en ontwerpvrijheid binnen duidelijke kaders, ontstaat ruimte voor innovatie en maatwerk. Tegelijk wordt een heldere kwalitatieve ondergrens bewaakt.
De duurzaamheidsopgave is opgebouwd uit vier samenhangende thema’s:

- Circulaire gebouwde omgeving.
- Duurzame energie en warmte.
- Natuurinclusief bouwen.
- Klimaatadaptatie.

Circulair en biobased bouwen

De stedenbouwkundige opzet en kavelmaatvoering bieden ruimte voor modulaire en biobased bouwsystemen. Dit faciliteert flexibel en aanpasbaar bouwen en beperkt het gebruik van primaire grondstoffen. Voor hogere gebouwen en torens is beton constructief noodzakelijk, onder andere vanwege funderingen in verband met bodemgesteldheid en de aanwezigheid van de oergeul. Het is daarom onze ambitie dat hergebruikt beton standaard wordt toegepast met name voor funderingen en noodzakelijke stabiliteitskernen in hogere gebouwen. Door hergebruik van beton als uitgangspunt te hanteren, wordt circulariteit ook bij hoogbouw en zware constructies structureel verankerd in het ontwerpconcept.

Carbonbased design in architectuur en stedenbouw

De ruimtelijke opzet faciliteert carbonbased design door:

- Compacte bouwvolumes die het totale materiaalgebruik beperken.
- Toepassing van houten draagconstructies en biobased isolatiematerialen.
- Een bewuste combinatie van beton waar noodzakelijk en biobased materialen waar mogelijk.

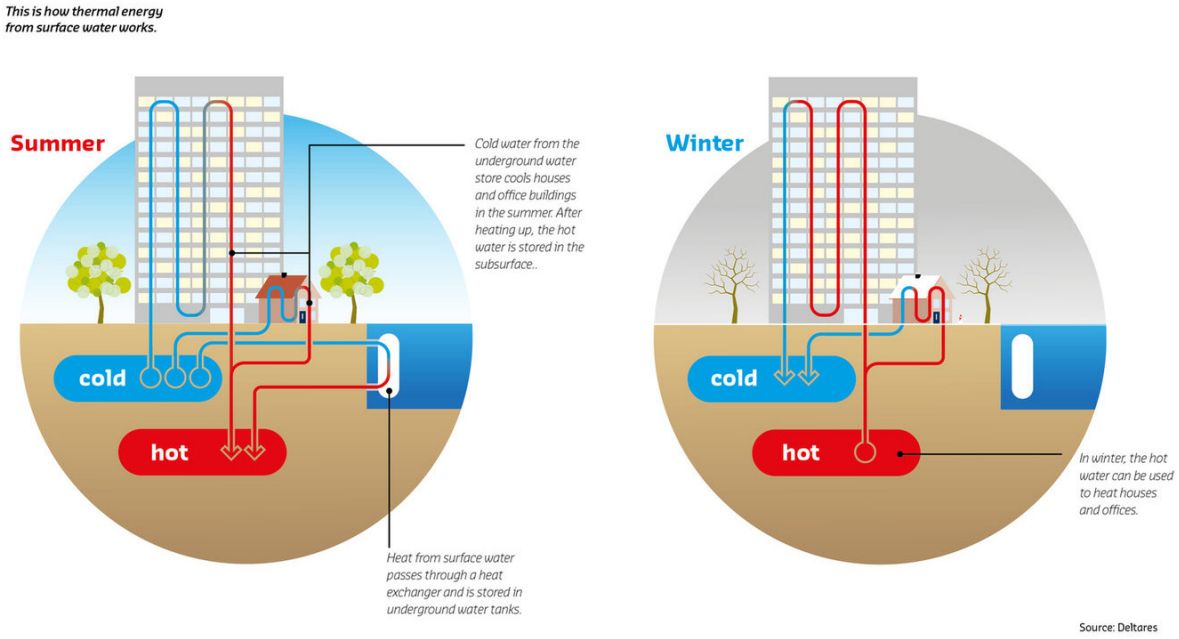
De CO_2-emissies die ontstaan bij onvermijdelijke betontoepassingen worden gecompenseerd door de CO_2-opslag in biobased materialen elders in het gebouw. Hiermee wordt de relatie tussen materiaalkeuze en klimaatimpact expliciet onderdeel van het ontwerp

Energie – ruimtelijke inpassing van energie-infrastructuur

De energie-infrastructuur wordt integraal meegenomen in het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp en vormt geen losstaand technisch element in de openbare ruimte.

Elektriciteitsvoorzieningen
Voor de elektriciteitsvoorziening worden **middenspanningsruimten en transformatorstations** zoveel mogelijk **inpandig** opgenomen in gebouwen, bij voorkeur in plinten, parkeervoorzieningen of andere niet-woonfuncties. Hiermee blijft de openbare ruimte vrij van zelfstandige technische objecten en wordt de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd.
Let op: inpandige transformatorruimtes kunnen vanwege straling niet aanpandig aan woningen worden gerealiseerd. Ze vragen een hoge plint of een tussenverdieping met een andere functie dan wonen.

Verminderen CO2-uitstoot (automobiliteit)
In Baaibuurt West ligt de focus op langzaam verkeer en duurzame mobiliteit. Deze ambitie komt onder andere terug in de bebouwing door de realisatie van voldoende, goed toegankelijke fiets-parkeerstallingen, bij voorkeur op maaiveldniveau. Voor elk gebouw geldt dat dit concept tot uiting komt in en om het gebouw.
Voor Baaibuurt West geldt de ambitie om een



Afbeelding 3.7c Schema WKO warmtesysteem

OAT toe te passen. Serviceruimtes worden zoveel mogelijk geïntegreerd in entrees van grote appartementsgebouwen.

Klimaatbestendig bouwen
Het ontwikkelen van groen op daken is van belang in Baaibuurt West. Groene daken dragen in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid en het klimaatbestendig maken van de buurt:

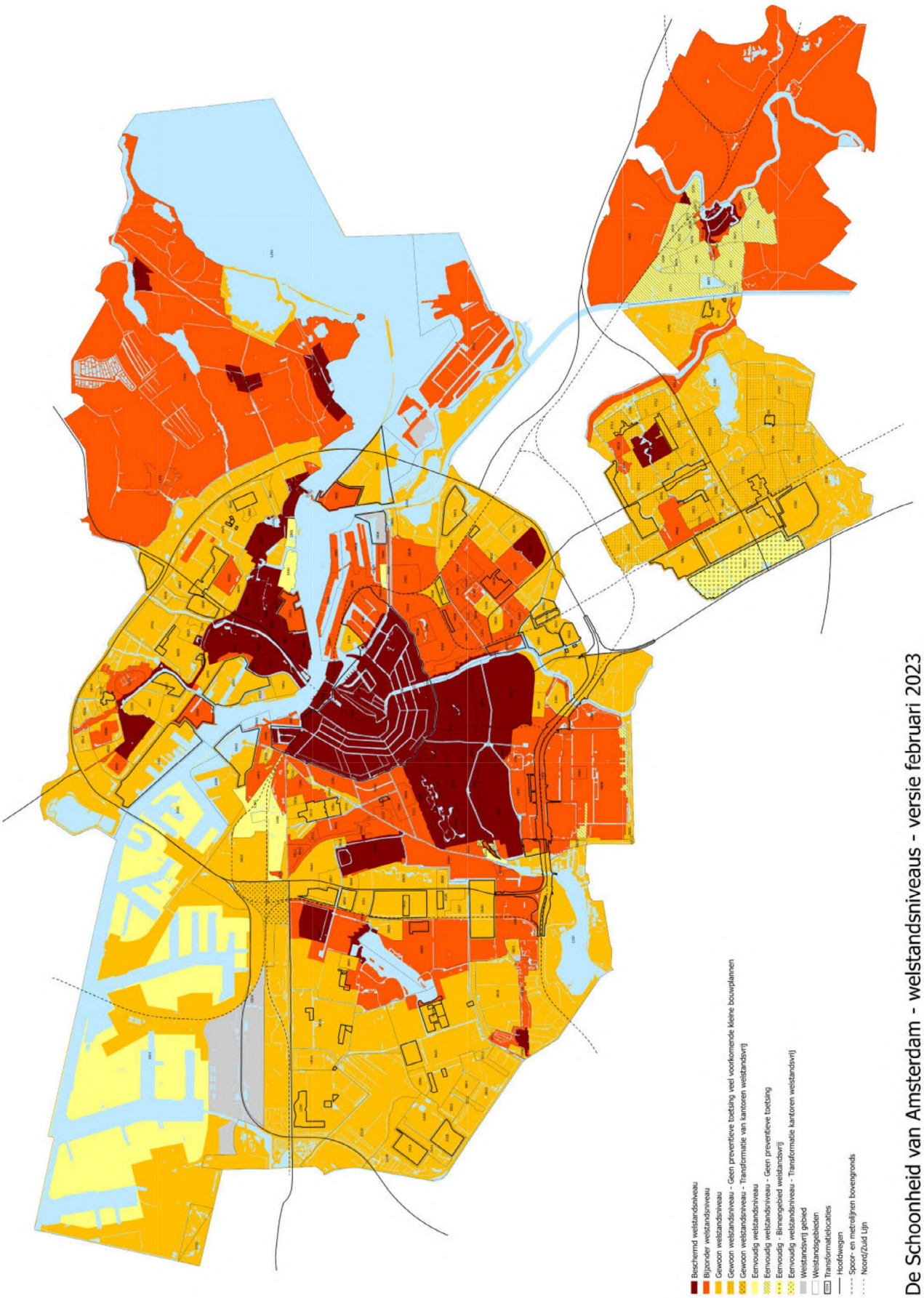
- Gemiddeld 30% van de oppervlakte van een kavel bevat intensief en hoogwaardig groen ten behoeve van weerproof: bijdrage aan biodiversiteit, bruikbaarheid en toegankelijkheid van groen.
- De aanwezigheid van groen in elk seizoen wordt gewaarborgd.

In het kader van klimaatbestendig bouwen, draagt de vormgeving van de torens bij aan het voorkomen van windhinder op maaiveld. Voor torens geldt dat dat per toren (locatie) specifieke duurzaamheidscriteria worden opgesteld die invloed hebben op architectonische expressie van het gebouw. Zonnepanelen worden op daken en gevels geplaatst als integraal onderdeel van het gebouw

Ondergrondse Afval Terminal (OAT)
In 2024 is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd waaruit bleek dat Baaibuurt West ook gebruik kan maken van de OAT in de Sluisbuurt. Hier is al rekening mee gehouden bij de aanleg van de terminal. Voor de Sluisbuurt is eerder een onderzoek gedaan naar het ruimtegebruik en de verkeersbewegingen bij de inzet van ondergrondse afvalcontainers. Hieruit is geconcludeerd dat dit niet haalbaar zou zijn. Baaibuurt West heeft dezelfde bebouwingsdichtheid als de Sluisbuurt. Daarom gaan wij ervan uit dat de OAT ook in Baaibuurt West zal worden toegepast. Als we toch traditionele ondergrondse containers moeten aanleggen, heeft dit ingrijpende gevolgen voor de ruimte voor groen in de straten en een negatief effect op de verkeersbewegingen in de buurt.

Warmteplan
De eerste onderzoeken naar een mogelijk warmteplan wijzen op de inzet van Warmte Koude Opslag (WKO), zowel individueel (monobronnen) als collectief als een combinatie hiervan. In de huidige planfase nemen wij twee scenario's mee (collectief en individueel) in de profieluitwerkingen en geven we toelichting op de voor- en nadelen van beide systemen. Daarnaast bekijken we de randvoorwaarden voor de toepassing van beide systemen, de invloed op de beschikbare openbare ruimte, en de gevolgen voor het groen en de ondergrond. In een volgende fase wordt een keuze voor het systeem gemaakt.
WKO-putten worden bij voorkeur gesitueerd in **binnentuinen of binnenhoven** van bouwblokken, waar zij goed bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud. Indien dit niet mogelijk is, worden zij **zorgvuldig en onder bepaalde voorwaarden geïntegreerd in de openbare ruimte** en vormgegeven als onderdeel van verharding. Op deze manier wordt energie-infrastructuur functioneel, beheersbaar en passend ingepast binnen de ruimtelijke kwaliteit van de Baaibuurt West.

Energieplanologie als basis van de ontwikkelstrategie
Binnen de ontwikkelstrategie speelt energieplanologie een centrale rol. Dit betekent dat de hoeveelheid en combinatie van programma (wonen, werken, voorzieningen) expliciet worden afgestemd op een passend energiesysteem. Met name bij de grotere bouwblokken wordt hier duidelijk op gestuurd, zodat schaalvoordelen en robuuste energiesystemen kunnen worden gerealiseerd. Voor het gebied wordt een bodemenergieplan opgesteld, inclusief een interferentiegebied, waarmee de inzet van bodemenergiesystemen zorgvuldig wordt georganiseerd. Voor een aantal kleinere bouwblokken wordt mogelijk ruimte gelaten voor eigen invulling en experiment, volgens het eigenzinnig-principe. Binnen deze blokken is dan meer flexibiliteit mogelijk in de keuze van het energiesysteem, mits passend binnen het bodemenergieplan en interferentiegebied. Deze plannen wordt nog verder uitgewerkt.



Afbeelding 3.8a Ruimtelijk Systeem 9 'De IJlanden' (de Schoonheid van Amsterdam, 2016)

3.8 Beeldkwaliteit en Commissie Omgevingskwaliteit

De Schoonheid van Amsterdam, (2016) Ruimtelijk Systeem 9 'De-IJlanden' is het welstandskader voor Baaibuurt West. Als basis is het bestaande Ruimtelijke Systeem IJlanden van toepassing. Op dit moment is een nieuwe nota Omgevingskwaliteit in de maak die het welstandskader te zijner tijd vervangt.

Ruimtelijk systeem: de IJ-landen

De IJ-landen vormen een ruimtelijk systeem bestaande uit het verstedelijkte havengebied, IJburg en Zeeburgereiland, verbonden door het IJ. Dit gebied is getransformeerd van een barrière tot een hoogstedelijk gebied met diverse woon- en werkfuncties. Het kenmerkt zich door schiereilanden, havenbekkens en nieuwe eilanden, met intensieve verkaveling en variërende bebouwing. Het systeem omvat twee deelgebieden: Verstedelijkt havengebied (9a) en IJ- en Zeeburg (9b), met twee onderscheiden gebiedstypen.

(9a) Verstedelijkt havengebied

Het verstedelijkt havengebied bestaat uit schiereilanden en kades waar havenactiviteiten zijn vervangen door woon- en werkbebouwing. Het gebied kenmerkt zich door innovatieve stedenbouw, diverse architectuur en een nieuw front naar het water. Het Centraal Station speelt hierin een bijzondere rol.

