**AFSPRAKENBRIEF**
**KLAPROZENWEG 1, 3, 5 EN PAPAVERWEG 14 en 16**

Gemeente Amsterdam – Klaprozen vastgoed B.V.

5.1,2,e

Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl

1 april 2022

**De ondergetekenden:**

1. Klaprozen vastgoed b.v., statutair gevestigd te Amsterdam aan de 5.1,2,e 5.1,2,e te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw 5.1,2,e , hierna te noemen: "**Erfpachter**".

2. de publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Amsterdam**, deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw C.T.M. Schippers, in haar hoedanigheid van directeur Grond en Ontwikkeling van de Gemeente Amsterdam krachtens het Bevoegdhedenbesluit ambtelijke organisatie Amsterdam namens het College van Burgemeester en Wethouders uitvoering gevend aan het bepaalde in artikel 160 lid 1 onder e van de Gemeentewet en handelend namens de Burgemeester op grond van het bepaalde in artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet, hierna te noemen: "**de Gemeente**",

Hierna gezamenlijk te noemen "**Partijen**".

**Nemen het volgende in aanmerking:**

a. De Erfpachter is rechthebbende van het erfpachtrecht plaatselijke bekend Klaprozenweg 1, 3, 5 en Papaverweg 14 en 16, kadastraal bekend Gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 5865;
b. De Erfpachter is voornemens op het Perceel het bestaande vastgoed conform het Bouwplan te herontwikkelen;
c. Het Bestemmingsplan Vigerend laat de realisatie van het Bouwplan niet toe.
d. Erfpachter heeft kennisgenomen van het geldende gemeentelijke beleid onder andere ter zake van woningbouwprogrammering en is bereid ten aanzien van de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan afspraken met de Gemeente te maken waardoor de juiste uitvoering van het gemeentelijke beleid gewaarborgd wordt;
e. Erfpachter heeft kennisgenomen van de Investeringsnota Buiksloterham 2020 (hierna "Investeringsnota"), die geldt als uitgangspunt voor het Bouwplan
f. Om het Bouwplan mogelijk te maken is de privaatrechtelijke medewerking van de Gemeente vereist.
g. Partijen in onderling overleg tot afspraken zijn gekomen
h. Partijen de overeengekomen afspraken en voorwaarden in deze afsprakenbrief (hierna de "Overeenkomst") wensen vast te leggen:

**Zijn het volgende overeengekomen:**

**Artikel 1. Definities**
Onder de in de Overeenkomst genoemde definities, die worden aangeduid met een hoofdletter, wordt het volgende verstaan:

**Algemene bepalingen**: de huidige algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966.

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

**Bestemmings- of bebouwingswijziging**: een wijziging van de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming en het toegestane gebruik en bebouwing van het Perceel

**Bouwplan:** het geheel van werken en Bouwprogramma dat de Erfpachter op grond van de Overeenkomst op het Perceel zal ontwikkelen en realiseren.

**Bouwprogramma**: het bouwprogramma zoals opgenomen in artikel 5 van de Overeenkomst.

**BVO:** Bruto vloeroppervlak conform NEN 2580.

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

**DO: "Definitief Ontwerp":** de definitieve vastlegging door de Erfpachter van het Bouwplan en het Maaiveld. Hetgeen voor het definitieve ontwerp aangeleverd dient te worden staat vermeld in Bijlage 5;

**Erfpachtaanbieding**: de aanbieding die de Gemeente uitbrengt aan de Erfpachter voor de wijziging van het Erfpachtrecht.

**Erfpachtrecht(en)**: het zakelijk recht van erfpacht, betrekking hebbende op het Perceel;

**Herontwikkeling**: het proces waarbij het Perceel door middel van sloop/nieuwbouw wordt getransformeerd naar een woon-werklocatie.

**Herziening bij Transformatie**: herziening van het erfpachtrecht naar een nieuw 50-jarig tijdvak, ten gevolge waarvan de meeste recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing worden verklaard en een herziene canon verschuldigd is.

**Investeringsnota**: Door de gemeenteraad op 10 november 2020 vastgesteld document (Bijlage 4), waarin diverse aspecten zijn uitgewerkt tot een kader in kaartvorm en tekst, waarin tevens de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Buiksloterham zijn vastgelegd;

**Maaiveld:** De na herontwikkeling onbebouwde delen in het Plangebied welke alle privé blijven, tenzij anders overeengekomen;

**Nutsvoorzieningen**: Het geheel aan (ondergrondse) kabels en leidingen, inclusief de riolering en WKO, ten behoeve van afvalvoorzieningen, energie, gas, water, elektriciteit, warmte, internet, telecommunicatie en dergelijke, inclusief bovengrondse voorzieningen, zoals schakelkasten en technische ruimtes.

**Omgevingsvergunning(en)**: De omgevingsvergunning(en) op grond van artikel 2.1 eerste lid onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die benodigd zijn voor de realisatie van het Bouwplan. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt hieronder verstaan de Omgevingsvergunning(en) op grond van de Omgevingswet die benodigd zijn voor de realisatie van het Bouwplan.

**Omgevingsvergunningen (onherroepelijk)**: De (verleende) omgevingsvergunning(en) op grond van artikel 2.1 eerste lid onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die als geheel benodigd zijn voor de realisatie van het Bouwplan en waartegen geen bezwaar en beroepsmogelijkheid meer open staat. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt hieronder verstaan de omgevingsvergunning(en) op grond van de Omgevingswet die benodigd zijn voor de realisatie van het Bouwplan en waartegen geen bezwaar en beroepsmogelijkheid meer open staat.

**Openbare Ruimte:** het bij de Gemeente in eigendom zijnde en blijvende openbare verkeers- en verblijfsgebied

**Perceel:** Het perceel plaatselijke bekend Klaprozenweg 1, 3, 5 en Papaverweg 14, 16, kadastraal bekend Gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 5865;

**Plangebied**: De gronden waarop de Overeenkomst betrekking heeft, aangeduid op Bijlage 1. Het Plangebied is gelijk aan het Perceel.

**Planning:** De planning als bedoeld in artikel 10 van de Overeenkomst.

**Planologische Maatregel**: het publiekrechtelijk besluit, op grond waarvan het Bouwplan juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt.

**Realisatieovereenkomst:** een overeenkomst tussen Erfpachter en Gemeente die indien nodig volgt op de Overeenkomst waarin aanvullende afspraken worden overeengekomen;

**Supervisor:** De door de Gemeente aangestelde regievoerder om stedenbouwkundige en/of architectonische kwaliteit van en samenhang tussen verschillende gebouwen, complexen of deelgebieden binnen een plangebied te bereiken.

**Uitvoeringsafspraken:** afspraken die voorafgaand aan de oplevering van het Bouwplan tussen Infra-bedrijven, Erfpachter en de maaiveldinrichter (Gemeente) worden gemaakt over de (bouw)ruimte, de volgorde van werkzaamheden en de tijdsplanning. Het doel van de uitvoeringsafspraken is het bindend vastleggen van de routing (ruimte en volgorde van werkzaamheden) van de bouw van het Perceel, de aanleg van kabels en leidingen, de bouw van eventuele kunstwerken en de maaiveldinrichting.

Parafen: C.T.M. Schipp[redacted] 5.1,2,e

5.1,2,e

**VO**: "Voorlopig ontwerp", de voorlopige globale vastlegging door de Erfpachter van het Bouwplan en het Maaiveld. Hetgeen voor het voorlopig ontwerp aangeleverd dient te worden staat vermeld in Bijlage 5.

**Artikel 2 Taken Erfpachter**

2.1 De Erfpachter moet in het kader van de Herontwikkeling en realisatie van het Bouwplan voor eigen rekening en risico een VO en een DO opstellen en deze voor de privaatrechtelijke toets aan de Gemeente voorleggen;

2.2 Het VO dient uiterlijk 3 maanden na ondertekening van de Overeenkomst door de Gemeente te zijn ontvangen (1 juni 2022);

2.3 Het DO dient uiterlijk 7 maanden na ondertekening van de Overeenkomst door de Gemeente te zijn ontvangen (17 oktober 2022);

2.4 Erfpachter zal op eerste verzoek van de Gemeente ontbrekende documenten c.q. nog ontbrekende informatie leveren die naar het oordeel van de Gemeente van belang zijn voor de privaatrechtelijke toetsing zoals bedoeld in artikel 2.1 Deze documenten c.q. informatie staat vermeld in Bijlage 5;

2.5 Erfpachter is verantwoordelijk voor de volledige en juiste indiening van de voor de realisatie van het Bouwplan benodigde vergunningen en andere publiekrechtelijke besluitvorming conform het door de Gemeente ingevolge artikel 3 privaatrechtelijk akkoord te bevinden DO;

2.6 Erfpachter zal geen Omgevingsvergunning aanvragen voordat de Gemeente het DO privaatrechtelijke akkoord heeft bevonden.

