VN2025-011419
rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Noord van 02 september 2025

Portefeuille: Openbare Ruimte en Groen (33)

Agendapunt: B2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Maaiveldontwerp NDSM kavel A8-1

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Noord besluit

1. Tot vaststelling van het DO maaiveld voor kavel A8-1 op de NDSM-werf;
2. Het vastgestelde DO maaiveld kavel A8-1 ter kennisname aan te bieden aan de stadsdeelcommissie.

Kernboodschap

Voor kavel A8-1 op de NDSM-werf is een ontwerp gemaakt voor de inrichting van de openbare ruimte rond deze kavel. Het ontwerp betreft de toekomstige inrichting van de ms. Tarnweg, een deel van de ms. Oslofjordweg en een deel van het voetgangersbied langs de ms. van Riemsdijkweg. Het dagelijks bestuur heeft dit maaiveldontwerp vastgesteld.

Bestuurlijke achtergrond

Op 30 september 2020 heeft de gemeenteraad de Actualisatie Investeringsbesluit NDSM 2020 met daarin een Schetsontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte op de NDSM-werf vastgesteld. Het concept DO maaiveld voor kavel A8-1 past binnen dit kader.

Bestuurlijke prioriteit

Op kavel A8-1 worden 169 appartementen gerealiseerd. Heinrichting van de openbare ruimte rond het complex maakt de appartementen en commerciële ruimtes op de begane grond toegankelijk. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan het onderdeel Volkshuisvesting, Woningbouw en Ruimtelijke Ordening uit het bestuursakkoord 2022-2026.

Wettelijke grondslag

De Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022, dd. 24-9-2022, voorziet in bijlage 2 Takenlijst, onderdeel Openbare ruimte en Groen onder punt 2.1 als taak voor een dagelijks bestuur het inrichten van de openbare ruimte, groen en parken (exclusief het Amsterdamse Bos) binnen stedelijke beleidskaders.

Onderbouwing besluit

Voor de besluitvorming over dit maaiveldontwerp wordt nog niet de nieuwe werkwijze voor besluitvorming maaiveldontwerpen gevolgd zoals op 16 december 2024 toegelicht in de staf van bestuurder/portefeuillehouder Grond en Ontwikkeling. Volgens die werkwijze dient voortaan een voorlopig (i.p.v. een definitief) ontwerp (VO) voorgelegd te worden aan het dagelijks bestuur. Het ontwerpproces voor kavel A8-1 bevond zich op dat moment al in de afrondende fase van een concept definitief ontwerp (DO).

1. Vaststelling van het concept DO maaiveld voor kavel A8-1 op de NDSM-werf

Kavel A8-1 maakt deel uit van het transformatiegebied in het noordoosten van de NDSM-werf West. De kavel ligt tussen de ms. Oslofjordweg en de ms. Tarnweg. Hier realiseert ontwikkelaar Citystone complex Boegbeeld met 90 sociale huur- (afgenomen door een woningcorporatie) en 79 koopappartementen en enkele commerciële ruimtes op de begane grond. Het complex bestaat uit vijf blokken en heeft een ondergrondse parkeergarage en inpandige fietsenstalling op de begane grond.
Start bouw is voorzien in Q2 2025. Oplevering wordt Q3 2027 verwacht.

Om de nieuwbouw toegankelijk te maken, wordt de openbare ruimte rondom kavel A8-1 opnieuw ingericht volgens bijgevoegd concept DO-maaiveldontwerp. Dit ontwerp past binnen de kaders van het SO dat onderdeel is van d e Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020. Dit geldt ook voor de toe te passen materialen. Door bij elk maaiveldontwerp rond een kavel dezelfde materialen toe te voegen, ontstaat eenheid in de openbare ruimte op de NDSM-werf.
Voor het groenvak aan de ms. Van Riemsdijkweg is i.o.m. met Beheer Stadswerken een beplantingsplan gemaakt op basis van onderhoudsniveau C. (zie bijlage 3).

Bij oplevering van complex Boegbeeld wordt voorlopig alleen het zuidwestelijke deel van de ms. Tarnweg ingericht volgens het nieuwe maaiveldontwerp. Dit omdat de noordoostelijke helft van de straat eerst tijdelijk onderdeel wordt van het bouwterrein voor de naastgelegen kavel A7-2. Ook aan de kant van de Oslofjordweg wordt in eerste instantie de nieuwe situatie niet meteen volledig aangelegd. Hier is het zuidelijke voetpad tijdelijk nodig als bouwterrein, maar dan t.b.v. de kavel B5 en B4. Zodra de nieuwbouw op resp. de kavels A7-2, B5 en B4 gereed is, worden de straatdelen die tijdelijk als bouwterrein zijn gebruikt, alsnog ingericht volgens bijgaand maaiveldontwerp.

2. Het vastgestelde DO maaiveld kavel A8-1 ter kennisname aan te bieden aan de stadsdeelcommissie

Voor het afzien van een adviesvraag aan de stadsdeelcommissie, gelden dezelfde overwegingen als genoemd onder punt 1. Wel is het van belang de commissie te informeren over de ontwikkelingen op de NDSM-werf. Daarom wordt geadviseerd het vastgestelde maaiveldontwerp ter kennisname aan te bieden aan de stadsdeelcommissie. Op verzoek van de portefeuillehouder OR wordt een toelichtend memo voor de stadsdeelcommissie bijgevoegd.