(9b) IJ- en Zeeburg

De eilanden van IJ- en Zeeburg zijn recent ontwikkelde gebieden met afwisselende bebouwing, die aansluiten op het verstedelijkt havengebied, maar minder intensief zijn bebouwd. Voor de naastgelegen Sluisbuurt is een nieuw deelsysteem aan de Nota toegevoegd: (9c) Sluisbuurt - Gebied 0910, Welstandsniveau: Bijzonder (sterk). Baaibuurt West wordt een stedelijk gebied met hoge dichtheid, veel voorzieningen en hoge ruimtelijke kwaliteit, met diversiteit als kernprincipe. Dit uit zich in verschillende woningtypen, stadsblokken en torens tot 70 meter hoog. Het gebied krijgt een opvallend silhouet dat samen met de Sluisbuurt de stad markeert en fungeert als herkenningspunt in het landschap. Diversiteit in architectuur wordt gestimuleerd, met eenheid in straatwanden en levendige plinten. De leefomgeving wordt verbeterd door open gevels en een mix van wonen en voorzieningen op straatniveau. Beoordeling richt zich op samenhang, inpassing en zichtbaarheid vanuit omliggende gebieden.

Bij het streven naar een eigenzinnige buurt hoort, in tegenstelling tot bijvoorbeeld de Sluisbuurt, het geven van vrijheid aan verschillende de initiatiefnemers. Dit streven vraagt ook om een minimale mate van samenhang, om van de buurt een herkenbare eenheid te maken, maar ook aan te laten sluiten op andere buurten op Zeeburgereiland (met name Sportheldenbuurt en Sluisbuurt). Daarom wordt er in belangrijke delen van de buurt op beeldkwaliteit gestuurd. Dit betreft:

- De gevels langs het Zeeburgerplein en de Zuiderzeeweg, als entree van de buurt
- Het buurtplein, als hart van de buurt
- De torens, die van ver te zien zullen zijn

Beeldkwaliteit Baaibuurt West

Deze paragraaf beeldkwaliteit geeft nadere specifieke sturing aan, binnen de vastgestelde welstandcriteria voor de IJlanden.

Stedelijke sfeer openbare ruimtes

Buurtplein, Zuiderzeeweg en Zeeburgerplein

De straten zijn hier levendig met ruimte voor voorzieningen in de plint. De ingangen van woongebouwen en de hoeken hebben een dubbele verdiepingshoogte. Er wordt in de rooilijn gebouwd, maar portieken van woongebouwen zijn wel mogelijk op de begane grond. Loggia's, terrassen, luifels, en een arcade over de eerste twee verdiepingen zijn ook mogelijk.

Het groenblauwe lint

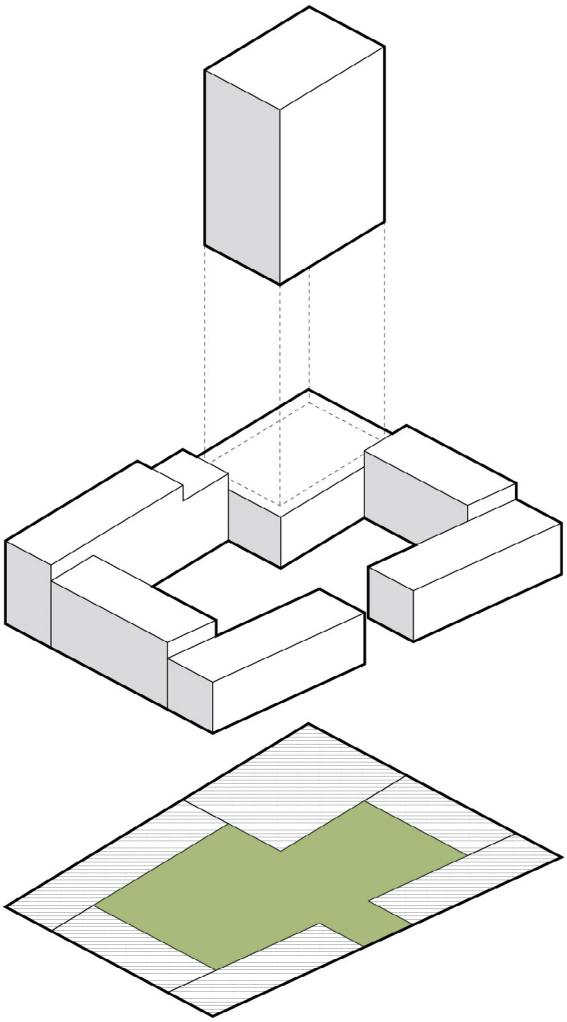
De gevels van de gebouwen krijgen aan het groenblauwe lint ook een voorkant, ondanks dat hier geen voordeuren aan zijn geplaatst.

Straten

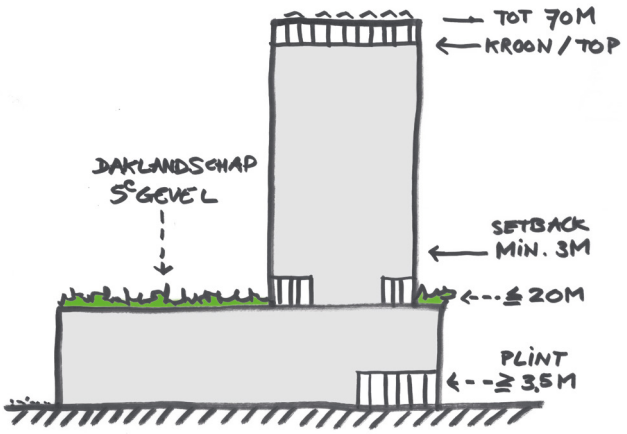
Hoewel hier ook voorzieningen en bedrijven zijn toegestaan domineert in de overige straten een woonsfeer met veel voordeuren (grondgebonden woningen) aan de straat. Er gelden margestroken langs de gebouwen die worden ingezet voor de overgang van het gebouw naar de openbare ruimte in de vorm van toegangen woningen, een groene verblijfsstrook, ruimte voor verblijf (bankje) of voor trappen naar boven of naar beneden. Ingangen van parkeergarages zijn op voldoende afstand geplaatst vanaf de hoekpunten van clusters, de waterloop, plantsoenen en onderling, Fietsgarages zijn beter zichtbaar en bereikbaar dan autogarages. Blkons zijn toegestaan vanaf de tweede verdieping. De gebouwen vormen de straten. Er wordt gestuurd op een stedelijke, geborgen ruimte en een Amsterdamse sfeer. De samenhang in het straatbeeld is van belang. Dit bereiken we door de rooilijnen en onderlinge afstemming van architectuur van gebouwen. Gebouwen worden, als alzijdig, ook zo ontworpen, zonder blinde gevels of galerijen aan de openbare ruimte. Technische ruimtes (voor onder andere de OAT), serviceruimtes en garages zijn integrale onderdelen van bouwvolumes. De gevels zijn, voor bovengrondse gebouwen zichtbaar vanaf de straat, ontworpen als onderdeel van de straatgevel.

Buurtpassages

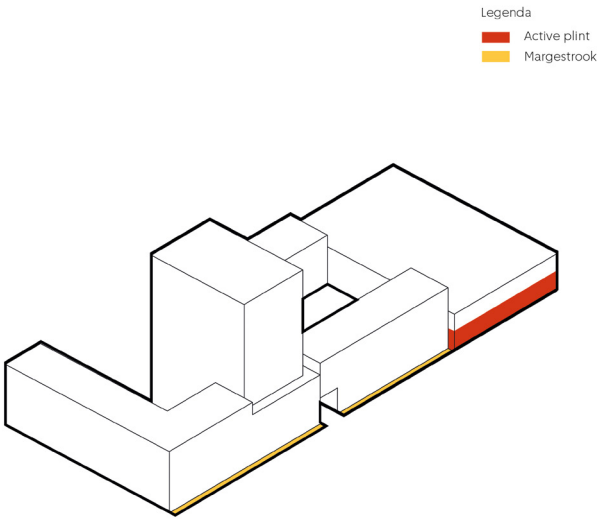
Buurtpassages zijn informele routes binnen clusters met een goed vormgegeven relatie openbaar-privé. Zij maken onderdeel uit van een informele route door de buurt, langs de school en plantsoenen. Hiervoor gelden geen beeldkwaliteitseisen.



Afbeelding 3.8b Invloeden op het straatbeeld (plint, podium, toren)



Afbeelding 3.8c Onderdelen bebouwingstypologie



Afbeelding 3.8d Hoeken en plinten

Straatbeeld
Er zijn drie essentiële invloeden op het straatbeeld: verkaveling, gebouwen en torens. Afwisseling van verschillende kavelbreedtes naast elkaar en tegenover elkaar in de straat draagt bij aan het gevoel van diversiteit en menselijke maat. Samenhang ontstaat door overwegende kleinschaligheid: een maximale gevellengte van 40 meter, waar een gemiddelde lengte van ongeveer 20 meter wenselijk is.

Gebouwen
De gebouwen zijn overwegend gesloten aan de straatkant, maar kunnen open zijn richting het water of richting de parken of de dijk. De hoogte van gebouwen tot 20 meter is afwisselend zodat er een speels straatbeeld ontstaat. In de straten is de zuidzijde overwegend lager dan de noordzijde, voor een gunstige bezonning op straat. Samenhang wordt gecreëerd door rooilijnen en diversiteit ontstaat door verticale indeling. Het gebouw eindigt met een dakrand, bij voorkeur met een dakterras en/of een groen dak aansluitend op collectieve voorzieningen.

Gebouwen langs het groenblauwe lint kennen een informele recreatieve kant, geen achterkant maar een tweede voorkant, waardoor de wandelroute langs het groenblauwe lint veilig en geborgen voelt.

Bebouwingstypologie
De bebouwingstypologie van Baaibuurt West is een combinatie van een klassiek Amsterdams straatprofiel met gesloten of halfopen blokken met daarboven, terugliggend ten opzichte van de dakrand, slanke torens van verschillende hoogtes. Onderdelen van de bebouwingstypologie zijn plinten, bouwblokken en torens.

Plinten
De begane grond speelt een belangrijke rol in de sfeer van de straat. De hoogte van de begane grond, ontwerp van de margestroken, relaties van functies binnen het gebouw met de straat en transparantie van gevels, staan ten dienste hiervan. Vooral bijzondere gebouwen voor onderwijs, werken en voorzieningen hebben interactie met de straat en binnenruimtes, zichtbaar vanaf de straat. Ingangen van parkeergarages/ fietsenstallingen en serviceruimtes worden zorgvuldig gepositioneerd en ontworpen. Om de plint zo actief mogelijk te houden, worden ze zo min mogelijk toegepast in straten en rondom het buurtplein. Een afwijkende begane grondlaag, zoals met een winkel, wordt afgestemd op de indeling en ritmiek van de gevelwand. Ingangen van appartementsgebouwen hebben een dubbele hoogte en zijn goed herkenbaar in het straatbeeld.

- Daar waar de begane grond mogen hoger is dan het maaiveld wordt het hoogteverschil (van maximaal 0,5 meter) architectonisch opgelost.

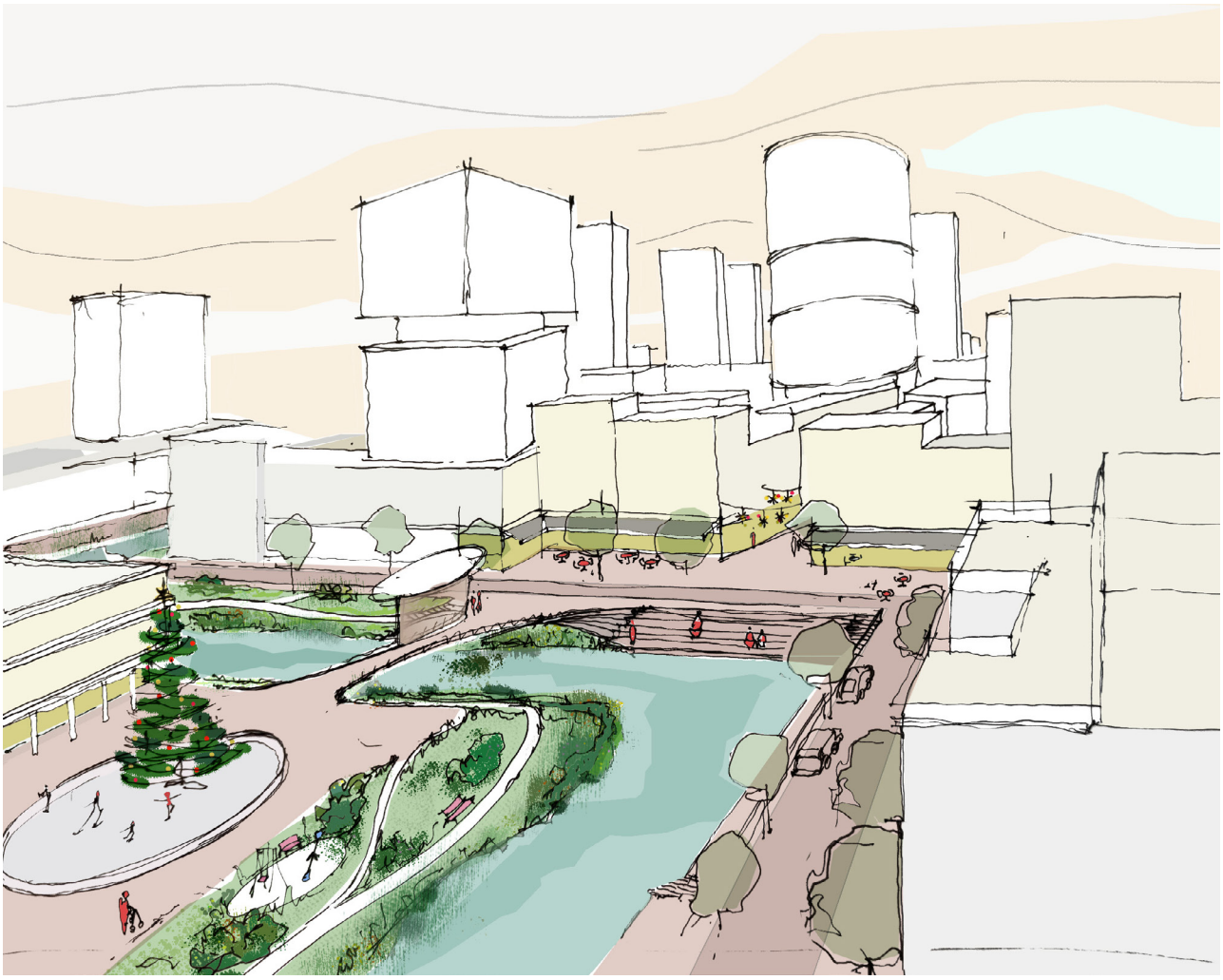
Margestroken
Margestroken worden integraal met gebouwen ontworpen en vrijgehouden van bebouwing. Net zoals in de ritmiek van de panden en expressie van de plint, kan de detaillering van de gevels bijdragen aan de verticale opdeling, het onderscheid en de verscheidenheid in het straatbeeld tussen de verschillende gebouwen. Een groene invulling is wenselijk.