2.7 Bij de realisatie van het Bouwplan en het Maaiveld zal Erfpachter het bepaalde in de Overeenkomst in acht nemen.

**Artikel 3 Toetsing Gemeente VO en DO**

3.1 De Gemeente zal het ingevolge artikel 2 onder 2.1 aan haar voorgelegde VO en DO binnen 6 weken na ontvangst privaatrechtelijk toetsen.

3.2 De Gemeente zal het VO en DO in het kader van de privaatrechtelijke toets, toetsen aan:

- de ruimtelijke en programmatische eisen zoals opgenomen in de Investeringsnota en de in de Overeenkomst vervatte overige uitgangspunten en voorwaarden inclusief bijlagen;
- alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

3.3 Gemeentelijk akkoord van het VO en/of het DO zal worden onthouden indien het niet voldoet aan het bepaalde in lid 2 van dit artikel en/of er geen positief advies is van de Supervisor.

3.4 Indien de Gemeente van oordeel is dat het VO en/of het DO strijdig is met het bepaalde in lid 2 van dit artikel, deelt zij dit gemotiveerd mede aan de Erfpachter. Partijen treden alsdan in overleg over mogelijke aanpassing van het VO en/of het DO. Het aangepaste VO en/of het DO wordt opnieuw ter akkoordbevinding aan de Gemeente voorgelegd, die dit binnen 4 weken na ontvangst opnieuw privaatrechtelijk zal toetsen.

3.5 De Gemeente heeft een Supervisor aangesteld die advies uitbrengt aan de Gemeente over de mate waarin een VO en het DO en een aanvraag Omgevingsvergunning in overeenstemming is met redelijke eisen van welstand en zal de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) informeren over zijn advies. Voorafgaand aan de behandeling van het VO en DO door de Supervisor, brengt het projectteam van de Gemeente advies uit, waaruit volgt of aan de uitgangspunten en randvoorwaarden als bedoeld in lid 2 van dit artikel wordt voldaan. De Gemeente stelt Erfpachter schriftelijk o de hoogte van de inhoud en

uitkomst van het aan haar uitgebrachte advies en mogelijke andere overwegingen die een rol hebben gespeeld in de toetsing. Indien de Supervisor niet akkoord is met het VO en/of DO zal de Gemeente het VO en/of DO niet akkoord bevinden (zie ook bijlage 5).

3.6 Toetsing van het VO en het DO door de Gemeente laat onverlet dat de realisatie van het Bouwplan voor rekening en risico van Erfpachter plaatsvindt en Erfpachter verantwoordelijk is en blijft voor de inhoud van het VO en het DO.

**Artikel 4 Taken Gemeente overig**

4.1 De Gemeente heeft een inspanningsplicht om zoveel mogelijk te bevorderen dat de ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan ingediende ontvankelijke vergunningaanvragen in behandeling worden genomen en binnen de wettelijke beslistermijnen worden afgehandeld, verleenden onherroepelijk worden.

4.2 De Gemeente zal binnen 4 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een Erfpachtaanbieding uitbrengen, één en ander zoals vermeld in artikel 7.

**Artikel 5 Bouwprogramma**

Artikel 5.1 Woonprogramma

Erfpachter is verplicht in het Bouwplan het volgende woningbouwprogramma op te nemen:
Maximaal 70% van het totale aantal m2 BVO van het bouwprogramma, aldus in totaal maximaal 3.915 m2 bvo zal bestaan uit:

- 100% middeldure huurwoningen of 100% eeuwigdurende middeldure huurwoningen, waarbij de (eeuwigdurende) middeldure huurwoningen worden toegewezen aan door de Gemeente aan te wijzen maatschappelijke (beroeps)groepen conform de Huisvestingsverordening.

Voor middeldure huurwoningen of eeuwigdurende middeldure huurwoningen geldt dat:
dit woningen zijn die worden verhuurd onder de "Herijkte voorwaarden voor middeldure huur (25 jaar) en beleidsuitgangspunten voor eeuwigdurende middeldure huur (Vervolg Actieplan Meer Middeldure Huur 2020)", vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam op 2 juni 2020.

Voor middeldure huurwoningen gelden de volgende voorwaarden:

a. Er is sprake van een zelfstandige woning die minimaal de eerste 25 jaar na erfpachtuitgifte wordt verhuurd;
b. De bovengrens is € 1068,83 per maand (prijspeil 2022). De bovengrens wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar;
c. De gemiddelde kale aanvangshuur per project is € 935,65 (prijspeil 2022). Deze gemiddelde huur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumenten-prijsindex reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar ;
d. De eerste 20 jaar na erfpachtuitgifte mogen de maandhuren jaarlijks met maximaal CPI +1% punt worden verhoogd. (CPI jaargemiddelde van het voorgaande jaar, reeks alle huishoudens, 2015=100);
e. De aanvangshuur na mutatie gaat verder op het huurniveau van voor de mutatie. De huur hoeft niet meer terug te vallen in het middeldure segment;

f. In het 21ste tot en met het 25ste jaar na erfpachtuitgifte mogen de huren voor zittende huurders nog steeds met maximaal CPI +1%punt worden verhoogd. (CpI jaargemiddelde van het voorgaande jaar, reeks alle huishoudens, 2015=100);
g. In het 21ste tot en met het 25ste jaar na erfpachtuitgifte gelden voor nieuwe verhuringen de afspraken die de verhuurder en huurder overeen komen over de huur en huurverhoging (vrije huur);
h. De woningen mogen op zijn vroegst 25 jaar na erfpachtuitgifte worden uitgepond als koopwoning. Na 25 jaar is geen erfpachtbijbetaling verschuldigd;
i. De woningen worden toegewezen conform de vigerende Huisvestingsverordening Amsterdam;
j. Er mag geen verplichte gekoppelde verhuur van een parkeerplaats bij deze woningen plaats vinden;
k. Voor nieuwe middeldure huurwoningen geldt het woningdeelbeleid van de gemeente zoals dat is vastgelegd in de vigerende Huisvestingsverordening Amsterdam."

Voor eeuwigdurende middeldure huurwoningen gelden de volgende voorwaarden:

a. Er is sprake van een zelfstandige huurwoning waarbij de kale aanvangshuur ligt tussen de liberalisatiegrens en € 1068,83 (prijspeil 2022). De bovengrens jaarlijks per 1 januari wordt geïndexeerd tot ingang recht overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar;
b. De gemiddelde kale aanvangshuur per project is € 935,65 (prijspeil 2022). Deze gemiddelde huur wordt tot ingang recht jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar;
c. De maandhuren mogen mogen vanaf 1 jaar na ingang recht jaarlijks met inflatie (CPI) + 1% punt worden verhoogd. (Cpi jaargemiddelde van het voorgaande jaar, reeks alle huishoudens, 2015=100);
d. Ook na mutatie moet de kale aanvangshuur weer binnen de dan geldende middeldure huurgrenzen liggen overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar ;
e. De woning mag niet worden uitgepond als koopwoning;
f. Er mag geen verplichte gekoppelde verhuur van een parkeerplaats bij deze woningen plaatsvinden;
g. De woningen worden toegewezen conform de vigerende Huisvestingsverordening Amsterdam.
h. Het woningdeelbeleid van de gemeente is vastgelegd in de vigerende Huisvestingsverordening Amsterdam.

Artikel 5.2 Niet-woonprogramma

Buiksloterham verandert naar een gemengde wijk voor werken en wonen, de zogenaamde productieve wijk. Productieve bedrijven zijn bedrijven in industrie, ambacht, groothandel, opslag en/of transport. De vraag naar productieve ruimte in Amsterdam is groot. De combinatie van



5.1,2,e

5.1,2,e

wonen en productieve bedrijvigheid is (relatief) nieuw en vraagt bij het maken van plannen in het bijzonder aandacht voor het volgende (om het functioneren van productieve ruimtes en de tevens de mening daarvan met andere functies tot een succes te maken):

- De inrichtingseisen die de Gemeente stelt aan productieve ruimte staat vermeld in de Investeringsnota op blz. 85 en 86.
- Toekomstige bewoners bewust te maken van activiteiten in een productieve wijk door in huur en/of koopovereenkomsten hieraan aandacht aan te schenken, hiervoor zal ook een tekst opgenomen worden in de Erfpachtaanbieding;.
- Het in zo'n vroeg mogelijk stadium van ontwerp betrekken van de eindgebruiker. Bij het matchen van vraag en aanbod kan de bedrijvenadviseur transformaties van de Gemeente mogelijk een rol spelen (bedrijvenloket@amsterdam.nl);
- Het mogelijk maken van een goede laad en loslogistiek rondom productieve ruimtes (op eigen terrein);
- Het zoeken naar innovatieve oplossingen voor de inpassing van productieve ruimte;

Erfpachter is verplicht in het Bouwplan het volgende niet-woonprogramma op te nemen:
Minimaal 30% van het totale m2 BVO van het bouwprogramma, aldus in totaal minimaal 1.678 m2 BVO. Onder te verdelen als volgt:

- Minimaal 15% van het totaal BVO productieve bedrijfsruimte, aldus in totaal minimaal 839 m2 BVO*, waarvan:
  - Minimaal 2/3 aan kleinschalige bedrijven (70% bedrijfsruimte, max. 30% ondersteunend kantoor);
  - Maximaal 1/3 aan hybride bedrijfsvorm (50% bedrijfsruimte, max. 50% ondersteunend kantoor)
- Minimaal 15% van het totaal BVO overig niet-wonen van het totale bouwprogramma, aldus in totaal minimaal 839 m2 BVO.
- Parkeervoorzieningen voor auto , (snor- en brom) fietsen en andere voertuigen

Artikel 5.3 Parkeren
Parkeren van het Perceel dient in overeenstemming te zijn met het vigerend gemeentelijk beleid: Nota Parkeernormen auto (vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juni 2017, gewijzigd d.d. 29 november 2017) en Nota Parkeernormen fiets en scooter (vastgesteld door de gemeenteraad op 14 maart 2018).