Advies en afstemming

Het concept definitieve maaiveld ontwerp is afgestemd en akkoord bevonden door de gebruikelijke toets-organen binnen de gemeente, zoals het Beheertoetsoverleg Noord (november 2024 en maart 2025) en het stedelijke Toetsteam Openbare Ruimte en Mobiliteit (december 2024) . In deze toetsteams hebben vertegenwoordigers zitting van alle relevante interne afdelingen/directies en van politie, ambulancedienst en brandweer.

Duurzaamheid

Klimaatneutrale stad: voor het gebouw is m.b.t. de uitstoot van CO_2 afgesproken dat in de parkeergarage laadpunten voor (deel)fietsen en-scooters komen en 10-30% van de parkeerplaatsen wordt voorzien van oplaadpunten en 50-100% van de parkeerplaatsen daarop wordt voorbereid door aanleg van loze leidingen.

Voor de BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen) voldoet het gebouwontwerp aan de volgende scores:
BENG 1 van maximaal 60 kWh/(m2.jaar),
BENG 2 van maximaal 20 kWh/(m2.jaar) en
BENG 3 van mimimaal 70%.

Het gebouw wordt aangesloten op het hybride WKO-stadswarmtesysteem van WestPoortWarmte. Gebruik van uitlogende materialen zoals lood, koper, ongecoat zink, en verzinkte materialen en teerhoudende dakbedekking is niet toegestaan.

Klimaatbestendige stad: Ter bestrijding van hittestress wordt minimaal 40% van het bebouwd oppervlakte dient van groen voorzien, waarbij het dak een intensieve hoogwaardige dakbegroeiing krijgt met in hoofdzaak inheemse planten. Voor opwekking van duurzame, schone energie worden zonnepanelen op de daken geplaatst.
Technische/elektrische installaties worden zodanig hoog of in een waterdichte ruimte/kelder geplaatst dat de kans op waterschade bij extreme regenbuien wordt beperkt.

Circulaire stad: Toegepast hout is aantoonbaar FSC.
Voor dit gebouw wordt met een MPG (Milieuprestatienorm voor gebouwen) van 0,619 voldaan het aan de maximaal toegestane grens 0,8/m2. (De beoogde aanscherping van de MPG-norm naar 0,5 per 1 juli 2025 is door de minister van Volkshuisvesting voorlopig uitgesteld).

Participatie

Over dit concept DO maaiveld heeft geen participatieproces plaatsgevonden omdat:
het maaiveldontwerp past binnen de uitgangspunten van het Basisplan Openbare Ruimte zoals opgenomen in het vastgestelde Actualisatie Investeringsbesluit 2020;
de omschreven bestratingsmaterialen ook zijn toegepast bij vier al vastgestelde/gerealiseerde maaiveldontwerpen op de NDSM-werf;
de veelheid aan regels in de Handboeken Rood en Groen (Puccini), diverse verordeningen en grote hoeveelheid ondergrondse infrastructuur weinig ruimte laten voor aanpassingen:
de directe omgeving van kavel A8-1 bestaat uit leeg staande of tijdelijk verhuurde panden en nog onbebouwde kavels.

Financiële onderbouwing

De kosten voor aanleg van het nieuwe maaiveld (tijdelijk en definitief) rond kavel A8-1 zijn opgenomen in de grondexploitatie NDSM-werf West, plannr. 534.12.
De kosten voor beheer en onderhoud, komen na overdracht van het gebied voor rekening van het stadsdeel, zie hiervoor het bijgevoegde SSK-ramingsdossier (zie bijlage 4).

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

Zittende partijen zoals de erfpachter van A7-2, huurders van de Afbramerij en het Straatmuseum krijgen in beperkte mate te maken met de toekomstige herinrichting van de ms. Tarnweg. Zij worden geïnformeerd via een bewonersbrief geïnformeerd over de toekomstige inrichting van het maaiveld rond kavel A8-1.
Kopers en huurders van een appartement worden, zodra bekend, resp. via ontwikkelaar en woningcorporatie geïnformeerd over de tijdelijke en uiteindelijke inrichting van de openbare ruimte rondom hun woongebouw.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-050123	Stadsdeel Noord Voordracht (pdf)

AD2025-051436	2. 250528 Profielen maaiveld A8-1.pdf (pdf)
AD2025-051437	3. Beplantingsplan DO maaiveld A8-1_18-10-2024.pdf (pdf)
AD2025-051438	1. 250612 NDSM werf-West DO maaiveld kavel A8-1.pdf (pdf)
AD2025-051439	4. 20250512 SSK-Ramingdossier WRM NDSM kavel A8.pdf (pdf)
AD2025-051440	5. NDSM-werf-Overzicht vastgestelde maaiveldontwerpen_27 03 2025.pdf (pdf)
AD2025-051535	6. Begeleidend memo bij maaiveldontwerp NDSM-kavel A8-1.docx (msw12)

Uitslag

A Akkoord