Hoeken
Op de hoeken van straten wordt de gevel doorgezet tot de margestrook, met bijzondere aandacht voor detaillering en afstemming van bouwhoogtes. Ook bij overige hoeken is er sprake van een zorgvuldige aansluiting van profielen van twee straten.

Torens
De torens in Baaibuurt West zijn slank en alzijdig ontworpen met aandacht voor de verblijfskwaliteit in de omgeving. Het ontwerp van de gebouwen reduceert de windval op maaiveld en speelt in op zichtlijnen vanuit de straten. Torens worden altijd geplaatst op een podium met een afstand van minimaal 3 meter tot de straatgevel van het podium. Hierdoor staan ze altijd in de tweede linie van het straatbeeld. Om ze altijd als individuele gebouwen te kunnen zien, zowel in de buurt als vanuit de omgeving, is het van belang dat ze verschillen in kleur en materiaal en dat ook minimale hoogtes bepaald zijn. De torens verschillen onderling, maar vormen samen een gebalanceerde eenheid.

Een toren vormt samen met het ‘podium’ (het blok eronder) een appartementsgebouw, maar kan een andere architectonische expressie hebben. De materialisering en vormgeving van torens is lichter, spannender en transparanter dan de lagere bebouwing. Door de wens om enerzijds de horizontale samenhang in de straat te behouden en anderzijds de verticaliteit van de torens te benadrukken, kunnen verschillende architectonische oplossingen ontstaan. Vanuit de omgeving wordt gestuurd op een samenhangend en ‘transparant’ silhouet. Een deling van de massa in volumes is wenselijk. Reflectie wordt beperkt door materiaalgebruik, verbreking van de volumes en kleurgebruik, bijvoorbeeld door terughoudend te zijn met witte elementen. In het nachtbeeld gelden geen nadrukkelijke lichtaccenten. De hoogste torens (60 - 70 meter) hebben ‘excellente’ architectuurkwaliteit. Dit zijn de ankers die het plan verbinden met zichtlijnen in en vanuit de omgeving. Verder geldt het volgende voor de torens in Baaibuurt West:

- Torens liggen terug ten opzichte van de straatgevel.
- De toppen van de torens hebben een bijzondere vormgeving en functie.
- Elke toren heeft een eigen architectuur en expressie.
- Er is sprake van een hoge, kwalitatieve architectonische uitstraling door bijzonder gebruik van materialen en groen.
- Er worden innovatieve bouwprincipes toegepast vanuit duurzaamheidseisen.
- Er is een hoog wooncomfort met zo veel mogelijk open gevels en flexibele plattegronden.
- Balkons van torens zijn maximaal 2 meter diep en niet op de hoeken



Afbeelding 3.8e Sfeerimpressie Buurtplein

- Torens hebben de uitstraling van woongebouwen.

Voor overige regels voor torens zie Hoogbouwbeleid Amsterdam (2024).

Woonkwaliteit

Woonkwaliteit is belangrijk: hogere verdiepingshoogtes, diversiteit in buitenruimtes, flexibele woonplattegronden en de mogelijkheid voor samenvoeging van woningen in de toekomst. De binnenkant van de blokken heeft een rustige sfeer. Er is aandacht voor goede bezonning, bij voorkeur een tweezijdige oriëntatie van de woningen. Goede buitenruimtes, groene daken op lagere volumes en groene gevels worden gestimuleerd.

Buitenruimtes

Goede, ruim opgezette, goed georiënteerde buitenruimtes van woningen dragen bij aan woonkwaliteit en verblijfskwaliteit op straat. Bij lagere verdiepingen is er contact met de straat, hogere verdiepingen hebben uitzicht over de omgeving. Buitenruimtes als balkons en loggia's maken onderdeel uit van de architectuur van de gebouwen. Margestroken, binnenhoven en dakterrassen hebben bij voorkeur een groene inrichting. Balkons zijn welkom aan plantsoenen, maar niet boven het binnenwater en in informele tussenstraten. De architectuur van de balkons en de onderkanten wordt ontworpen binnen het architectuurconcept van het gebouw. Elk gebouw kan een eigen ontwerp van buitenruimte hebben. Er mag wel variatie zijn, maar binnen een helder materiaalconcept op gebouwniveau. Balkons zijn onderdeel van de gevel en het architectonische concept en balustrades zijn transparant ten behoeve van contact met straat en zijn zorgvuldig ontworpen. De balkons zijn niet doorlopend en galerijen zijn uitgesloten aan de zijde(s) die aansluiten op de openbare ruimte. Aan de straatkant mogen de balkons/ buitenruimtes 0,5 meter over de openbare ruimte uitsteken en ze zijn vanaf de tweede verdieping toegestaan.
Voor torens is de keuze voor het type buitenruimte vrij, maar deze moet vormgegeven worden in samenhang met het volume. Voor torens geldt dat de hoeken bij voorkeur geen uitstekende balkons of erkers hebben. De setbacks van torens boven de grens van 20 meter kunnen ook ingezet worden als dakterras. Het daklandschap wordt gezien als de 5e gevel van de gebouwen. Dakterrassen zijn zo ingericht dat ze intensief gebruikt kunnen door de bewoners en een groene inrichting kunnen krijgen. Dit ook vanwege het zicht op het daklandschap vanuit de gebouwen en torens.

Duurzaamheid

Alle duurzaamheidseisen, onder andere natuurinclusief bouwen, duurzame energie en waterberging, worden geïntegreerd in het gebouw als vanzelfsprekend onderdeel van de architectuur. In Baaibuurt West wordt uitgegaan van een bruto verdiepingshoogte van 3,15 meter (om duurzame bouwmethodes zoals houtbouw mogelijk te maken) en flexibele plattegronden, zodat uitwisselbaarheid van de functies wonen en niet-wonen in de toekomst mogelijk blijft. De gebouwen worden zo ontworpen dat de materialen een zo lang mogelijke levensduur krijgen door middel van hergebruik of herbestemming. Mooie veroudering van de materialen is hierbij een aandachtspunt.

Overzicht korrel

Verdeling sector

Sociaal	514 w	33,2%

Totaal sociaal woningen komt niet overeen met de kaart i.v.m. met grootte sudentenwoningen

Midden	521 w	33,7%
Vrij	511 w	33.1%
Totaal	**1.546 w**	**100%**

Zoekgebied toren

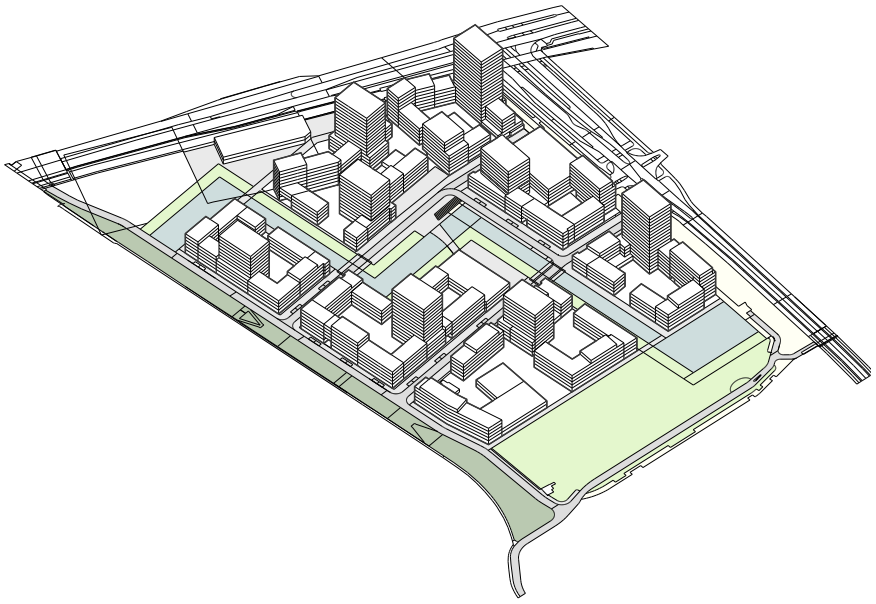
Kavels zonder wonen

Veel kleine kavels

Mogelijkheid voor combineren kavels

Blok 4 ongunstig voor parkeren





Afbeelding 4.1a Voorbeeldduitwerking tbv van diverse korrelgroottes

4 Realisatie

We zien de ontwikkeling van een nieuwe buurt als een kans om een nieuwe manier van gebiedsontwikkeling te introduceren, passend bij de tijd. We willen graag gehoor geven aan en ruimte bieden voor het veeleisende en complexe stadsleven. We constateren dat de marktsituatie op het moment van het ontstaan van dit stedenbouwkundig plan weinig oplossingen biedt die aansluiten bij de behoeften aan betaalbare woonruimte en de wensen van de stadsbewoners- en gebruikers. De wereld verandert zo snel, dat we vanuit de traditionele werkwijze van onze organisaties niet altijd tijdig en adequaat kunnen reageren. Het is vanuit onze standaardprocessen en de huidige harde markt moeilijk om nu al vorm te geven aan de toekomst. We moeten wendbaarder worden dan we nu zijn. Daarom zoeken we naar nieuwe manieren van gebiedsontwikkeling die open en flexibel blijven in de planrealisatiefase en zo meer ruimte bieden aan de Amsterdammers die in de stad wonen en werken. Zo'n vernieuwende aanpak vraagt om veel moed, pioniersgeest en soms het verkennen van mogelijkheden buiten de bestaande kaders, om ondanks de grote invloed van de markt, toch een toekomstbestendig en weerbaar stuk stad te ontwikkelen. Deze locatie heeft een rijke geschiedenis; van een slibeiland tot een van de laatste rafelranden waar jonge en volwassen Amsterdammers tot voor kort op hun eigen manier hun leven en werk konden vormgeven. We streven ernaar om in dit gebied ook in de toekomst zoveel mogelijk ruimte te bieden aan alle soorten Amsterdammers, zodat zij op hun eigen manier kunnen bijdragen aan hun toekomstige woon- en werkplek in deze nieuwe buurt. Voor dit stedenbouwkundig plan hebben we de behoeften en wensen uit de stad samengebracht met de opgave, onder de noemer 'eigenzinnigheid'. Baaibuurt West wordt een nieuwe buurt die streeft naar eigenzinnigheid en daarmee bijdraagt aan de complete stad. De opgave is om woningen te ontwikkelen met nadruk op gezinnen, senioren en starters in het sociale en middensegment, betaalbare werkruimtes voor de creatieve sector en ruimte voor vrije invulling. Dit alles met als doel een sociaal betrokken, inclusieve en weerbare buurt te creëren. Een plek voor prettig en betaalbaar wonen, waar iedereen zich thuis voelt in zijn eigen buurt. Een nieuwe buurt die mooi is en leefbaar en betaalbaar voor iedereen. Een plek waar naast samenhang en ontmoeting ook ruimte is voor eigen invulling. Naarmate de buurt groeit, moet de verbinding met de rest van de stad sterker worden. Een plan voor zo'n eigenzinnige buurt vraagt al in de conceptfase om een vernieuwende aanpak en een ander proces dan we nu volgen. Hiervoor is in een vroeg stadium een sterke samenwerking nodig tussen gemeente Amsterdam, deskundigen, bewoners, bestuurders, ondernemers, ontwikkelaars en bouwers. Het project biedt een kans voor een nieuwe samenwerking tussen de gemeente, ondernemers, bewoners en ontwikkelaars, waarin ruimte is voor samenwerking tussen de gemeente, de ontwikkelaars en de (toekomstige) bewoners. De ontwikkelstrategie wordt nog verder uitgewerkt in een volgende fase.

4.1 Voorbeeld innovatieve ontwikkelstrategie en fasering

Hieronder volgt een voorbeeld ontwikkelstrategie en fasering. Ruimte voor experiment en innovatieve gebiedsontwikkeling ligt straks voor een groot deel in een innovatieve ontwikkelstrategie. Die innovatieve/ eigenzinnige ontwikkelstrategie voor Baaibuurt West wordt nog verder uitgewerkt in een volgende fase. Hieronder volgen mogelijke denkrichtingen. We hebben de ambitie om het zeggenschap van toekomstige bewoners van Baaibuurt West breed de ruimte te geven, in een groot deel van de buurt. Tijdens de participatiemomenten hebben verschillende Amsterdammers aangegeven hier interesse in te hebben. Het doel is breder dan ontwikkelen in eigen beheer.

Kansen voor zelfbouw
In afgelopen 25 jaar waren verschillende vormen van zelfbouw een alternatief voor grootschalige gebiedsontwikkelingen. Het doel was om toekomstige bewoners mogelijkheid te bieden om woningen in eigen beheer, als opdrachtgevers, te ontwikkelen en te bouwen. De nadruk lag in het begin bij de individuele kavels. In afgelopen jaren, ook vanwege de steeds hogere dichtheden in nieuwe buurten, werd collectief bouwen de nieuwe standaard. Op het Zeeburgereiland is deze trend goed zichtbaar. Individuele kavels langs de noordrand van de Sportheldenbuurt kregen vervolg met twee collectieve projecten en het huisvesten van de Akropolis-groep in de toren ontwikkeld door een corporatie. Ook in de Sluisbuurt is ruimte gereserveerd voor collectieve projecten, waarvan één al is gebouwd en de tweede nu in ontwikkeling. Wat in de Sluisbuurt voorlopig niet is gelukt, is het opschalen van zelfbouw tot grotere aantallen met bijvoorbeeld een wooncoöperatie met ca 100 woningen. Een volgende stap in de ontwikkeling van zelfbouw kan mogelijk in Baaibuurt West worden gezet!

Ontwikkelen in hoge dichtheid
Zelfbouw is slechts één van de manieren van woningbouw in Baaibuurt West. Hoge bebouwingsdichtheid leidt tot complexe bouwopgaven en vaak meer dan 100 woningen per ontwikkeleenheid. In clusters met een grote parkeeropgave is dat aantal nog twee of drie keer hoger. De uitdaging is om een strategie te vinden waarmee ontwikkelingen in verschillende groottes, bijvoorbeeld van 20 tot 200 woningen en in combinaties van verschillende niet-woonvormen samen, het fysieke en het sociaaleconomisch weefsel



Afbeelding 4.1b Voorbeeld van collectieve zelfbouw (Sportheldenbuurt)



Afbeelding 4.1c Sfeerimpressie Baaipark

van de buurt zouden vormen. De toekomstige Baaibuurt West biedt een startpositie daarvoor.

Ontwikkelen aan het Zeeburgerplein

De intensief bebouwde noordrand (cluster 2) telt in eerste berekeningen 400 – 500 woningen met drie hoge torens en stedelijke voorzieningen aan het Zeeburgerplein, in de passage en aan het buurtplein. Hoewel het vanuit de parkeeropgave het meest efficiënt zou zijn om de hele cluster als één ontwikkelopgave te zien, is de ambitie om, net als in andere clusters, een combinatie van segmenten te realiseren, van sociaal tot middensegment en vrije sector. Dit zou kunnen betekenen twee of drie ontwikkelingen op een gezamenlijke parkeerkelder of op twee aparte parkeerkelders. Andere mogelijkheden zijn combinaties van segmenten in hetzelfde gebouw. Een concept als Akropolis (Sportheldenbuurt) (sociaal en middensegment groep senioren met gezamenlijke ruimte) zou uitgebreid kunnen worden met een vorm van zorgconcept. Studentenhuisvesting kan goed samengaan met goedkope werk -en atelierruimtes. Vrijesectorwoningen en commerciële functies zijn minder innovatief, maar wel belangrijk om ook het financiële plaatje compleet te maken. Om de kansen voor deze combinaties groter te maken zou in een zeer vroeg stadium door de gemeente een aanzet gemaakt moeten worden om de mogelijke geïnteresseerde partijen bij elkaar te brengen. De systematiek van tenderen zou aangepast kunnen worden, binnen de geldende gemeentelijke regels. Dit wordt verder uitgewerkt.