**Artikel 6 Maaiveld**
Artikel 6.1 realisatie Bouwplan en Maaiveld.
De uitvoering van het Bouwplan en de inrichting van het Maaiveld komt geheel voor rekening en risico van Erfpachter.

Artikel 6.2 Openbaar toegankelijke terreindelen
Indien in het Bouwplan openbaar toegankelijke terreindelen worden gerealiseerd dan geldt het volgende:

a. Erfpachter dient de openbaar toegankelijke terreindelen openbaar toegankelijk te houden en voor eigen rekening en risico in te richten, te beheren en te onderhouden;
b. Erfpachter is verplicht op de grens van zijn Perceel en de Openbare Ruimte een duidelijke markering "Eigen Terrein, betreden is toegestaan" te plaatsen, die voor een ieder goed zichtbaar is en als zodanig in stand wordt gehouden, zodat voor een ieder duidelijk is dat

het een privé-terrein is dat openbaar toegankelijk is. Erfpachter dient ervoor zorg te dragen dat er duidelijk verschil is tussen de inrichting van zijn Perceel en de Openbare Ruimte.

c. bij overlast is het erfpachter toegestaan passende maatregelen te nemen voor het gebruik van en de toegang tot de openbaar toegankelijke terreindelen.
d. de erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken, voor kosten of schadevergoeding in welke vorm en hoe genaamd ook, die een ieder zou kunnen doen gelden wegens geleden schade of letsel ten gevolge van het gebruik van de openbaar toegankelijke delen van het erfpachtterrein; Voor het onderhoud geldt de verplichting van niveau B volgens de kwaliteitscatalogus Openbare Ruimte 2018 CROW.
e. De hiervoor onder a t/m e opgesomde voorwaarden zullen onderdeel uitmaken van de Erfpachtaanbieding en nadien in de desbetreffende erfpachtakte(n) worden vastgelegd.
f. Partijen voeren gesprekken over het terugleveren van een deel van het Erfpachtrecht aan de Klaprozenweg aan de Gemeente. Indien Partijen hier overeenstemming over bereiken zal Erfpachter om niet afstand doen van een deel van haar Erfpachtrecht, waarna de ondergrond zal worden bestemd tot Openbare ruimte. Er zal daartoe een verticale splitsing van het Erfpachtrecht plaatsvinden waarna het afgesplitste deel van het Erfpachtrecht zal worden beëindigd. Erfpachter neemt de verplichting op zich om alle huidige opstallen te slopen. De Gemeente zal deze Openbare ruimte inrichten en beheren. Het moment van beëindiging zal op een later moment worden overeengekomen.

Artikel 6.3 Nutsvoorzieningen

a. De aanleg, omlegging en/of afsluiting van (kabels en leidingen voor) de Nutsvoorzieningen in het Plangebied, verband houdende met de realisatie van het Bouwplan en de inrichting van het Maaiveld geschiedt in opdracht en voor rekening van de Erfpachter.
b. Indien noodzakelijk, worden inpandig, dan wel in het Plangebied, ruimtes dan wel locaties toegewezen ten behoeve van Nutsvoorzieningen die de te realiseren gebouwen in het Plangebied voorzien van voorzieningen ten behoeve van nutsdiensten. Zo nodig worden de positie en bereikbaarheid van deze ruimtes door de Erfpachter vroegtijdig afgestemd te worden met de nutsbedrijven.
c. Erfpachter is voor eigen rekening verantwoordelijk voor de tijdige en correcte aanvraag van de benodigde huisaansluitingen met inachtneming van de regels van Werken In de Openbare Ruimte (WIOR).
d. Als voor dergelijke werken de vestiging van erfdienstbaarheden, opstalrechten en/of andere zakelijke rechten nodig is, of anderszins regelingen getroffen dienen te worden, dan dient de Erfpachter, daarvoor zorg te dragen, voor zover het betreft de Nutsvoorzieningen binnen het Plangebied. Indien voor het vestigen van de hiervoor bedoelde zakelijke rechten medewerking nodig is van de Gemeente, dan zal de Gemeente onder de gebruikelijke gemeentelijke voorwaarden deze medewerking verlenen. De kosten die verband houden met de vestiging van zakelijke rechten (o.a. kosten notaris, kadaster en andere administratieve kosten) komen voor rekening van de Erfpachter, (of bij vestiging opstalrechten voor rekening van de opstaller), voorzover het betreft de Nutsvoorzieningen binnen het Plangebied.



5.1,2,e

5.1,2,e

Artikel 6.4 Openbare Ruimte

a. De aanleg en inrichting van de Openbare Ruimte geschiedt in opdracht en voor rekening en risico van de Gemeente.
b. De aanleg en inrichting zal volgens een gezamenlijk door Partijen op te stellen planning geschieden, waarbij geldt dat Partijen tijdig met elkaar in overleg zullen treden om te borgen dat de uitvoeringsplanningen op elkaar worden afgestemd. Bij deze afstemming zullen Partijen aandacht besteden aan de inrichting van de bouwplaats(en) en de afwikkeling van het (bouw)verkeer.
c. Het beheer en onderhoud van de Openbare Ruimte zal door de Gemeente worden uitgevoerd.

## Artikel 7 Wijziging Erfpachtrecht

### Artikel 7.1 Wijziging Erfpachtrecht

De erfpachtaanpassing ten behoeve van de transformatie kan op een van de volgende twee manieren worden vormgegeven:

- Een bestemmings- en bebouwingswijziging
- Herziening bij Transformatie

In overleg tussen de Erfpachter en de Gemeente (afdeling Erfpacht en Uitgifte) wordt mede aan de hand van het resterende tijdvak van het Erfpachtrecht beoordeeld welke wijze(n) van erfpachtaanpassing mogelijk is/zijn. Ten behoeve van de wijziging van het Erfpachtrecht zal de Gemeente aan de Erfpachter een Erfpachtaanbieding uitbrengen conform hetgeen is overeengekomen in de Overeenkomst en de gebruikelijke gemeentelijke voorwaarden

### Artikel 7.2 Grondwaarden, voorwaarden en geldigheid

Op basis van het door Erfpachter opgegeven Bouwprogramma worden de volgende grondwaarden per m² per functie gehanteerd. Bij de totstandkoming van deze grondwaarden is rekening gehouden met de Investeringsnota.

| | |
|---|---|
| Eeuwigdurende middeldure huurwoningen 45 tot 50 m2 go | 5.1,2,b [redacted] per woning |
| Eeuwigdurende middeldure huurwoningen 50 tot 55 m2 go | [redacted] per woning |
| Eeuwigdurende middeldure huurwoningen 55 tot 60 m2 go | [redacted] per woning |
| Eeuwigdurende middeldure huurwoningen 60 tot 65 m2 go | [redacted] per woning |
| Eeuwigdurende middeldure huurwoningen 65 tot 70 m2 go | [redacted] per woning |
| Eeuwigdurende middeldure huurwoningen ≥ 70 m2 go | [redacted] per woning |
| Middeldure huurwoningen max. 12 lagen gem. ≥ 40 m2 go | [redacted] per m2 go |
| Middeldure huurwoningen max. 12 lagen gem. ≥ 50 m2 go | [redacted] per m2 go |
| Middeldure huurwoningen max. 12 lagen gem. ≥ 60 m2 go | [redacted] per m2 go |
| Middeldure huurwoningen max. 12 lagen ≥ 70 m2 go | [redacted] per m2 go |
| Bedrijfsruimte oude situatie | [redacted] per m2 bvo |
| Productieve bedrijfsruimte (max. 30% kantoor) | [redacted] per m2 bvo |
| Productieve bedrijfsruimte (max. 50% kantoor) | [redacted] per m2 bvo |
| Overig niet-wonen in de plint | [redacted] per m2 bvo |
| Kantoor (vanaf eerste verdieping) | [redacted] per m2 bvo |
| Parkeren verdiept niet-wonen | [redacted] per parkeerplaats |
| Parkeren verdiept wonen | [redacted] per parkeerplaats |
| Parkeren op maaiveld gebouwd, niet-wonen | [redacted] |

Parafen: C.T.M. Schippe 5.1,2,e [redacted] 5.1,2,e [redacted]

Parkeren op maaiveld gebouwd, wonen [redacted] keerplaats
Fiets-scooterparkeren niet-wonen per m2 bvo

De grondwaarden voor de woonbestemmingen gaan uit van het fiscale uitgangspunt dat de erfpachtwijziging(en) als een niet-BTW belaste levering worden aangemerkt. De grondwaarden voor niet-woonbestemmingen zijn exclusief BTW. Indien – na beoordeling door de Gemeente - wel sprake is van een BTW-belaste levering, dan dienen de grondwaarden voor de woonbestemmingen daarop te worden aangepast door de Gemeente.