Ontwikkelen aan het park

Clusters aan de zuidrand hebben een andere context. Oriëntatie op het park, lagere bebouwingsdichtheid en betere ontsluiting geven kansen voor ontwikkeling met kleinere eenheden. Geprojecteerde aantal woningen is 220, met een reservering voor een school. Hier zijn ook kleinere collectieve projecten goed mogelijk. Ambitie is om ook een grotere wooncoöperatie op te nemen (van ongeveer 100 woningen). Opgave voor cluster 5 is een verbinding tussen het buurtplein en het park. Deze openbare ruimte en een speelplek worden in het stedenbouwkundig plan opgenomen als programma, maar zonder een definitieve vorm. De innovatie zou hier liggen in een gezamenlijke vormgeving en wellicht ook het beheer van deze openbare ruimte door verschillende kleine en grote, sociale en vrije sector ontwikkelingen. Het proces kan begeleid worden door de gemeente, vergelijkbaar met bijvoorbeeld het proces van het ontwerpen en bouwen van speelplekken in de Sportheldenbuurt. De bouw van de school zal later volgen en deze ruimte kan als een proeftuin voor tijdelijke initiatieven in eerste jaren van de ontwikkeling ruimte bieden voor verschillende functies. Het park wordt aangelegd in de eerste fase van de ontwikkeling. Het toekomstige maaiveld is hier lager dan in de rest van de buurt en de zettingstijd korter. De nieuwe functie van de bunker en tijdelijke functies op de plek van de toekomstige school kunnen eerste interventies worden, het aanzet tot het gewenste karakter van de buurt

Fasering

De fasering van Baaibuurt West moet in afstemming met de infrastructuurprojecten op het eiland. Aan de IJburglaan wordt vanaf ongeveer 2030 gebouwd aan de Cruciale Mijl. Het Zeeburgerplein wordt in de toekomst een voetgangersruimte rondom de halte van het IJtram. De verbinding met de Sluisbuurt wordt nog sterker en concentratie van stedelijke voorzieningen rondom het plein biedt kansen voor een stedelijke voorziening in cluster 2. Het afstemmen van de bouwactiviteiten in cluster 2 met bouwactiviteiten van de Cruciale Mijl is een uitdaging. Echter, als bij de opening van het Zeeburgerplein ook de eerste ontwikkeling van cluster 2 klaar zou zijn, zou dat veel betekenen voor deze centrale plek op het eiland. Het zou wenselijk zijn om langs het park zo snel mogelijk woningen te ontwikkelen. Een ruimtelijk kader van straten met nodige infrastructuur en groene oevers zorgt voor samenhang en het goed functioneren van het gebied. De invulling van clusters kan divers en verrassend zijn. De volgorde van ontwikkeling kan ook aangepast worden aan behoeftes in de stad en voorkeuren van initiatiefnemers. Beginnen met de noord -en zuidrand is vanuit bouwlogistiek en eenheid van de buurt niet de meest voor de hand liggende keuze. Tegelijk biedt dit het meest brede spectrum van mogelijke ontwikkelinnovaties. De mogelijkheden worden nog verder uitgewerkt.

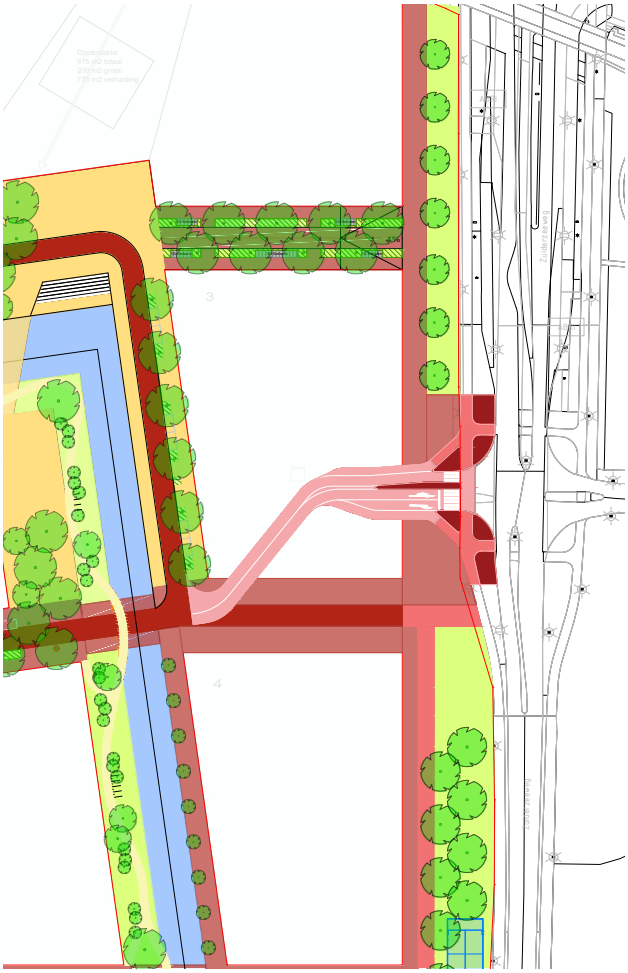
Netbewust ontwikkelen op gebiedsniveau

Naast energieplanologie wordt ingezet op netbewust ontwikkelen. Dit richt zich op het verlagen, spreiden en sturen van piekbelastingen op het elektriciteitsnet. Binnen de gemeente Amsterdam lopen verkenningen naar nieuwe instrumenten die lokale opwek, opslag en distributie van elektriciteit mogelijk maken. Een mogelijke toepassing is het realiseren van extra opwek op coöperatiedaken met een eigen split incentive. Zo kan een kapitaalkrachtigere aangrenzende ontwikkeling met een hoge toren zonnepanelen plaatsen op het dak van een coöperatiegebouw door dit dak te leasen. Hierdoor ontstaat wederkerigheid: financiële opbrengsten voor de coöperatie en extra opwekcapaciteit voor de aangrenzende ontwikkeling, wat bijdraagt aan een robuuster en veerkrachtiger energiesysteem op gebiedsniveau.

Ontwikkelstrategie voor overige duurzaamheidsthema's

Ook circulariteit, natuurinclusief bouwen en klimaatadaptatie worden ondersteund via de ontwikkelstrategie, onder meer door:

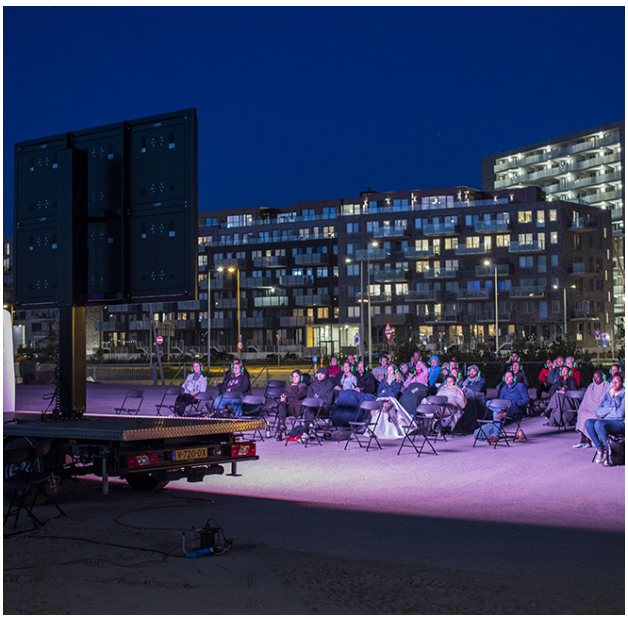
- Het faciliteren van modulaire en prefab bouwsystemen.
- Het borgen van circulaire materiaalkeuzes via materialenpaspoorten.
- Het organiseren van hergebruik in de openbare ruimte.
- Het afstemmen van ophoging, groen en waterberging op fasering en uitvoering.



Afbeelding 4.2a Uitsnede plankaart, tijdelijke ontsluiting



Afbeelding 4.2c Referentie medebeheer bewoners



Afbeelding 4.2b Openluchttheater



Afbeelding 4.2d Tijdelijke Natuur



Afbeelding 4.2e Referentie Droppie (tijdelijke initiatieven)

4.2 Fasering en tijdelijkheid

Tijdelijkheid

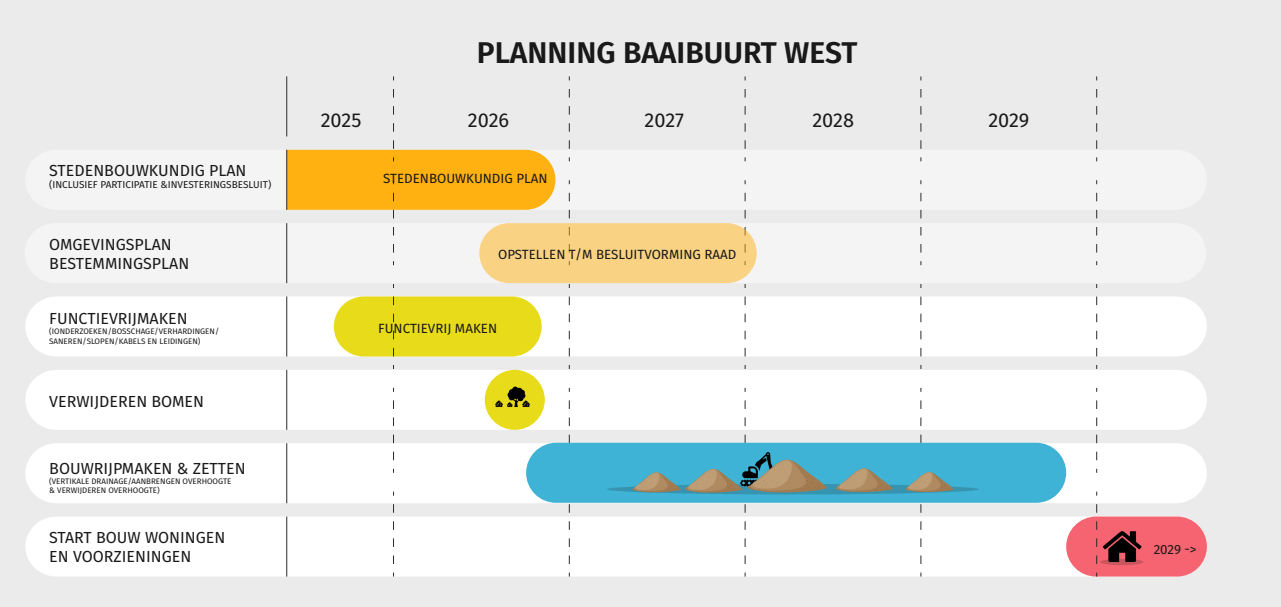
Tijdelijke ontsluiting
In fase 0 wordt van het gebied ontsloten via het bestaande kruispunt van de Zuiderzeeweg (zie afbeelding 4.2a) middels een tijdelijke ontsluitingsweg door cluster 3. Samen met de herprofilering van de Zuiderzeeweg wordt het kruispunt verplaatst naar het zuiden en sluit aan op de definitieve zuidelijke ontsluitingsstraat van de Baaibuurt.

Tijdelijke natuur
Voor het verkrijgen van een natuurvergunning en het mogen kappen van de huidige bomen is een mitigatieplan opgesteld. In dit mitigatieplan zijn verschillende tijdelijke maatregelen voorgesteld om de aanwezige diersoorten in het gebied te helpen zich te verplaatsen. Daarnaast willen we zorgen voor een geleidelijke overgang van de huidige natuur in het gebied naar de definitieve natuur in de toekomstige buurt door, waar mogelijk, tijdelijke natuur zo snel mogelijk aan te leggen. Op locaties waar het zand van de ophoging moet inklinken of waar voorlopig nog niet gewerkt wordt, kan tijdelijke natuur worden gerealiseerd. Verschillende diersoorten broeden graag op dit soort zanderige vlaktes. Ook de rugstreeppad gedijt goed in een zanderige omgeving die rijk is aan pioniersvegetatie. Met behulp van het team Tijdelijke Natuur wordt in de volgende planfase onderzocht waar kansen liggen voor tijdelijke natuur in combinatie met de noodzakelijke uitvoering van de werkzaamheden. Dit wordt verder uitgewerkt in het Voorlopig Ontwerp (VO) Hoofdstructuur openbare ruimte. De winst van tijdelijke natuur is uiteindelijk blijvend, omdat populaties van diersoorten zich in tijdelijke natuurgebieden kunnen versterken en van daaruit nieuwe gebieden kunnen koloniseren. Dit uitstralingseffect is merkbaar tot ver buiten de grenzen van het tijdelijke natuurgebied zelf. Het faciliteren van tijdelijke natuur is daarmee ook een directe investering in een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving voor de definitieve inrichting van Baaibuurt West en het hele Zeeburgereiland. Het aanleggen van tijdelijke natuur en het mogen bouwen volgens planningen vraagt om afstemming en om een ontheffing ‘tijdelijke natuur’ bij de omgevingsdienst.

Tijdelijke inrichting/ tijdelijke initiatieven
Door de lange bouwtijd van de buurt ontstaan er mogelijk enkele nader te bepalen locaties die tijdelijk kunnen worden ingericht. Op deze manier kunnen we bijvoorbeeld al in een vroeg stadium ruimte bieden aan nieuwe bewoners om elkaar te ontmoeten of aan kinderen om te spelen. Zo ontstaat de mogelijkheid om tijdens de ontwikkeling van de buurt al verbinding op te bouwen met de buurt. Deze plekken kunnen in samenspraak met bewoners worden ingericht en mede door hen worden beheerd. Dit kan worden gecombineerd met het hergebruik van materialen en het verzamelen van grondstoffen (zie hoofdstuk ‘Circulariteit en hergebruik’). Wij noemen dit ‘Make Place’. De mogelijkheden hiervoor worden nog onderzocht. Mogelijke uitwerking Make Place: Make Place start in Baaibuurt West als een materiaalhub waar materialen uit het gebied — en van daarbuiten — worden opgeslagen, gesorteerd, getest en hergebruikt binnen lopende projecten. Naarmate de tijd verstrijkt en de gebiedsontwikkeling op gang komt, opent de hub zich geleidelijk en groeit uit tot een levende plek, waarin de ontwikkeling van de buurt zichtbaar en begrijpelijk wordt voor bewoners en gebruikers. Het is geen afgesloten bouwplaats, maar een open werkomgeving met ruimte voor experiment, ontmoeting en eigenzinnigheid. Bewoners worden betrokken via workshops, open werkplaatsen en praktische initiatieven, waarbij zij werken met materialen uit hun eigen buurt en actief kunnen bijdragen aan de toekomst ervan. Tegelijkertijd maken samenwerkingen met kennisinstellingen en makers, zoals het AMS Institute, het mogelijk om ter plekke te experimenteren met nieuwe toepassingen van bestaande materialen. Wat in deze fase wordt gemaakt, getest en geleerd, vormt de opgebouwde erfenis van de buurt en legt een sociale, materiële en culturele basis voor Baaibuurt West — niet als opgelegde identiteit, maar als iets dat van binnenuit is gegroeid. Naast het tijdelijk inrichten en gebruiken van de openbare ruimte zoeken we ook naar initiatieven die de buurt tijdens het ontstaansproces een impuls kunnen geven. Dit wordt allemaal nog verder uitgewerkt. Eerst moet worden bepaald wat kan en wat wenselijk is.



Afbeelding 4.2f Make place principe



Afbeelding 4.3a Planningsschema



Afbeelding 4.4a Participatie bijeenkomsten 2025



Afbeelding 4.4b Participatie bijeenkomsten 2025

4.3 Planning

Deze planning geeft een overzicht van de belangrijkste activiteiten die de komende jaren in het plangebied plaatsvinden. De volgende onderwerpen worden behandeld: het Stedenbouwkundig Kader en Stedenbouwkundig Plan, het Investeringsbesluit, de bouwenveloppen, het omgevingsplan, het functievrij maken en de start van de bouw.

Stedenbouwkundig Kader en Stedenbouwkundig Plan
Het Stedenbouwkundig Kader vormt het raamwerk voor de ontwikkeling van Baaibuurt West. Samen met het Stedenbouwkundig Plan biedt het een overzicht van de belangrijkste elementen die van belang zijn voor de investeringsnota. Het Stedenbouwkundig Kader dient als uitgangspunt voor diverse besluitvormingsprocedures, terwijl het Stedenbouwkundig Plan meer gedetailleerde informatie bevat. Conform het participatieplan en de bijbehorende verordening is participatie over het Stedenbouwkundig Plan georganiseerd. Daarnaast is advies gevraagd aan de stadsdeelcommissie Oost. Het Stedenbouwkundig Plan is inmiddels afgerond en vormt de basis voor onder andere het omgevingsplan en de bouwenveloppen.

Investeringsbesluit
Het Investeringsbesluit is een cruciale stap om het project te kunnen uitvoeren. De investeringsnota, inclusief de grondexploitatie, het Stedenbouwkundig Kader en de Ontwikkelstrategie, vormen de kern van dit besluit. De Gemeenteraad van Amsterdam neemt hierover een besluit. Belangrijke thema's die hierbij aan bod komen zijn onder andere eigenzinnigheid, het maaiveldontwerp, duurzaamheid en milieu.

Omgevingsplan
Het huidige juridische kader voor Baaibuurt West is verouderd en moet worden vervangen door een nieuw omgevingsplan. Dit plan, dat momenteel in voorbereiding is, wordt gebaseerd op het Stedenbouwkundig Plan. Het streven is om in 2028 een onherroepelijk omgevingsplan vast te stellen, zodat vergunningen kunnen worden afgegeven.

Functievrij maken, bouwrijp maken en start bouw
Het functievrij maken van het terrein is in 2024 gestart met het opzeggen van huurcontracten. Naar verwachting is het terrein in 2026 volledig beschikbaar voor verdere werkzaamheden. Dit omvat het verwijderen van bestaande opstallen, het kappen van bomen, het verwijderen van kabels en leidingen en, waar nodig, het saneren van de grond. Eind 2026 of begin 2027 wordt het terrein opgehoogd met zand. Na voldoende inklinking kan de voorbereiding voor de bouw starten, wat naar verwachting rond 2031 zal zijn.

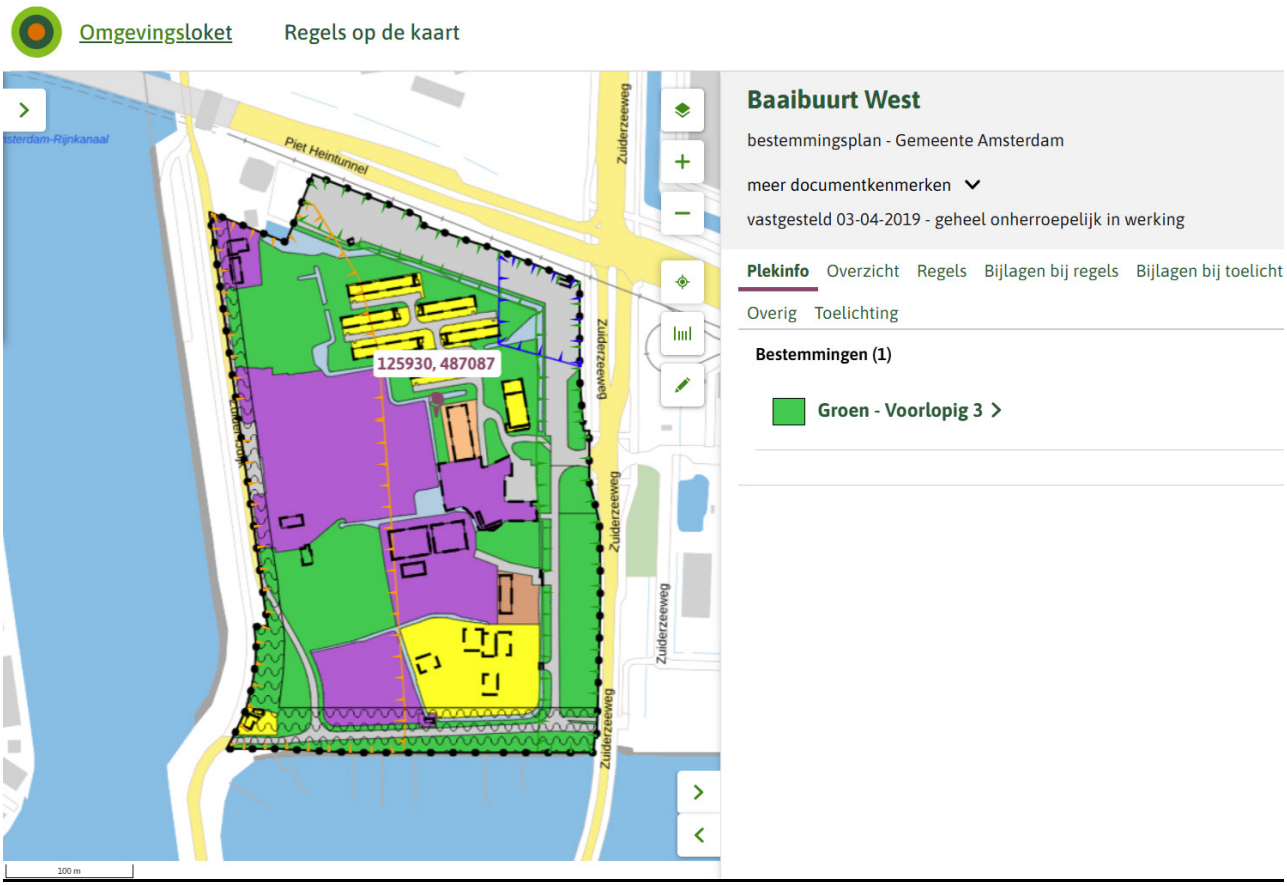
4.4 Communicatie & participatie

Communicatie
We hebben Amsterdammers op verschillende manieren meegenomen in de ontwikkelingen in Baaibuurt West. Zo delen we informatie en nieuws via de projectpagina. Ook hebben we een digitale nieuwsbrief, met daarin een speciale editie over de participatie in Baaibuurt West. In de nieuwsbrieven delen we niet alleen nieuws, maar hebben we Amsterdammers ook meegenomen in de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan voor het nieuwe Baaibuurt West. Naast de onlinecommunicatie organiseren we op het Zeeburgereiland ook halfjaarlijks een Meet-up. Dit is een bijeenkomst voor en door bewoners waar ook het laatste nieuws van de ontwikkeling van het eiland wordt gedeeld, zo ook over Baaibuurt West. Vertrekkende partijen en omwonenden worden geïnformeerd door de omgevingsmanager.

Participatie
We vinden het belangrijk dat Amsterdammers mee kunnen denken over de ontwikkeling van Baaibuurt West. We hebben daarom met veel zorg een plan gemaakt waarin beschreven staat wanneer Amsterdammers mee konden denken over (onderdelen van) het stedenbouwkundig plan. In dit participatieplan hebben we aangegeven dat er ruimte was om mee te denken over de nalatenschap van de huidige buurt, deelonderwerpen van het stedenbouwkundig plan, innovatieve gebiedsontwikkeling en tijdelijkheid.

We hebben in juli 2024 bewoners van het Zeeburgereiland uitgenodigd om ons te inspiratie te bieden voor het karakter van de nieuwe Baaibuurt West. Ongeveer 50 Zeeburgereilanders dachten met ons mee. De inspiratieborden waarin dit resulteerden zijn hier te zien. Eind 2024 is er ook een vragenlijst uitgezet waarin Amsterdammers hun woonwensen konden doorgeven en hun ideeën voor deze nieuwe, eigenzinnige buurt konden insturen. Hier reageerden ruim 503 mensen op, uit heel Amsterdam en een aantal mensen uit andere gemeenten. Er is een samenvatting van de resultaten van de vragenlijst gemaakt. In mei 2025 hebben we met meer dan 35 Amsterdammers verdiepende gesprekken gevoerd op een participatiemarkt over de wensen qua woonlocatie in de toekomstige buurt, het karakter van het buurtpark, de inrichting en het beheer van de openbare ruimte, de invulling van de oevers van het water binnen het gebied en over experimentele woonvormen. Het verslag van deze sessie is hier te vinden. Tot slot hebben we in 2026 delen van het concept stedenbouwkundig plan gepresenteerd en op delen hiervan een laatste reactie gevraagd. Dit kon zowel tijdens offline sessies als online via een vragenlijst.

Het participatietraject wordt, na vaststelling van het stedenbouwkundig plan, ook geëvalueerd. Hiervoor verspreiden we onder de deelnemers van de verschillende sessies een vragenlijst. Ook kijken



Afbeelding 4.5a Bestemmingsplan Baaibuurt West (2019)

we zelf wat we goed vonden gaan, wat minder goed ging en wat beter kan. De lessen die we hieruit leren nemen we mee in het vervolg van de ontwikkeling van Baaibuurt West en de participatie die nog volgt.

Vervolg

Ook in de verdere ontwikkeling van Baaibuurt West besteden we veel aandacht aan communicatie en is er ruimte voor Amsterdammers om mee te denken of te doen. We blijven zo persoonlijk en open mogelijk communiceren. Zo willen we Baaibuurt West steeds meer gezicht geven en Amsterdammers stap voor stap meenemen in de ontwikkeling van de buurt. Participatie blijft een voortdurend proces. In de volgende fase zien we mogelijkheden voor co-creatie met Amsterdammers, bijvoorbeeld om deelgebieden van de buurt invulling te geven. Maar ook minder vergaande vormen van participatie zoals reageren en adviseren zijn straks ook mogelijk. Denk bijvoorbeeld aan de inrichting van groene plekken of speelplekken, waarbij buurtbewoners uit verschillende varianten kunnen kiezen of aan kunnen geven welke wensen zij hebben over het meedenken over een gedeeld beheer van de openbare ruimte. Zie verder bijlage 9.

4.5 Juridische aspecten

Voor het gebied Baaibuurt West is het (tijdelijke) omgevingsplan 'Baaibuurt West' van kracht, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 3 april 2019. De gronden hebben de functie 'Gemengd-uit te werken', waarbij wordt voorzien in een programma met maximaal 900 woningen en maximaal 16.200m² bvo aan voorzieningen. Het is een globaal uit te werken omgevingsplan. Het vaststellen van uitwerkingsplannen is echter na invoering van de omgevingswet per 1 januari 2024 niet meer mogelijk. Het is wenselijk om te beschikken over een omgevingsplan dat het beoogde (hogere) programma uit het voorliggende Stedenbouwkundig Plan mogelijk maakt. Hiervoor is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Bij deze wijziging kunnen ook de hoofdlijnen van het stedenbouwkundig plan juridisch planologisch worden vastgelegd, zodat deze zijn geborgd. Denk daarbij aan de uiterste bouwgrenzen, differentiatie in bouwhoogten en groene zones. Dit biedt rechtszekerheid voor de gemeente, de omgeving en voor ontwikkelende partijen. De wijziging van het omgevingsplan wordt na vaststelling van het stedenbouwkundig plan ter hand genomen en doorloopt de procedure zoals vastgelegd in wet- en regelgeving (omgevingswet en Algemene wet bestuursrecht). Onderdeel van het nieuwe omgevingsplan is een actualisatie van de reeds eerder uitgevoerde milieueffectrapportage Zeeburgereiland (MER, 2018), mogelijk in de vorm van een MER-beoordeling. In de MER is de ontwikkeling van de Baaibuurten reeds op milieueffecten beschouwd. De MER zal worden geactualiseerd op basis van de laatste inzichten van het stedenbouwkundig plan Baaibuurt West, zodat ook de milieueffecten van de ontwikkeling van Baaibuurt West een volwaardige plaats krijgen in de verdere besluitvorming.

4.6 Milieu en uitvoeringsaspecten

Voor de gebiedsontwikkeling op Zeeburgereiland is eerder een milieueffectrapportage Zeeburgereiland (MER, 2018) opgesteld. In deze MER is ook Baaibuurt-West beschouwd. Deze MER bevat daarmee alle relevante basis milieu-informatie. In het kader van het Investeringsbesluit/ Stedenbouwkundig Plan Baaibuurt-West is een aantal milieuthema's verkend op basis van de meest actuele inzichten. De milieu-informatie wordt betrokken bij de verdere uitwerking.