Erfpachter is canon/ afkoopsom verschuldigd gebaseerd op de grondwaarden zoals hiervoor omschreven. Deze grondwaarden zijn gebaseerd op het prijspeil 2021 en worden geïndexeerd conform het consumentenprijsindexcijfer CPI alle huishoudens. Er wordt geïndexeerd vanaf 1 september 2022 tot de ingangsdatum van het wijzigen van het recht. De grondwaarde voor eeuwigdurende middeldure huur is gebaseerd op het prijspeil 2022. Deze wordt geïndexeerd vanaf 1 januari 2023 tot de ingangsdatum van het wijzigen van het recht. Wanneer hiervoor erfpachtgrondwaarden voor specifieke bestemmingen ontbreken, zullen deze bepaald worden door de Gemeente op basis van het gemeentelijk grondprijsbeleid, wanneer het definitieve programma bekend is op grond van het prijspeil van dat moment, en zullen deze grondwaarden in Erfpachtaanbieding vastgelegd worden.

De gemiddelde woninggrootte tussen 40 m² en 70 m² GO is bepalend voor de te hanteren grondwaarde voor hetmiddeldure huur of eeuwigdurende middeldure huur programma binnen een project. Voor woningen ≥ 70 m² GO geldt de grondwaarde behorend bij die oppervlakte categorie.

Artikel 7.3 Transformatie impuls

Bij deze Overeenkomst is de tijdelijke regeling transformatie-impuls van 10% tegemoetkoming op de grondwaarden voor het gereguleerde (betaalbare) woonprogramma van toepassing, zoals door het College van B&W van de gemeente Amsterdam vastgesteld op 18 januari 2022 met kenmerk ZD2022-000568 (zie Bijlage 8). Dit geldt uitsluitend voor de middeldure huurwoningen als onderdeel van deze Herontwikkeling. De transformatie-impuls is niet van toepassing op minimale grondwaarden, geldt niet indien sprake is van de vaste afkoopsommen voor sociale huurwoningen van woningcorporaties en is niet van toepassing op niet-woonbestemmingen, ook niet als deze behoren bij het woonprogramma (zoals o.a. parkeren). Voor de volledige inhoud van deze regeling wordt verwezen naar het Collegebesluit. De Transformatie-impuls van 10% wordt berekend op basis van de afgegeven grondwaarden zoals opgenomen in Artikel 7.2). (na evt. fiscale correctie van deze grondwaarden).

Artikel 7.4 Depreciatie grondwaarden

Bij een herziening bij transformatie is 10% depreciatie van toepassing op de totale erfpachtgrondwaarde van het gehele nieuwe programma.

Indien wordt gekozen voor een Bestemmings-of bebouwingswijziging van het Erfpachtrecht, dan geldt de depreciatiefactor van 0,9 (10% depreciatie) in de nieuwe situatie alleen voor:
1) een nieuwe bestemming ten opzichte van de oude erfpachtbestemming, en/of
2) voor zover sprake is van dezelfde erfpachtbestemming, slechts voor zover er meer vierkante meters worden gerealiseerd ten opzichte van de huidige situatie. Indien in de

erfpachtvoorwaarden vierkante meters zijn vermeld geldt de depreciatie derhalve alleen voor het meerdere aan programma ten opzichte van het opgenomen aantal vierkante meters. Indien in de erfpachtvoorwaarden geen vierkante meters zijn opgenomen geldt de depreciatie op het meerdere aan programma ten opzichte van de feitelijke bestaande bebouwingsomvang voor aanvang van de erfpachtwijziging.

Artikel 7.5 Overige financiële afspraken

De definitieve grondwaarden, de daarop gebaseerde canonbedragen en afkoopsom(men), de eventuele depreciatie en/of eventuele restantwaarde afkoopsom over het lopende tijdvak worden berekend aan de hand van het daadwerkelijk te realiseren Bouwprogramma zoals opgenomen in het door de Gemeente akkoord bevonden DO, de Omgevingsvergunning (bruikbaar) en de ingangsdatum van de wijziging van het / de Erfpachtrecht(en).
Tevens zal een nameting plaatsvinden volgens de norm NEN 2580 en, in geval er meer vierkante meters (m² go voor woonbestemmingen en m² bvo voor niet-woonbestemmingen) of meer parkeerplaatsen aan programma is gerealiseerd dan is overeengekomen, dienen de extra gerealiseerde vierkante meters of parkeerplaatsen alsnog met de Gemeente te worden afgerekend op grond van het op dat moment geldende grondprijsbeleid, tegen het alsdan geldende prijspeil. Indien blijkt dat er minder vierkant meters zijn gerealiseerd zullen de bedragen echter nooit neerwaarts bijgesteld worden.

Artikel 7.6 Fiscaliteit

Het wijzigen van een bestaand erfpachtrecht betreft een belastbaar feit voor de fiscus. Gezien de complexiteit en fiscale consequenties van een erfpachtwijziging dient de Erfpachter fiscaal advies in te winnen. De Erfpachter moet uiterlijk 9 maanden na het sluiten van de Overeenkomst een fiscale notitie ter beoordeling aan de Gemeente aanleveren. Daarin moet worden ingegaan op de fiscale consequenties van het Bouwplan en moet de gewenste keuze worden aangegeven inzake het fiscale regime (overdrachtsbelasting/BTW). De Gemeente is niet verplicht om de analyse van de Erfpachter te volgen en de Gemeente bepaalt hoe de realisatie van het Bouwplan fiscaal zal worden vormgegeven. Indien de Gemeente de analyse van de Erfpachter niet volgt zal zij dit grondig motiveren.

Artikel 7.7 Erfpachtaanbieding

De definitieve Erfpachtaanbieding wordt niet eerder aangeboden dan het moment waarop Erfpachter in het bezit is van een Omgevingsvergunning (onherroepelijk), waarvoor de Erfpachter zelf geheel verantwoordelijk is.

Artikel 7.8 Medewerking Gemeente

Van privaatrechtelijke gemeentelijke medewerking aan het Bouwplan is slechts sprake nadat de Erfpachter de Erfpachtaanbieding tijdig, onvoorwaardelijk en schriftelijk heeft geaccepteerd.

## Artikel 8 Planschade en zekerheidsstelling

8.1 Planschade

a. Erfpachter verplicht zich jegens de Gemeente tot vergoeding aan de Gemeente van planschade als bedoeld in Hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening, die onherroepelijk worden toegekend als gevolg van de uit hoofde van de Overeenkomst voortvloeiende ruimtelijke besluiten.



5.1,2,e

5.1,2,e

b. Indien de Gemeente (bevoegd gezag) besluit tot vaststelling van een tegemoetkoming in de planschade dan wel indien de Gemeente door de rechter wordt veroordeeld om planschade te vergoeden, zal Erfpachter het onherroepelijk vastgestelde bedrag - inclusief de daarover bij laattijdige betaling door Erfpachter verschuldigde wettelijke rente- aan de Gemeente vergoeden. Betaling door Erfpachter vindt plaats door middel van een factuur en geschiedt binnen dertig dagen nadat de Gemeente daarom voor de eerste keer schriftelijk heeft verzocht. Indien het volledige bedrag niet binnen deze termijn op het aangewezen rekeningnummer is bijgeschreven, zal Erfpachter vanaf dat moment aan de Gemeente voorts de wettelijke rente over het niet tijdig betaalde bedrag verschuldigd zijn, te berekenen vanaf de vervaldatum van de factuur tot de dag van algehele voldoening.
c. Het staat Erfpachter vrij om met degene die een aanvraag om een vergoeding van planschade heeft ingediend te onderhandelen over een in overleg met de Gemeente goed te keuren te treffen minnelijke regeling. Komen vorenbedoelde partijen tot overeenstemming, dan betaalt Erfpachter het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker. Erfpachter draagt er zorg voor dat de verzoeker om vergoeding van planschade de Gemeente kwijting verleent en vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken inzake vergoeding van planschade van de verzoeker met wie Erfpachter een minnelijke regeling heeft getroffen. Het in dit artikellid bepaalde laat de aansprakelijkheid van Erfpachter jegens de Gemeente voor aanspraken van andere derden voor planschade geheel onverlet.