Geluid

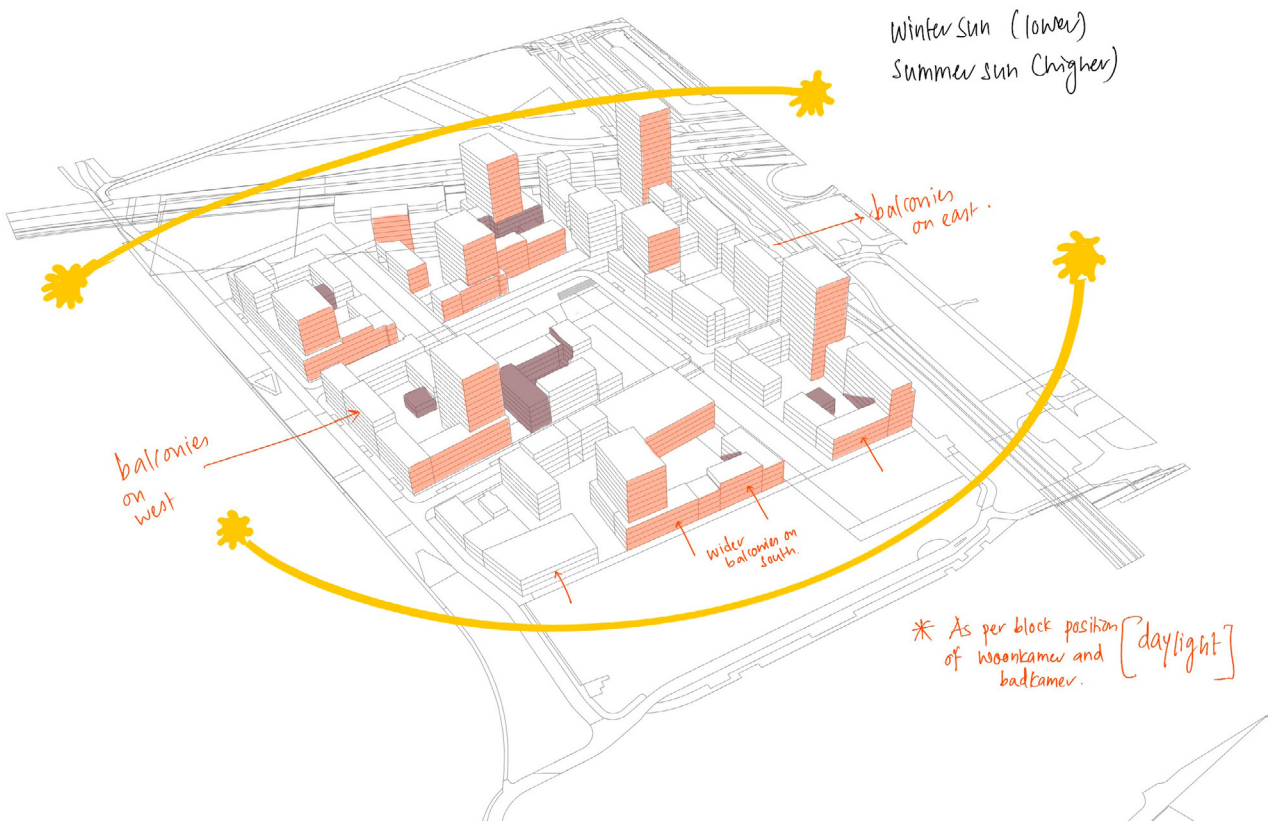
Baaibuurt West betreft een ontwikkellocatie met een hoge geluidbelasting. Deze geluidbelasting is hoofdzakelijk afkomstig van de gemeentewegen (+ tram) en de Rijksweg A10. Er is een akoestische verkenning uitgevoerd.

De geluidbelasting van het gezoneerde industrieterrein Cruquius heeft geen effect op de totale geluidbelasting. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 40 dB(A) op de gevel.
Scheepvaargeluid heeft een iets grotere invloed maar hoeft niet getoetst te worden aan grenswaarden, echter wordt deze wel meegenomen ten behoeve van ETFAL. De maximale geluidbelasting door scheepvaart is 50/51 dB op de meest westelijke gevels van de Baaibuurt (aandachtspunt bij voorkeur geen slaapkamers bij geluidbelasting > 50 dB(A)).

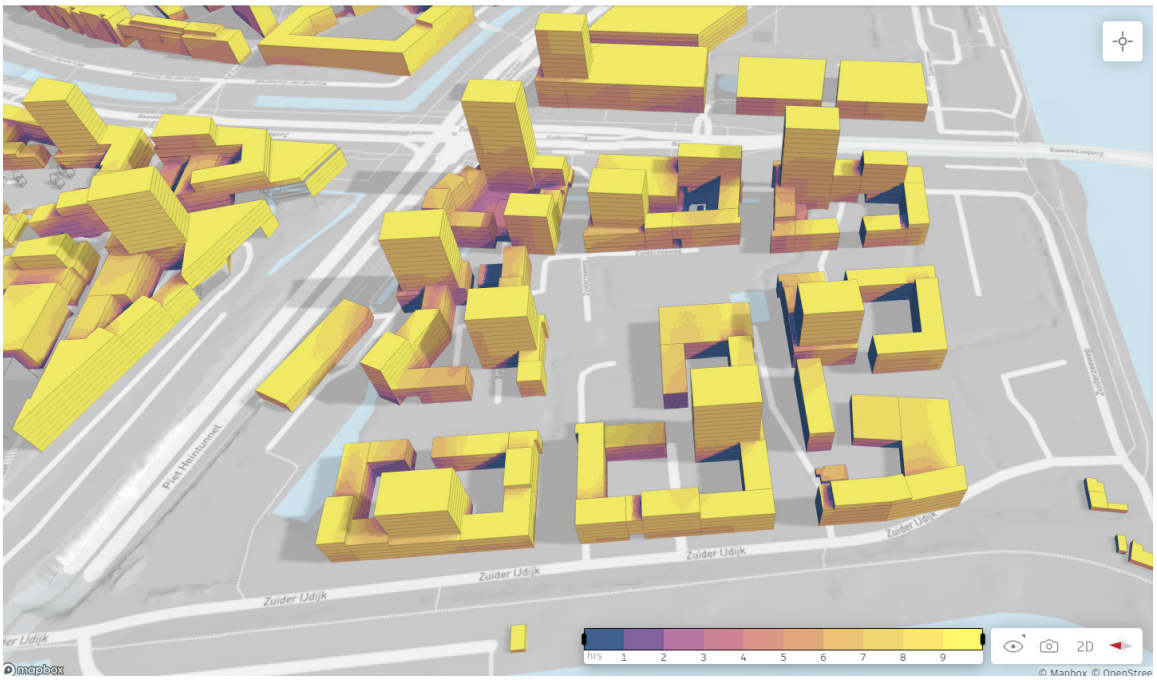
De geluidbelasting vanwege de gemeentewegen (+ tram) en de Rijksweg A10 is hoger dan de standaardwaarde voor elke bronsoort, maar de grenswaarde van elke bronsoort wordt niet overschreden. Het verschuiven van gebouwen van of naar de geluidbronnen toe, zal beperkt van invloed zijn. Het wijzigen van de huidige verkeersafwikkeling naar de toekomstige verkeersafwikkeling (Cruciale Mijl) heeft enige positieve invloed aan de noord- en oostzijde van het plangebied (dus aan de IJburglaan). Bij de nadere uitwerking moet geluid als belangrijk uitgangspunt worden gehanteerd. Binnen de verkaveling is het noodzaak goed te kijken naar de positie van woningen, de mogelijk afschermende werking en de indeling van de woningen binnen het plan. Wanneer een woning niet van 'nature' een geluidluwe gevel kan krijgen, bijvoorbeeld in verband met alzijdige geluidbelasting, kan door middel van (plaatselijke) geluidreducerende maatregelen, alsnog een geluidluwe gevel gerealiseerd worden.
Zie verder bijlage 21.

Luchtkwaliteit

Uit een verkenning van de luchtkwaliteit in de toekomstige situatie blijkt dat er geen overschrijding is van de omgevingswaarden uit het Bkl voor (zeer) fijn stof en stikstofdioxide in het gebied Baaibuurt-West. De concentraties (zeer) fijn stof voldoen bovendien ook aan de advieswaarde van de WHO uit 2005 en aan de normen behorend bij de aanscherping van de EU-richtlijn. Zie verder bijlage 23.



Afbeelding 4.6a Analyse bezonning



Afbeelding 4.6b Bezonningsstudie voorbeeldverkaveling

Omgevingsveiligheid

Baaibuurt-West ligt binnen het (explosie) aandachtsgebied van de IJburglaan/Zuiderzeeweg en het Amsterdam-Rijnkanaal. Over deze routes vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De PR-contour ligt niet buiten de rand van de (vaar) weg. In het gebied zijn op dit moment nog een tweetal propaan opslagtanks aanwezig. Deze worden verwijderd. Op basis van advies van de Omgevingsdienst en de Brandweer Amsterdam Amstelland kan worden afgezien van het aanwijzen van een explosievoorschriftengebied voor (beperkt) kwetsbare gebouwen. De kosten voor realisatie wegen niet op tegen de effectiviteit van gebouwmaatregelen. Geadviseerd wordt om maatregelen te treffen die het effect beperken van een incident met gevaarlijke stoffen;

- Het ontwerp en indeling van de kwetsbare functie (wonen) worden zodanig gedaan dat slaapgedeelten gesitueerd zijn aan de zijde van de risicobron af.
- Beperkt kwetsbare bouwwerken zoveel mogelijk in de nabijheid van de risicobron te situeren, zodat deze als afscherming kunnen dienen voor andere functies.

Als laatste is het van belang om de bereikbaarheid van plangebied te garanderen door de aanwezigheid van twee onafhankelijke wegen die het plangebied ontsluiten. Alsmede de bluswaterwinning te regelen conform de Handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van Brandweer Nederland (2019).

Voor de geplande school /IKC en eventuele andere zeer kwetsbare gebouwen in de Baaibuurt-West moeten voorschriftengebieden aangewezen worden bij een planologisch besluit. Zie verder bijlage 22.

Natuur

Directe effecten op Natura 2000 gebieden kunnen op voorhand worden uitgesloten. Indirecte effecten in de vorm van stikstofdepositie moeten nader worden beschouwd op basis van het meest actuele AERIUS model.

Voor soortenbescherming geldt dat de actuele situatie goed in beeld is. Er is verkennend en soortgericht onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat in het plangebied vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten aanwezig zijn, van boommarter, steenmarter en gewone dwergvleermuis. Voor het verwijderen van verblijfplaatsen van boommarter en steenmarter en verwijdering van een gecombineerd zomer- en paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis in het kader van de realisatie van de woonwijk op Baaibuurt-West een vergunning aangevraagd bij de provincie Noord-Holland. De aanvraag is voorzien van een activiteitenplan. Het plan dient als onderbouwing op de vergunningsaanvraag. In het activiteitenplan zijn onder andere het projectvoornemen, het belang, de afweging, effectbepaling en mitigerende maatregelen nader toegelicht.

Windklimaat

Er is een verkenning uitgevoerd naar het windklimaat bij een tweetal ontwerpvarianten. De positionering van de hoogbouwdelen is daarbij bepalend. Bij de uitwerking van de plannen voor de Baaibuurt-West is windklimaat een blijvend aandachtspunt. Uit de resultaten van de verkenning kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Aan de randen van het plangebied is in de varianten sprake van hogere hinderkansen. Dit is een gevolg van de dominante zuidwestenwind die onbelemmerd over het water kan aanstromen.
- In de onderzochte varianten is geen beperkt risico op windgevaar, of windgevaar, vastgesteld.
- Voor windgevoelige functies, zoals gebouwentrees en verblijfsgebieden, wordt geadviseerd te streven naar een beoordeling goed voor de activiteit slenteren, overeenkomend met windklassen A en B. In de stedenbouwkundige opzet zijn nog geen gebouwentrees aangegeven. Geadviseerd wordt deze entrees op locaties met een gunstig windklimaat te positioneren.
- De gemeente Amsterdam stelt in de gemeentelijke norm (hoogbouwbeleid) dat het windklimaat goed of matig moet zijn voor de betreffende functie. In de onderzochte varianten voldoet het windklimaat aan de eisen van gemeente Amsterdam.

Zie verder bijlage 25.

Bezonning

Voor de bezonning zijn onderzoeken uitgevoerd op basis van een mogelijke proefverkaveling (zie bijlage 7). Verschillende tijdstippen en data zijn hierbij getoetst.

Directe omgeving

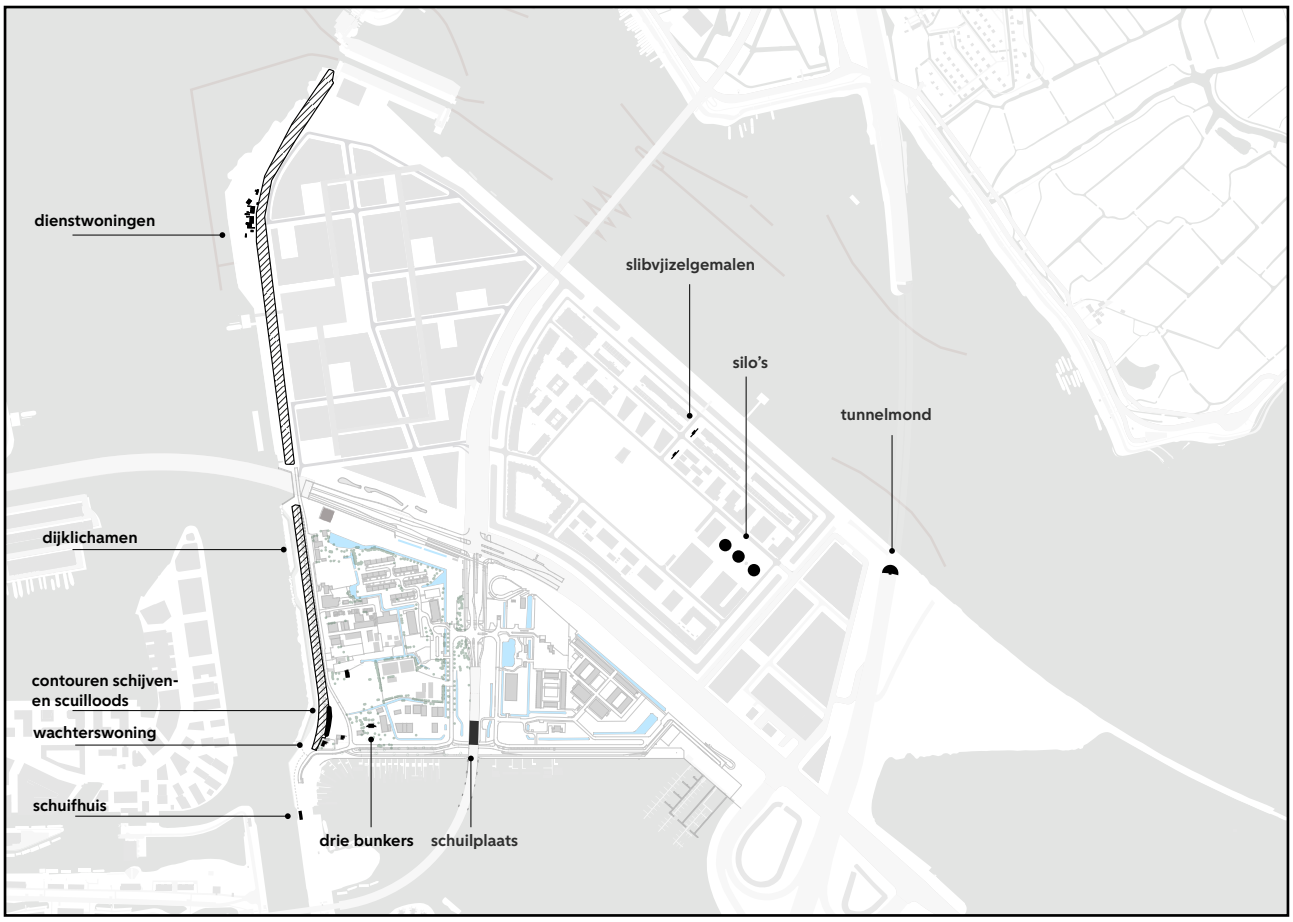
Ontwikkeling Cruquius aan de overkant van het ARK en de Sluisbuurt aan de andere kant van de Piet Hein Tunnel ondervinden door de afstand en ligging van torens geen hinder door Baaibuurt West.
De zuidwestelijke hoek van de Sportheldenbuurt ondervindt door lage zon met name in het voor- en najaar in de ochtend kort en in de namiddag wat langer hinder door de hoogbouw.
De westkant van de toekomstige Baaibuurt Oost zal met lage zon in het voor- en najaar met name in de avond schaduw ondervinden.

Woningen

De hoogste torens worden voornamelijk in het noordelijke deel van de Baaibuurt West geplaatst, zodat de bezonning in het gebied optimaal is. Door de hoogbouw op afstand van elkaar te positioneren wordt de impact van schaduw verminderd.
De verkavelingsstructuur van de Baaibuurt West stimuleert de ontwikkeling van halfopen blokken. In vergelijking met volledig gesloten blokken is de bezonning in dergelijke bebouwingstypen gunstiger.

Openbare ruimte

In het straatprofiel van de oost-west georiënteerde dwarsstraten wordt geanticipeerd op bezonning door



Afbeelding 4.6c Culttuurhistorische verkenning Zeeburgereiland

het trottoir aan de zonzijde (noordzijde) tevens breder te dimensioneren.
De grote plekken in de openbare ruimte- het Baaipark in het zuiden en het Buurtplein in het hart van de buurt kent het hele jaar door voldoende ruimte in de zon, maar ook in de schaduw (tijdens hete periodes).

Landschappelijke inpassing
Op korte termijn wordt een hoogbouwinpassingstudie verricht. De resultaten ervan worden hier beknopt beschreven.
Zie verder bijlage 26.

Bodem
De milieuhygiënische kwaliteit van de (water)bodem is door middel van (aanvullend) bodemonderzoek in voldoende mate in beeld gebracht, omdat er sprake is van een toekomstige afdekking. De resultaten van dit bodemonderzoek vormen geen belemmering bij de voorgenomen werkzaamheden. Ten aanzien van de sterk verontreinigde grond mag de grond niet binnen de onderzoekslocatie worden teruggebracht. Hiervoor geldt de melding DSO graven in bodem verontreinigd boven de interventiewaarde en is daarnaast is de melding saneren noodzakelijk. Bij herschikken/vlakken geldt dan ook de melding graven.

Voor baggerwerkzaamheden (afvoer van de specie) geldt een meldingsplicht bij een te baggeren hoeveelheid groter dan 50 m³ via het omgevingsloket (DSO). Indien bij de werkzaamheden grond vrijkomt die niet op locatie kan worden hergebruikt kan deze grond op basis van dit onderzoek aan de grondbank van de gemeente Amsterdam worden aangeboden. Sterk verontreinigde grond wordt niet aangeboden aan de grondbank, maar per direct afgevoerd naar een erkende verwerker. Op basis van de plannen zal er geen grond vrijkomen, omdat er sprake zal zijn van afdekken.

Aanbevolen wordt om voor een specifieke locatie een nader asbest-in-grondonderzoek uit te voeren om de omvang van de verontreiniging met asbest in kaart te brengen.

Water
Het water van Baaibuurt West blijft verbonden met de omgeving (Sluisbuurt sifonduiker) en Baaibuurt Oost met duiker. De duiker naar Baaibuurt Oost wordt geoptimaliseerd omdat de bestaande gebaseerd is op verbindingen tussen twee sloten- dit worden in de toekomst stedelijke grachten. Mogelijk komt er nog een verbinding met het ARK middels een klein inlaatgemaal (hier is nog geen besluit over genomen). Daarnaast wordt er voor het hele eiland een waterbalans opgesteld momenteel, die ten aller tijden positief moet zijn. Het plangebied BBW ligt binnen de waterkering.

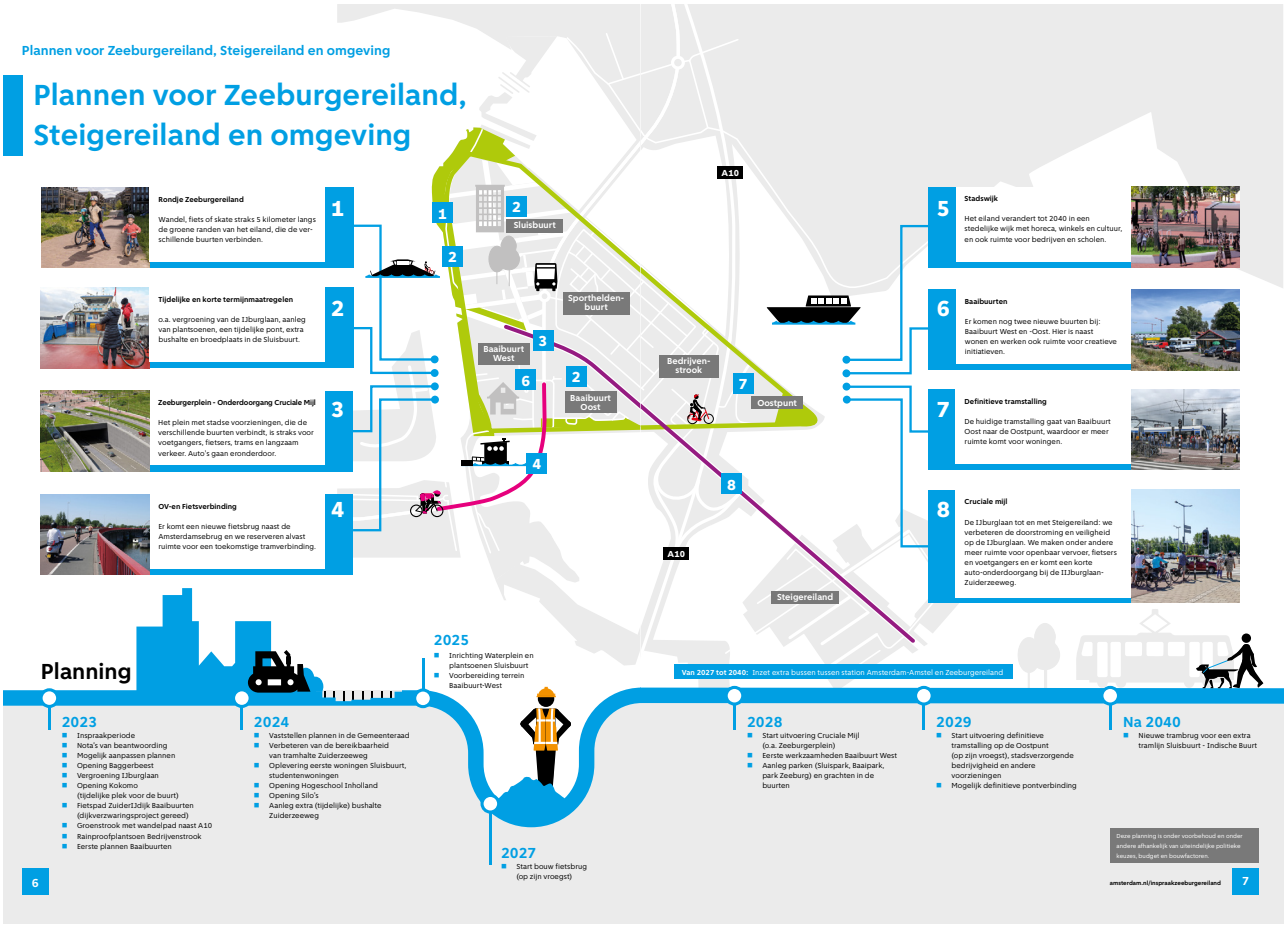
Als eindbeeld voor de waterkwaliteit en waterkwantiteit is het in de MER Zeeburgereiland gepresenteerde eindbeeld nog actueel. In het kader van het ontwerp van Baaibuurt West zijn varianten beschouwd om de effecten te bepalen van de voorgestelde ontwerpen voor Baaibuurt West op de chemische waterkwaliteit (fosfor totaal) binnen de deelgebieden Baaibuurt Oost en Baaibuurt West. Daaruit blijkt dat de invloed van de ontwerpvarianten op de chemische waterkwaliteit minimaal is. Afstroming via verhard en onverhard oppervlak is de grootste bron van fosfor en kan beïnvloed worden door de aanleg van bijvoorbeeld voldoende wadi's. NVO's (moeras) verhoogt de draagkracht van het watersysteem enigszins en heeft daarnaast een grote positieve invloed op de biologische waterkwaliteit. Het advies is om zoveel en breed mogelijk NVO's te realiseren. Zie bijlagen 12 en 13.

Archeologie & cultuurhistorie
Uit de uitgevoerde cultuurhistorische verkenning Zeeburgereiland blijkt dat in het zuidelijke deel van Baaibuurt-West waardevolle elementen aanwezig zijn. Deze zijn vooral van stedenbouwkundige en cultuurhistorische betekenis. Zij getuigen van de ontstaans- en gebruiksgeschiedenis van het Zeeburgereiland. Drie overgebleven bunkers vormen één ensemble als overblijfselen van het Duitse Fliegerhorst Schellingwoude en zijn gelegen aan de Zuider IJdijk, bij de toenmalige toegang tot het Zeeburgereiland.

Op landelijk niveau zijn de ontwerpen van de bunkers niet bijzonder, maar op lokaal Amsterdams niveau is het ensemble van deze drie Duitse bunkers zeer zeldzaam als onderdeel van de collectie van het meest bijzondere Tweede Wereldoorlog-erfgoed in de stad. Daarnaast is het erfgoed dat herinnert aan de functie van Zeeburgereiland als Nederlands en Duits vliegkamp voor watervliegtuigen.

Het gehele plangebied is onderzocht op de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen.
In het plangebied zijn volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed geen archeologische monumenten of zones met een archeologische waarde aangewezen.

Trillingen
PM tekst Steven
Zie bijlage 24.



Afbeelding 4.7a Raakvlakken uit informatiekrant Zeeburgereiland (4 oktober 2023)

4.7 Raakvlakken

Cruciale Mijll

De Cruciale Mijl is eerder beschreven in dit SP. Het op elkaar afstemmen van de te realiseren openbare ruimte is nodig zodat het toekomstige Baaibuurt West en de nieuw te realiseren infrastructuur vanuit de Cruciale Mijl optimaal op elkaar gaan aansluiten. Ook de uitvoering van dit project zal gevolgen hebben voor Baaibuurt West, onder andere op het vlak van geluidhinder en bereikbaarheid. De Piet Heintunnel grenst immers aan de noordkant van Baaibuurt West. Een goede afstemming tussen de projecten is daarom van belang.

Verbinding Zeeburg

Onlangs is opdracht gegeven om het project Verbinding Zeeburg opnieuw op te starten. Het op elkaar afstemmen van de te realiseren openbare ruimte is nodig zodat Baaibuurt West en de nieuw te realiseren fietsinfrastructuur vanuit het project Verbinding Zeeburgereiland optimaal op elkaar gaan aansluiten. Inhoudelijk is ze ook eerder beschreven in dit plan. De uitvoering van dit project zal gevolgen hebben voor Baaibuurt West, omdat ze aan de westzijde van de Zuiderzeeweg-zuid is gelegen. Een goede afstemming tussen de projecten is daarom van belang.

Zuiderzeeweg

Het toenemende programma ten gevolge van de ontwikkeling van de Baaibuurten heeft naast een toename van voetgangers en fietsers ook een toename van autoverkeer tot gevolg., Dit zodanig dat de kruising van de Baaibuurten met de Zuiderzeeweg in de huidige situatie niet meer voldoet. Voorstel in dit Stedenbouwkundig plan is om de kruising in zuidelijke richting te verplaatsen. Tezamen met de aanpassing van het Zeeburgerplein en de komst van Verbinding Zeeburg is dit voldoende om de Zuiderzeegweg-zuid op Zeeburgereiland tot project aan te wijzen. Vanaf medio 2026 wordt hieraan gewerkt door verschillende directies binnen cluster R&E.

Sluisbuurt

De Sluisbuurt is volop in ontwikkeling en bouwverkeer voor de buurt maakt omwille van veilige bouwverkeerroutes mogelijk tijdelijk gebruik van terreinen in Baaibuurt West. Ook zijn er inhoudelijke raakvlakken op het gebied van waterbeheer, ecologie en BLVC. Bovendien is de OAT-terminal Baaibuurt West is gelegen vanaf oktober 2026 in gebruik. Afstemming tussen beide projecten is daarom van belang.

Lijst van verwijzingen

We ontwikkelen elke nieuwe buurt in Amsterdam vanuit stedenbouwkundige principes specifiek voor het betreffende gebied. Voor Baaibuurt West betekent dat, dat we alle sterke punten van het gebied, zoals de ligging, het water, het groen en de omliggende buurten, zo goed mogelijk benutten in het stedenbouwkundig plan. Tegelijk moet de ontwikkeling ook passen binnen bestaand beleid op tal van gebieden die belangrijk zijn voor de stad, zoals: mobiliteit, groen, duurzaamheid, woningbouw, hoogbouw, voorzieningen en nog meer. Hieronder lichten we kort toe welke beleidsdocumenten we geraadpleegd hebben voor dit stedenbouwkundig plan.

Mobiliteit:

1. Nota parkeernormen Fiets en scooter: nota_parkeernormen_fiets_en_scooter.pdf
2. Nota Parkeernormen auto - openresearch.amsterdam
3. Mobiliteitsplan Zeeburgereiland en IJburg: werken aan bereikbaarheid | Gemeente Amsterdam
4. Het Verkeersmodel Amsterdam (VMA) Verkeersprognoses Amsterdam 5.0
5. De Hubvisie Amsterdam Hubvisie Amsterdam - openresearch.amsterdam

Duurzaamheid :

6. Het Nieuwe Normaal | Cirkelstad
7. Paris proof: Paris Proof - DGBC
8. QCI: Quick Carbon indicator (QCi) - DGBC
9. BENG eisen (Bijna Energie Neutrale gebouwen) : Eisen aan Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) | RVO.nl
10. Houtbouw pact
11. Hiervoor worden afspraken gemaakt met Houtwerf Amsterdam.
12. Hoogbouwbeleid - Gemeente Amsterdam

Economisch beleid:

13. https://www.amsterdam.nl/ondernemen/horeca/nieuw-stedelijk-beleidskader-horeca

Het horecabeleid in de zomer van 2025 vastgesteld. Er is echter nog geen uitwerking voor Oost gemaakt. We vallen terug op het oude beleid van staddeel Oost. Dat zegt niets over BBW en daarom hebben we een horecavoorzieningen-toets laten doen.