Artikel 8.2 Planschade risicoanalyse en Zekerheidsstelling

a. Erfpachter dient binnen zes weken na ondertekening van de goedkeuring van het VO door de Gemeente een planschaderisicoanalyse aan de Gemeente beschikbaar te stellen.
b. Erfpachter zal ter zekerheid van de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van artikel 8 een concerngarantie, bankgarantie of waarborgsom stellen. Het door de concerngarantie, bankgarantie of waarborgsom te dekken bedrag zal ten minste het geraamde bedrag uit de planschaderisicoanalyse als bedoeld in artikel 8.2.a. bedragen.
c. Indien Erfpachter op grond van artikel 8.2.b. kiest voor een bankgarantie dient deze:
   - onvoorwaardelijk en voor onbepaalde tijd te zijn verstrekt;
   - afgegeven te zijn aan de Gemeente door een kredietinstelling met een vergunning in de zin van de Wet toezicht kredietwezen 1992, door een verzekeringsbedrijf met een vergunning in de zin van Wet toezicht verzekeringsbedrijf 1993 of door een te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, zulks ter beoordeling van de Gemeente; en
   - de clausule te bevatten, dat op eerste verzoek van de Gemeente het bedrag van de garantie aan de Gemeente wordt uitgekeerd.
d. Erfpachter garandeert dat de concerngarantie, bankgarantie of waarborgsom binnen twee weken na verloop van de in artikel 8.2.a. van de Overeenkomst genoemde termijn aan de Gemeente ter beschikking zal zijn gesteld.
e. Het bepaalde in onderhavig artikel doet geen afbreuk aan het bepaalde in artikel 8.1 onder a.

**Artikel 9 Overlegstructuur en externe communicatie**

Artikel 9.1 Overlegstructuur

a. Besluiten en verslagen van de vergaderingen worden schriftelijk vastgelegd door de Gemeente en behoeven de schriftelijke goedkeuring van Partijen.



5.1,2,e 5.1,2,e

b. Door Partijen wordt een projectgroep ingesteld. De projectgroep heeft als taak de uitvoering van de Overeenkomst te coördineren en de (verdere) planuitwerking en planning op elkaar af te stemmen en meer in het algemeen de besluitvorming van Partijen voor te bereiden. Partijen dragen ieder zorg voor de beschikbaarstelling van voldoende deskundige medewerkers voor de projectgroep. De projectgroep komt bijeen zo vaak als een of meer van Partijen zulks wenselijk acht.

c. De samenstelling en de wijze van besluitvorming in de overlegstructuur kunnen door Partijen in onderling overleg worden gewijzigd, mits schriftelijk vastgelegd en schriftelijk door Partijen uitdrukkelijk geaccordeerd.

artikel 9.2 Externe communicatie

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

**Artikel 10 Planning**

10.1 In Bijlage 3 is een Planning opgenomen die door Partijen gezamenlijk is vastgesteld.

10.2 Partijen zullen alle genoemde werkzaamheden conform de Planning uitvoeren.

10.3 De Planning kan slechts door Partijen in onderlinge overeenstemming worden aangepast, waarna de aangepaste planning door Partijen als leidend zal worden beschouwd.

**Artikel 11 BLVC, werkterrein en uitvoeringsafspraken**

Artikel 11.1 BLVC

Het BLVC-kader Buiksloterham is als Bijlage 6 bij deze Overeenkomst gevoegd. De Erfpachter dient aan de hand van het kader later zelf een specifiek BLVC-plan op te stellen en ter toetsing aan de Gemeente voor te leggen.

Artikel 11.2. Werkterrein

Voor de opslag van materiaal tijdens de realisatie van het Bouwplan zal in principe alleen gebruik worden gemaakt van werkterrein(en) gelegen binnen de Percelen. Gebruik van gemeentegrond als werkterrein voor opslag van materiaal is uitsluitend toegestaan indien voorafgaand een tijdelijke huurovereenkomst voor dit doel met de Gemeente is afgesloten. Partijen onderkennen dat vanwege de kavelvorm er openbare ruimte nodig zal zijn om te kunnen bouwen. Indien vanuit bouwveiligheid gemeentegrond nodig is, dient tijdig onderzocht te worden of, in welke mate en op welk moment die ruimte onttrokken kan worden aan de openbare ruimte Erfpachter zal er naar streven de hoeveelheid te onttrekken openbare ruimte te beperken door te kijken naar de bouwsystematiek en –logistiek. De Erfpachter neemt dit op in het BLVC-plan. Het werkterrein

voor opslag van materiaal wordt verhuurd tegen [redacted] er tijd door de Gemeente gehanteerde huurprijzen. Ter indicatie is dat op dit moment € [redacted] m2 per jaar (2022) (excl. BTW).

Artikel 11.3 Uitvoeringsafspraken

a. Erfpachter dient ten aanzien van de realisatiefase van het project Uitvoeringsafspraken te maken met de Gemeente. Erfpachter dient na verlenen van de Omgevingsvergunning een meer gedetailleerde planning aan de gemeente te leveren van zijn werkzaamheden tijdens de realisatiefase. De Gemeente zal deze planning van Erfpachter, verwerken in een notitie Uitvoeringsafspraken welke door Partijen wordt geaccordeerd voor de Omgevingsvergunning onherroepelijk en heeft daarmee een bindend karakter voor Partijen.

b. Erfpachter dient verder voor de opleveringsfase van het project een gedetailleerde planning aan de Gemeente te leveren, binnen de kaders van de Uitvoeringsafspraken. Deze gedetailleerde planning dient Erfpachter aan Gemeente te leveren uiterlijk drie maanden voorafgaand aan de steigervrijperiode. Op basis van de door Erfpachter geleverde gedetailleerde planning zal de Gemeente een detailplanning opstellen, welke een bindend karakter voor Partijen heeft.

c. In geval van (dreigende) vertraging zullen Partijen elkaar onmiddellijk informeren en met elkaar in overleg treden om de vertraging te voorkomen of tot een minimum te beperken. De planning en/of Uitvoeringsafspraken kunnen alleen worden aangepast indien beide Partijen daarmee akkoord zijn en deze schriftelijk hebben vastgelegd. Indien Partijen overeenstemming bereiken over aanpassing van de detailplanning en/of Uitvoeringsafspraken dan geldt de aangepaste detailplanning en/of Uitvoeringsafspraken als detailplanning en/of Uitvoeringsafspraken in de zin van deze Overeenkomst.

**Artikel 12 Grondbalans**

a. Bij het grondwerk vrijkomende grond moet zo mogelijk binnen het Perceel worden hergebruikt voor zover dat milieu hygiënisch is toegestaan. Grond die later weer op het Perceel gebruikt kan worden voor aanvullingen moet door de Erfpachter op het erfpacht- en/of werkterrein worden opgeslagen.

b. Voor zover hergebruikgrond wordt gebruikt voor terreindelen die tot het Maaiveld gaan behoren (zoals gevelaanvullingen onder toekomstig trottoir en dergelijke) dient de hergebruikgrond tevens civieltechnisch geschikt te zijn voor het gebruik.

c. Erfpachter moet grond die definitief vrijkomt uit het Perceel (schoon en verontreinigd) aanbieden aan de afdeling Bodem (hierna "Bodem"), onderdeel van Grond en Ontwikkeling van de Gemeente Amsterdam. Bodem tracht de definitief vrijkomende grondstromen zo nuttig mogelijk toe te passen in andere projecten binnen en/of van de Gemeente. Bodem verzorgt in dat kader de grondstroomcoördinatie binnen de Gemeente.

d. Voor zover de grond vrijkomt binnen de contour van de vastgelegde ontgravingsmaat zal Bodem de Erfpachter indien zij de grond accepteert, een locatie aanwijzen waar de grond kan worden afgeleverd. Als de aangewezen locatie hemelsbreed buiten een straal van 25 km van het bouwterrein is gelegen, zal de gemeente u de meerkosten van het transport vergoeden aan de Erfpachter.

**Artikel 13 Circulariteit**

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

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

| **Uitgangspunten en ambities Circulair Bouwen in Buiksloterham** | |
|---|---|
| **THEMA** | |
| **Circulair algemeen** | Uitgangspunt: de Erfpachter onderschrijft de circulaire ambities van Buiksloterham en neemt deze mee bij de opzet en uitvoering van de ontwikkeling op de kavel. |
| **Energie** | Uitgangspunten:<br>• Energieneutrale of energieleverende nieuwbouw met BENG waardes van BENG ≤ 60kWh/m2 per jaar, BENG 2 ≤ 0 kWh/m2 per jaar en BENG 3 ≥ 100% (NTA8800). Bij bepaling van BENG3 wordt duurzame energie op locatie / perceel opgewekt (m.u.v. stadswarmte en koude) conform NTA8800.<br>• Duurzame energieopwekking op locatie dient geïntegreerd in het architectonisch ontwerp.<br>Ambitie:<br>• Toepassing SMART grid systeem op de kavel, eventueel gekoppeld aan elektrische auto's. Op termijn koppeling van verschillende systemen naar een SMART grid op wijkniveau. |
| **Energie: Duurzame warmte en koude levering** | Uitgangspunt:<br>• Een aansluiting op aardgas is niet mogelijk.<br>• In Buiksloterham geldt een aansluitplicht op het stadswarmtenetwerk van Westpoort Warmte (WpW) (concessie Noord). |

Parafen: C.T.M. Schipp[5.1,2,e] 5.1,2,e

5.1,2,e

| | |
|---|---|
| | • De Erfpachter kan een vrijstelling of ontheffing aanvragen voor de aansluitplicht indien de ontwikkeling voldoende duurzaam is.<br>• De toepassing van conventionele koel- of verwarmingsinstallaties zoals HR-ketels, elektrische boilers of conventionele koelmachines is niet toegestaan. |
| **Grondstoffen en Materialen** | Uitgangspunten:<br>• De ontwikkeling heeft een MPG ≤ 0,5. [1]<br>• Al het hout dat wordt toegepast in het gebouw moet aantoonbaar voldoen aan de beginselen van duurzaam bosbeheer (FSC-keurmerk of vergelijkbaar).<br>• Toepassing van materialenpaspoort.<br>Ambitie:<br>• 50% gerecycled materiaal toepassen.<br>• 30% hernieuwbaar materiaal toepassen. |
| **Flexibel en toekomstbestendig bouwen** | Uitgangspunt:<br>• Adaptief en demontabel bouwen. Denk aan scheiden van drager en inbouw en droge verbindingen zodat het gebouw flexibel en toekomstbestendig is en de indeling desgewenst aangepast kan worden. |
| **Afvalinzameling** | Uitgangspunt:<br>• Faciliteren op kavel dat bewoners hun afval kunnen scheiden (glas, papier, textiel, GFE ( groente fruit en etensresten) en rest) zodat we het gescheiden kunnen inzamelen via de ondergrondse afvalcontainers in de openbare ruimte. |
| **Groen en biodiversiteit** | Uitgangspunten:<br>• 40% van de oppervlakte van het Perceel dient uit groen te bestaan. Deze vergroening kan een plek krijgen op het dak, aan de gevel of op het onbebouwde maaiveld binnen de ontwikkeleenheid. Voor het groen op het dak geldt een minimale substraatdikte van 10cm. [2]<br>• Biodiversiteit: per gebouw minimaal toepassing van drie aanvullende maatregelen natuurinclusief bouwen en ontwerpen, die bijdragen aan meer biodiversiteit op de ontwikkeleenheid die voor 40% groen is. Denk bijvoorbeeld aan maatregelen voor vogels, vleermuizen of insecten (bijen en vlinders), toepassing van een relevant percentage inheemse soorten, grassen, mossen, kruiden, planten, struiken of bomen (op het maaiveld of dak). Uw voorstel verwerken in een groenplan (inclusief beheerparagraaf) dat door de gemeente beoordeeld wordt op de bijdrage aan biodiversiteit en uitvoerbaarheid. Het Amsterdamse handboek natuurinclusief bouwen |

[1] In de berekening van de MPG score in het kader van deze spelregels mogen de PV panelen die toegepast worden bovenop de eisen van het geldend publiekrechtelijk kader m.b.t. energie, worden weggelaten. Dit om tegenstrijdigheid tussen de betere energie score en lagere MPG score te voorkomen.

[2] De 10 cm is het totaal van substraat incl. drainage (bakjes) en wol (voedingsbodem wortels). Het sedum (groen) zit bovenop de 10 cm

Parafen: C.T.M. Schipp M

5.1,2,e

5.1,2,e

| | |
|---|---|
| | en ontwerpen kunt u als inspiratiebron gebruiken. Zie het handboek op: amsterdam.nl/groen/flora-fauna/natuurinclusief<br>Ambities:<br>• Preventiemaatregelen om te voorkomen dat vogels tegen ramen vliegen.<br>• Beperken verlichting van gebouwen.<br>Zie voorbeelden in handboek natuurinclusief bouwen en ontwerpen. |
| **Water: rainproof en hergebruik water** | Uitgangspunten:<br>• Een gebouw dient een hemelwaterberging te realiseren met een capaciteit van 60 liter per m2 bebouwd oppervlakte.<br>• 60 mm neerslag (60 liter/ m²) kan worden vastgehouden en vertraagd afgevoerd conform de bepalingen in de hemelwaterverordening die binnenkort vastgesteld wordt.<br>• Opgevangen hemelwater dient hergebruikt te worden voor de bevloeiing van de groenvoorzieningen op de kavel.<br>Ambitie:<br>• Rainproof met 90 mm bui.<br>• Hergebruik van water voor toiletspoeling of eventuele andere functies. |
| **Mobiliteit** | Uitgangspunten:<br>• Aantoonbaar voldoende ruimte voor parkeren van (bak)fietsen.<br>• 25% van de parkeerplaatsen in de parkeervoorziening voorzien van elektrische oplaadpunt. De overige 75% voorbereiden op elektrisch laden door toepassing van mantelbuizen& kabelgoten. Een checklist is op aanvraag beschikbaar.<br>• Slimme en duurzame bouwlogistiek.<br>Ambities:<br>• Deelsysteem voor (elektrische) (bak)fietsen of (elektrische) auto's op de kavel.<br>• Lokale duurzame opwekking van energie koppelen aan opslag in elektrische auto's. |

De bovenstaande uitgangspunten worden meegenomen bij VO/ DO / vergunningverlening en steekproefsgewijs bij oplevering van het Bouwplan.

Parafen: C.T.M. Schipp

5.1,2,e

**Artikel 14 Integriteit**

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

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

14.2 Erfpachter verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan Erfpachter gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan contractpartij indien zij:
   a. direct of indirect leiding aan Erfpachter geven;
   b. bij de uitvoering van de Overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
   c. over Erfpachter zeggenschap hebben;
   d. aan Erfpachter vermogen verschaffen;
   e. onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
   f. of anderszins in een samenwerkingsverband tot Erfpachter staan;

14.3 Erfpachter verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de Overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.

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

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

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

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





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

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

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

a. Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
b. Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
c. Erfpachter of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
d. Door de bevoegde autoriteiten strafvervolging tegen Erfpachter of een aan Erfpachter gelieerde partij is ingesteld;
e. Erfpachter niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
f. Erfpachter niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
g. Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een overeenkomst door de Erfpachter mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
h. Erfpachter of de derde partij als vermeld in lid 8 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de Gemeente of een in opdracht van de Gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;
i. ten aanzien van Erfpachter of een aan Erfpachter gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de Overeenkomst in redelijkheid niet van de Gemeente kan worden gevergd.

14.11 Alvorens de Gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 10, zal de Gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de Erfpachter.

14.12 Indien de Gemeente de Overeenkomst op basis van lid 10 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de Erfpachter onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de Gemeente een boete ten bedrage van tienmaal het



5.1,2,e

bedrag van de dan geldende canon, zonder dat de Gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

14.13 Erfpachter vrijwaart de Gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de Overeenkomst.

**Artikel 15 Eigen verantwoordelijkheid bevoegd gezag**

15.1 De Gemeente heeft in de uitoefening van haar publieke taken een eigen verantwoordelijkheid die zich niet voor een privaatrechtelijke regeling leent en derhalve buiten de werking van de Overeenkomst valt.

15.2 De Gemeente is niet gehouden tot vergoeding van schade aan de zijde van de Erfpachter die is veroorzaakt doordat een (hogere) overheid of een rechter geen of slechts gedeeltelijke medewerking verleent of komt tot (gedeeltelijke) schorsing of (gedeeltelijke) vernietiging van besluiten die in het kader van de Overeenkomst van belang zijn tenzij de Gemeente daar op grond van de Wet voor aansprakelijk is.

**Artikel 16 Schade**

Erfpachter is aansprakelijk voor alle directe of indirecte aan (eigendommen van) de Gemeente alsmede voor aan openbare (nuts-)voorzieningen of aan (eigendommen van) derden toegebrachte schade, die het gevolg is van door of in opdracht van Erfpachter uitgevoerde werken en werkzaamheden in dan wel ten behoeve van het Plangebied en waarvoor Erfpachter op grond van de Wet aansprakelijk is. Ter dekking van genoemd risico dient Erfpachter er voor te zorgen dat er voor de in het Plangebied in haar opdracht uit te voeren bouwwerkzaamheden een C.A.R.-verzekering wordt gesloten .