14. Vitale buurten: https://openresearch.amsterdam/nl/page/106660/vitale-buurten

Baaibuurt West willen we vanaf de ontwikkeling al zoveel mogelijk mensen betrekken in de hoop dat deze betrokkenheid bij de totstandkoming van de buurt zal leiden tot bewoners en ondernemers die zich verbonden voelen met de buurt en met elkaar.

15. Marktonderzoek

Er wordt gekeken naar het aanbod en de variatie aan voorzieningen op Zeeburgereiland binnen loop -of fietsafstand. Afhankelijk daarvan en van de benodigde voorzieningen van de buurt zelf worden voorzieningen specifiek voor Baaibuurt West bepaald. Een markt in Baaibuurt West is niet gewenst vanwege de concurrentie met bestaande markten op IJburg, het Oostelijk Havengebied en de Indische Buurt. We kijken nog of we vanuit het programma (creatieve makers) wellicht een specifieke markt kunnen opzetten
https://hoofdstad.sharepoint.com/:f:/r/sites/GO-ZBEBaaibuurtWest/Gedeelde%20documenten/3.%20Stedenbouwkundig%20plan%20en%20investeringsbesluit/Programma/Markten?csf=1&web=1&e=WdIJcB

Woonbeleid:

16. Bouwen aan buurten van de toekomst (ontwikkelstrategie 2035)

Voor de locatie van toekomstige woningen heeft Amsterdam een nieuwe strategie gekozen: de Ontwikkelstrategie 2035. Hiermee gaan we een nieuwe periode in van stadsontwikkeling. Een die minder gericht is op de binnenstad maar juist haar kracht ontleent aan de diversiteit van de stad. De gemeenteraad heeft op 27 juni 2024 de Ontwikkelstrategie (PDF, 47 MB) vastgesteld. In de Ontwikkelstrategie 2035 wordt gesteld dat we met Zeeburgereiland de ontbrekende schakel tussen IJburg en de binnenstad ontwikkelen. Zeeburgereiland hoort tot de lopende projecten die tot 2035 70.000 woningen kunnen opleveren. Daarbij gelden de uitgangspunten van de complete stad. We dragen zorg voor de noodzakelijke investeringen in bereikbaarheid, groen en maatschappelijke voorzieningen. Baaibuurt West draagt daar, met een ambitie van 1.800 woningen, 32.400 m2 voorzieningen en een park in een eigenzinnige buurt, in grote mate aan bij.

17. Samen stad maken

Met Samen stad maken onderzoekt Amsterdam de mogelijkheden voor meer maatschappelijk initiatief. We willen ruimte bieden aan zeggenschap en eigenaarschap over de eigen leefomgeving. Daarbij heeft de gemeente een duidelijke rol bij het stellen van de kaders, maar nemen we tegelijk een open houding aan naar stad en samenleving, zijn we nieuwsgierig en maken we ruimte voor experimenten. Samenwerking met de stad, marktpartijen en onze partners in de regio staat voorop.

Wonen

18. Mooi Mokum – een alternatief bouwbesluit voor woongeluk
https://dezwartehond.nl/36007/#:~:text=Shortcasts-,Tentoonstelling%20'Mooi%20Mokum%20%E2%80%93%20een%20alternatief%20bouwbesluit%20voor%20woongeluk,150.000%20kwalitatieve%20woningen%20kan%20bouwen
19. Woningbouwplan 2022 – 2028 (gewoon goed)
file:///C:/Users/diele/Downloads/2-woningbouwplan_2022-2028%20(1).pdf
20. Handboek Rood en Groen, Puccinimethode
https://openresearch.amsterdam/nl/page/108424/puccini-methode-handboeken-rood-i-en-ii-en-handboek-groen
21. De woningbouwopgave, cijfers van de NVM = https://www.nvm.nl/nieuws/2025/nvm-en-vgm-nl-huurmarktcijfers-1e-kwartaal-2025/
22. Wogingschaarste in Amsterdam https://openresearch.amsterdam/image/2023/6/27/woningschaarste_en_leefbaarheid_in_adam_2023.pdf%5d.
23. Bevolkingscijfers
https://onderzoek.amsterdam.nl/artikel/prognose-bevolking-2024-2050.

Overig:

24. Omgevingsvisie Amsterdam 2050

De Omgevingsvisie 2050 Omgevingsvisie Amsterdam 2050 (PDF, 38 MB),vastgesteld door de gemeenteraad in 2021, beschrijft de gewenste ontwikkeling van de stad en vormt het kader voor alle ruimtelijke ontwikkelingen. Met 5 strategische keuzes geeft de Omgevingsvisie 2050 richting aan het bouwen van een menselijke metropool: meerkernige ontwikkeling, groeien binnen grenzen, duurzaam en gezond bewegen, rigoureus vergroenen en samen stad maken. De Omgevingsvisie 2050 duidt de Baaibuurten op het Zeeburgereiland aan als potentiële gemengde stadsbuurten binnen de te ontwikkelen delen van de stad. Vanuit de principes van de Omgevingsvisie maken we het Stedenbouwkundig Plan voor de Baaibuurt West. Daarbij zoeken we naar de mogelijkheden om te komen tot een groene, duurzame, klimaatbestendige buurt, met ruimte voor woningen voor veel verschillende doelgroepen, ruimte voor ateliers en kunstenaars en ruimte voor zelfbeheer van (delen van) de openbare ruimte. Dit doen we met zoveel mogelijk inbreng vanuit de omliggende buurten en de rest van de stad.

25. Amsterdams akkoord – coalitieakkoord 2022-2026
https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/coalitieakkoord-uitvoeringsagenda/
26. Strategie Amsterdam Circulair 2020-2025 : publieksversie_amsterdamcirculair2020_2025_lowres.pdf
27. Nationale Grondstoffenakkoord: Grondstoffenakkoord | Rapport | Rijksoverheid.nl
28. Convenant Green Deal Houtbouw: Houtbouw Pact MRA
29. Manifest van Het Nieuwe Normaal ondertekend https://www.hetnieuwenormaal.nl/
30. Omgevingsprogramma Riolering 2022-2027 : Omgevingsprogramma Riolering 2022 – 2027
31. Meerlaagsveiligheid (MLV 2009) toegepast: Verder met Meerlaagsveiligheid | Kennisportaal Klimaatadaptatie
32. Basisregeling Omgevingsplan gemeente Amsterdam
https://www.google.com/l?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwjF9bmujIeTAxVB3gIHHZI7PAEQFnoECBsQAQ&url=https%3A%2F%2Fassets.amsterdam.nl%2Fpublish%2Fpages%2F1059256%2Fbijlage_iv_bij_de_regeling_parkeernormen_access.pdf&usg=AOvVaw2E93Y20J3uXYB
33. Hemelwaterverordening https://weerproof.nl/hemelwaterverordening/
Hemelwaterverordening onderdeel van het omgevingsplan https://weerproof.nl/hemelwaterverordening/
34. De eisen voor bebouwing zijn opgenomen in de basisregeling Omgevingsplan gemeente Amsterdam. Omgevingsplan gemeente Amsterdam - Regels op de kaart - Omgevingsloket
35. Volgens de Coolkit-richtlijn opgesteld door de Hogeschool van Amsterdam
36. Ruimtelijk Kader Zeeburgereiland: Zoeken
37. Projectnota Baaibuurt West: Baaibuurt West: eigenzinnige stadswijk met maximaal 1.750 woningen | Gemeente Amsterdam

Begrippenlijst

Lijst	
NNN	Natuurnetwerk Nederland
Het groenblauwe lint	Het groenblauwe lint = waterloop met aan 1 kant een groene oever en aan 1 kant een stenen oever.
Het huidige tijdelijke omgevingsplan	Een omgevingsplan is een juridisch bindend gemeentelijk document onder de Omgevingswet dat alle regels voor de fysieke leefomgeving bevat, zoals bouwen, milieu, natuur en verkeer. Het vervangt alle oude bestemmingsplannen en verordeningen door één samenhangend plan per gemeente, gericht op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
Infiltratievoorzieningen	plekken waar water in de grond kan zakken
Waterneutraal	Betekent dat regenwater niet wordt verspild, maar word wordt opgevangen en gebruikt.
Waardplant	Een waardplant is een plant waarop een vlinder haar eitjes afzet zodat de rups zodra die uit het eitje is gekropen kan eten en groeien.
Zettingseisen	Zettingseisen zijn technische voorschriften en normen die bepalen hoeveel een constructie (zoals een weg, gebouw of dijk) mag zakken of vervormen als gevolg van het samendrukken van de ondergrond (zetting). Deze eisen worden gesteld om de functionaliteit, veiligheid en levensduur van een bouwwerk te garanderen.
Restzettingseisen	Restzettingseisen zijn bepalingen of normen die de maximale hoeveelheid grondverzakking (zetting) vastleggen die mag optreden na de oplevering of ingebruikname van een bouwproject, zoals een weg, woonwijk of terrein.
P+R	Park + Ride
Rooilijnen	De grens tussen publiek en privaat terrein
Ontwateringsdiepte	Het verschil tussen het maaiveld en het grondwaterpeil
CPO	Collectief Particuliere Ontwikkeling
Margestroken	Smalle groene stroken voor woningen in een straat
Rondje Zeeburgereiland	Rondje dat je kunt lopen om het hele Zeeburgereiland heen
OAT	Ondergrondse Afval Terminal
Overmaat	Een hoeveelheid die meer is dan nodig
Circulaire waardeketens	Een circulaire waardeketen is een economisch model en productieketen waarbij materialen en producten zo lang mogelijk in de economie behouden blijven, met als doel waarde te maximaliseren en afval te minimaliseren.
Paris Proof	Paris Proof betekent dat nieuwe en bestaande gebouwen in 2050 zeer energiezuinig zijn en daarmee voldoen aan de doelen uit het Klimaatakkoord van Parijs.
BENG	Bijna Energie Neutrale Gebouwen
LTE	Lage Temperatuur Energiesystemen

Lijst	
Comply or explain	Warmte is laagtemperatuur en duurzaam, tenzij daar om zwaarwegende redenen van wordt afgeweken
Retentiesystemen	Systemen die regenwater tijdelijk vasthouden en vervolgens gecontroleerd afvoeren om overstromingen te voorkomen.
Future Proof	Engels voor toekomstbestendig
WKO	Warmte Koude Opslag is een systeem dat warmte en kou opslaat in de grond
Monobronnen	Monobron: een open bodemenergiesysteem dat gebruik maakt van één put, waarbij de filters waarmee het warme en koude water in de bodem worden teruggebracht zich op verschillende dieptes binnen één watervoerend pakket bevinden.
Collectieve bronnen	Collectieve bronnen in de context van energie en warmtevoorziening zijn centrale, gedeelde warmtebronnen die warmte leveren aan meerdere gebouwen of woningen tegelijkertijd, meestal via een warmtenet.
Een relatief hoge bebouwingsdichtheid	We moeten in Baaibuurt West in vergelijking tot bijvoorbeeld wijken in de binnenstad relatief veel woningen en voorzieningen bouwen. En daardoor zijn we dus ook genoodzaakt enkele hogere gebouwen (tot 70 meter) te bouwen.
HBS	Hoofdbomenstructuut
HGS	Hoofdgroenstructuur
Groene Puccini	Amsterdamse Toolbox Natuurinclusief Ontwerpen en Plan Biodiversiteit
Vijf ecologische V's	voedsel, voortplanting, veiligheid, verplaatsing en variëteit.
Doorwaadbaarheid	Verwijst in de gebouwde omgeving naar de mate waarin men gemakkelijk tussen gebouwen en door een gebied kan lopen, in plaats van eromheen geleid te worden door muren of hekken.
Bouwenvelop	Een bouwenvelop in Amsterdam is een pakket met stedenbouwkundige en ruimtelijke uitgangspunten en kaders voor een specifiek bouwproject of gebiedsontwikkeling. Het is een document dat de randvoorwaarden vastlegt waarbinnen een gebouw ontwikkeld mag worden, vaak ter uitwerking van door de gemeenteraad vastgestelde plannen.

Bronnen

Afbeelding 2.1d Zeeburgereiland in jaren 1980 (archief foto) . van Stadsarchief.

Afbeelding 2.1e Drie bunkers Zeeburgereiland (archief foto). van Stadsarchief.

Afbeelding 2.4d Inclusief en toegangkelijke woon-werkbuurt. Captured by Jonk. https://fotobank.amsterdam.nl.

Afbeelding 2.4e Robuust groenblauw netwerk en voorbeeld stedelijk hoogwaardige openbare ruimte . https://whitearkitekter.com/project/broparken/

Afbeelding 2.4f Een klimaatbestendige en duurzame buurt. https://klimaatadaptatienederland.nl/@301804/groene-gracht-zuidas/

Afbeelding 3.5g Referentie Baaipark. https://www.bdgarchitecten.nl/projecten/woningbouw-hogekwartier/

Afbeelding 3.5h Impressie water buurtpark (Schinkelkwartier). Projectnota Schinkelkwartier, Gemeente Amsterdam (2021).

Afbeelding 3.5i Referentie Kleine plekken. https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Paley_Park_(54036).jpg.

Afbeelding 3.5j Voorbeeld van bomen hergebruik. https://learninglandscapesdesign.com/projects/elma-head-start-playground/.

Afbeelding 3.5k Referentie buurtplein. © OLIN / Sahar Coston-Hardy https://theolinstudio.com/david-h-koch-plaza-at-the-metropolitan-museum-of-art/

Afbeelding 3.5p Referentie sport en spel. https://studiojanooms.nl/projecten/spelen-in-de-stad/61/antwerpen-groenkwartier.html

Afbeelding 3.5q Referentie sport en spel. https://www.masuplanning.com/project/hvidovre-sundhedshus/

Afbeelding 3.5o Referentie wadi. https://www.rainproof.nl/watervertragende-groenstrook-kop-zuidas

Afbeelding 3.7a Referentiebeeld Modulair bouwen. https://www.ursem.nl/projecten/hotel-jakarta/#&gid=gallery_1809&pid=10.

Afbeelding 3.7c Schema WKO warmtesysteem https://www.warmingup.info/actueel/70/aquathermie-en-open-bodemenergiesystemen-een-goede-combinatie.

Afbeelding 4.1b Voorbeeld van collectieve zelfbouw (Sportheldenbuurt).foto Edwin van Eis

Afbeelding 4.2b Openluchttheater. Foto's Sluispoort door Marleen Beek. Impressie Baggerbeest door Studio Valkenier.

Afbeelding 4.2c Referentie medebeheer bewoners. https://www.kcap.eu/news/798/gwl-terrein-among-arcams-top-green-trendsetters.

Afbeelding 4.2e Referentie Droppie (tijdelijke initiatieven). https://www.verpakkingsmanagement.nl/duurzame-verpakkingen/droppie-maakt-verpakkingsrecycling-toegankelijker-voor-consument.

Figuur B2a : Biodivercity Publicatie. https://openresearch.amsterdam/nl/page/71091/biodivercity

Figuur B2c :Schema Natuurinclusief bouwen. Natuurinclusief bouwen en ontwerpen, gemeente amsterdam (2020)

Gemeente
Amsterdam