**Artikel 17 Duur**

De Overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening en duurt voort totdat aan alle uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen is voldaan. Indien echter 22 maanden na ondertekening van de overeenkomst de Erfpachtaanbieding niet onherroepelijk schriftelijk is aanvaard door Erfpachter en evenmin een Realisatieovereenkomst tot stand is gekomen tussen Partijen, kunnen Partijen de Overeenkomst buitengerechtelijk ontbinden. Onder de datum van ondertekening van de Overeenkomst verstaan Partijen de datum waarop de Overeenkomst namens zowel Erfpachter als de Gemeente is ondertekend.

**Artikel 18 Realisatieovereenkomst**

Indien Partijen voorzien dat niet tijdig aan de eisen voor het doen en/of het aanvaarden van de in artikel 7.7 bedoelde Erfpachtaanbieding zal kunnen worden voldaan, kunnen Partijen, uitsluitend indien er sprake is van een goedgekeurd VO besluiten een Realisatieovereenkomst te sluiten, waarin het volgende dient te worden opgenomen:

- een nieuwe termijn waarbinnen de Erfpachtaanbieding dient te zijn geaccepteerd;
- van toepassing verklaring van de overige van toepassing zijnde artikelen uit de Overeenkomst.

**Artikel 19 Faillissement en surseance**

19.1 De Gemeente is bevoegd eenzijdig buitengerechtelijk de Overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, indien vóór het einde van de Overeenkomst Erfpachter in staat van faillissement wordt verklaard of aan Ontwikkelaar surseance van betaling wordt verleend.



5.1,2,e

19.2 Indien de Gemeente ontbindt als bedoeld onder a. is de Erfpachter de op dat moment verschuldigde reeds opeisbare bedragen onverminderd verschuldigd. Reeds betaalde bedragen worden niet gerestitueerd.

**Artikel 20 Ontbinding**

20.1 De Overeenkomst kan door ieder der Partijen zelfstandig worden ontbonden indien:
a. De Erfpachter er niet in is geslaagd een DO tot stand te brengen dat door de Gemeente akkoord kan worden bevonden, tenzij er na akkoordbevinding VO een Realisatieovereenkomst wordt gesloten tussen Partijen.
b. De verlening van voor de realisatie van het Bouwplan vereiste vergunningen of andere publiekrechtelijke besluiten, blijvend onmogelijk moet worden geacht.

20.2 Indien één der Partijen de Overeenkomst wenst te ontbinden vanwege vervulling van enige voorwaarde zoals bedoeld in onderhavig artikel danwel indien één der Partijen de Overeenkomst wenst te ontbinden op grond van artikel 17 "Duur", dient zij hiertoe over te gaan binnen één maand na de datum waarop de betreffende voorwaarde wordt vervuld, bij gebreke waarvan ontbinding op grond van vervulling van die betreffende voorwaarde niet langer mogelijk is. Ontbinding geschiedt buitengerechtelijk, schriftelijk en heeft tot gevolg dat Partijen over en weer per direct bevrijd worden van hun verplichtingen voortvloeiende uit de Overeenkomst. Een ontbinding op grond van dit artikel leidt tussen Partijen niet tot schadeplichtigheid.

**Artikel 21 Overdracht van rechten**

21.1 Het is de Erfpachter niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente rechten en/of plichten uit hoofde van de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden, dan wel deze rechten en/of plichten te verpanden of anderszins te bezwaren. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.

21.2 Het is de Erfpachter niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente door uitgifte, overdracht of andere overgang van aandelen dan wel door overgang van stemrecht op aandelen, de zeggenschap binnen de rechtspersoon van de Erfpachter over te dragen. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden,

21.3 De Gemeente kan haar toestemming in ieder geval weigeren indien naar haar oordeel de volledige nakoming van de Overeenkomst onvoldoende wordt gewaarborgd en/of indien niet wordt voldaan aan de eisen welke voortvloeien uit het dan geldende gemeentelijke integriteitsbeleid.

**Artikel 22 Wijziging Overeenkomst**

Wijzigingen van of aanvullingen op de Overeenkomst of de bijlagen gelden slechts indien en voor zover deze schriftelijk door Partijen zijn vastgelegd en ondertekend.

**Artikel 23 Rechtskeuze en Geschillenregeling**

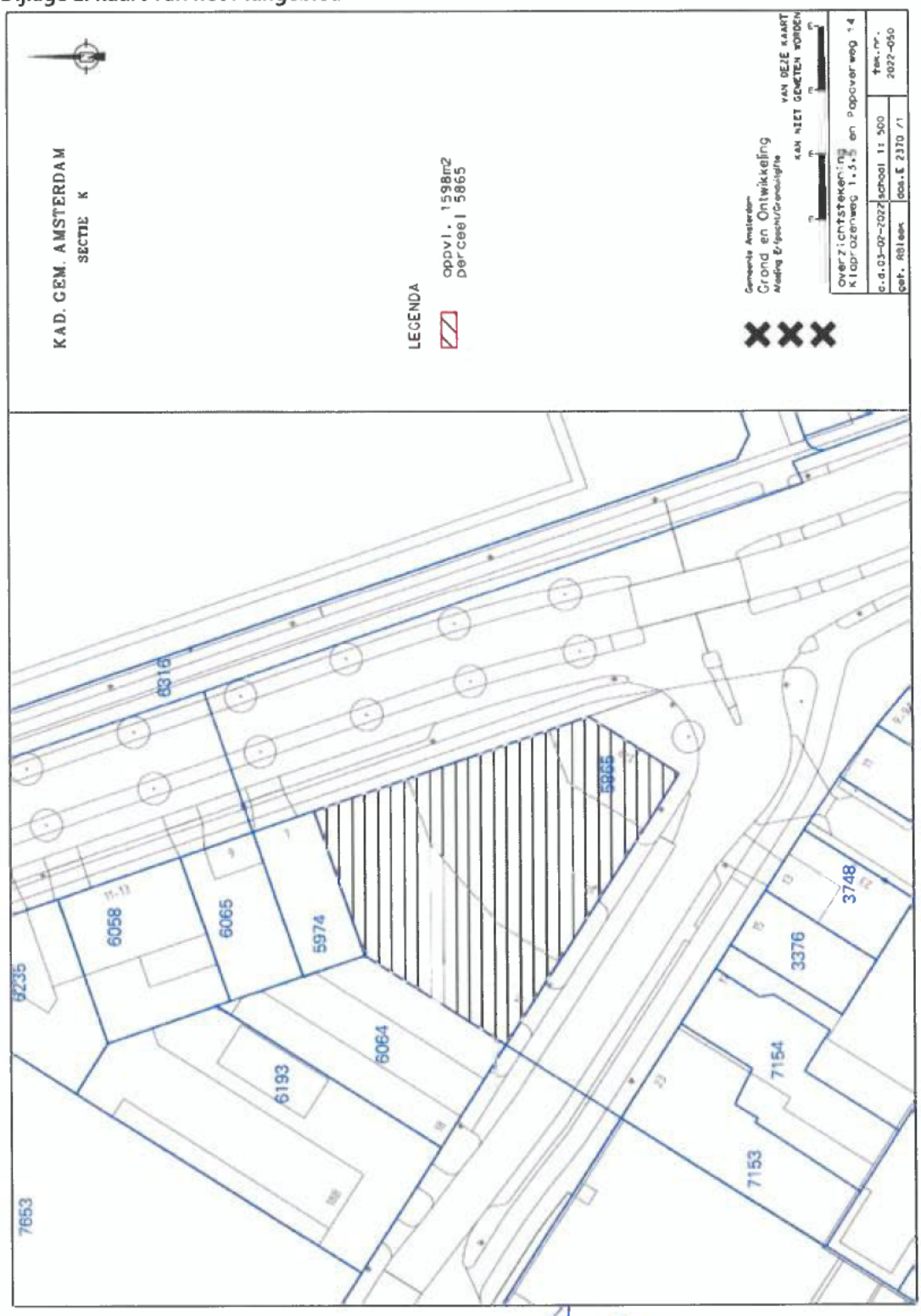
23.1 Op de Overeenkomst is Nederlandse recht van toepassing.

23.2 Alle geschillen die ontstaan tussen Partijen naar aanleiding van de Overeenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten zullen in eerste aanleg bij uitsluiting worden beslecht door de Rechtbank Amsterdam.

**Artikel 24 Verklaringen en/of mededelingen**


5.1,2,e
5.1,2,e

**Bijlage 1: kaart van het Plangebied**




Parafen: C.T.M. Schipp

5.1,2,e

5.1,2,e

Verklaringen of mededelingen aan Partijen, die verband houden met de Overeenkomst, dienen te worden gedaan aan de hierna genoemde woonplaatsen. Ter zake de Overeenkomst kiest de Gemeente woonplaats aan het Weesperplein 8 te Amsterdam en Erfpachter aan Buitenveldertselaan 106 te Amsterdam.

**Artikel 25 Geldigheid/onverbindende bepaling(en)**

Indien een bepaling van de Overeenkomst onverbindend blijkt te zijn, blijven de overige bepalingen van de Overeenkomst tussen Partijen van kracht. Partijen verbinden zich jegens elkaar in dat geval de niet verbindende bepaling te vervangen door een bepaling die wel verbindend is en, gezien het doel en de strekking van de Overeenkomst, zo min mogelijk afwijkt van de niet verbindende bepaling.

**Artikel 26 Kosten**

Partijen dragen ieder de kosten die zij maken ter zake van de op hen rustende taken.

5.1,2,e

5.1,2,e

Bijlagen:

| | |
|---|---|
| Bijlage 1 | Kaart van het Plangebied |
| Bijlage 2 | Kavelkenmerken en programma |
| Bijlage 3 | Planning |
| Bijlage 4 | Investeringsnota d.d. 10 november 2020 |
| Bijlage 5 | Kwaliteitseisen VO, DO en toetsprocedure |
| Bijlage 6 | BLVC-kader Buiksloterham |
| Bijlage 7 | Maaiveldhoogtekaart |
| Bijlage 8 | Transformatie-impuls |

Parafen: C.T.M. Sch

5.1,2,e

5.1,2,e

**Bijlage 2: kavelkenmerken en programma**

Kavelkenmerken:
Kavelgrootte: 1.598 m2
FSI max: 3,5
Maximaal BVO totaal: 5.593 m2 bvo
Max. bouwhoogte: 30 meter met hoogteaccent 50 meter

**Woonprogramma:**
Hoofdfunctie wonen: max. 70% van het BVO totaal ie. 3.915 m2 BVO

| | | % | GBO m2 | Kamers | Toelichting Prijspeil 2022 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Midden** | | **100** | | | **Inkomens tussen de € 40.765 en € 64.407 > huur € 763,46 - € 1.068,83** |
| | Huur<70m2 (alleen/stel zonder kinderen) | 75 | 50 | 2 | Alleen/stel zonder kinderen |
| | Huur>70m2 (gezin) | 25 | 70 | 3 | Gezin |
| | **Totaal** | **100** | | | **Maximaal** |

Nb 1. Het percentage ('%') betref het aantal woningen en niet het aantal vierkante meter ('m2') woonoppervlak.

Niet-woonprogramma: minimaal 30% van het totale programma ie. 1.678 m2 BVO

| | % (minimaal) | Opmerking | Totaal BVO (minimaal) |
|---|---|---|---|
| Productieve ruimte * | 15 | | 839 m2 |
| Overig niet-wonen ** | 15 | | 839 m2 |
| **Totaal** | **30** | | **1678** |

(*) Voor de Productieve ruimtes gelden realisatiemogelijkheden die ook gemengd kunnen zijn:
Min 2/3 kleinschalige bedrijven (70% bedrijfsruimte, max. 30% ondersteunend kantoor);
Max 1/3 aan hybride bedrijfsvorm (50% bedrijfsruimte, max. 50% ondersteunend kantoor).
Verder gelden inrichtingseisen conform de Investeringsnota.
(**) Overige niet-woonfuncties

Parafen: C.T.M. Schip

5.1,2,e

5.1,2,e

**Bijlage 3: Planning**
Hieronder staat een bindende Planning , waarin op realistische wijze rekening gehouden wordt met fatale data en termijnen uit de afsprakenbrief. De tekst uit de afsprakenbrief is bindend. Wanneer producten eerder gereed en getoetst kunnen worden, kan een verschuiving van de data naar een eerder moment mogelijk zijn.

| Maand / moment | Activiteit |
|---|---|
| 1 juni 2022 | Uiterlijke datum indienen VO |
| 13 juli 2022 | Uiterlijke datum geaccordeerd VO (6 weken) |
| Na accordering VO door de Gemeente | (Eventueel) start afwijkingsprocedure bestemmingsplan fase 1 op basis van VO. |
| 17 oktober 2022 | Uiterlijke datum indienen DO |
| 28 november 2022 | Uiterlijke datum geaccordeerd DO (6 weken) |
| Na accordering DO | Indienen gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag (afwijking bestemmingsplan en activiteit bouwen)<br>Of: bij separate afwijkingsprocedure op basis van VO: omgevingsvergunningaanvraag (activiteit bouwen) |
| 1 november 2023 | Uiterste datum onherroepelijk zijn van omgevingsvergunning(-en) |
| 1 december 2023 | Uiterste datum uitbrengen erfpachtaanbieding(en) door de Gemeente aan Erfpachter |
| 1 februari 2024 (22 maanden na ondertekening Overeenkomst) | Uiterste datum accepteren erfpachtaanbieding(-en) door initiatiefnemer. |
| Uiterlijk 6 maanden na ingangsdatum erfpachtwijziging(en) | Start bouw |
| 2 jaar na wijzigen erfpachtrecht | Voltooiing realisering van transformatie en inrichting van onbebouwde terreindelen en nameting conform NEN2580 resulterend in een meetrapportage. |

---

**Bijlage 4: Investeringsnota d.d. 10 november 2020**
Separate bijlage

**Bijlage 5: Kwaliteitseisen VO, DO en toetsprocedure**

Het planontwikkelingsproces wordt onder verantwoordelijkheid van Initiatiefnemer uitgevoerd. Tijdens het ontwikkelproces informeert de Gemeente Amsterdam de supervisor over de planvoortgang. De Gemeente Amsterdam beoordeelt het Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO) op kwaliteit en compleetheid.

<u>Voorlopig Ontwerp</u>

- In de Overeenkomst en haar bijlagen staan randvoorwaarden omschreven die als uitgangspunt gelden voor het opstellen van het VO;




- In het proces van opstellen van het VO wordt –na de VO-toetsing aan de Investeringsnota- een supervisie-overleg gepland tussen de Gemeente Amsterdam, Initiatiefnemer, architect(en) en Supervisor om het VO te bespreken. Indien na een eerste bespreking niet tot een positief advies wordt gekomen wordt het VO nogmaals geagendeerd voor een tweede overleg met de supervisor.
- Initiatiefnemer stuurt het VO planboek met de digitale ondergrond digitaal aan de Gemeente. De Gemeente toetst het VO op compleetheid en kwaliteit:
  - Digitaal matenplan van het Plangebied met gemaatvoerde perceelgrenzen, erfgrenzen openbaar-privé, blokken, entrees, inritten
  - Tekeningen van verkaveling/inrichting op maatvaste ondergrond, schaal 1:500/ 1: 200
  - Tekeningen van de bebouwing (schaal 1:100, gemaatvoerd)
  - 3D model van het bouwvolume
  - Korte tekst met toelichting op de visie achter het ontwerp in relatie tot Bouwplan en uitgangspunten, verantwoording van eventuele afwijkingen
  - Plattegronden woningen en bouwblokken plus mogelijke varianten (hoogte, lengte, beukmaten, woningtype
  - Relevante dwarsdoorsnedes bouwblokken inclusief Maaiveld van erfgrens tot erfgrens
  - Schetsen van gevelbeeld per gebouw (voor- en zij- en achteraanzicht) plus indiactie aanduiding materialisering (met verwijzing naar materialenstaat)
  - Belangrijkste principedetails
  - Tekeningen maaiveldontwerp op maatvaste ondergrond, schaal 1:500/ 1: 200 en dwarsprofielen inclusief onderbouwing inrichting binnenterrein met paden, bruggen inrichting groen, watergangen, oevers, inrichtingselementen (kwaliteit/ investeringsniveau)
  - Ontwerp waterhuishouding (te graven/dempen watergangen, beschoeiingen, duikers, verhard oppervlak, etc.) incl. rainproof-maatregelen op maaiveld- en/of gebouwniveau
  - Onderbouwing aantallen auto- en fietsparkeerplaatsen (en ruimtelijke inpassing);
  - Onderbouwing en uitwerking circulair bouwen in BSH aan de hand van de diverse duurzaamheidthema's, dat wil zeggen:
    - Energie ( .o.a.. BENG berekening)
    - Grondstoffen en Materialen (o.a. MPG berekening)
    - Afval
    - Groen & Biodiversiteit (o.a. groen plan en aantal m2)
    - Water: waterberging in m3 berekenen
    - Duurzame mobiliteit
  - Materiaal- en kleurenstaat (gebouwen en maaiveldinrichting)
  - Overzicht van het Programma
  - Uitvoeringsplanning: start sloop, start bouw, start- en eindoplevering

De Gemeente maakt in haar schriftelijke beoordeling onderscheid tussen drie uitspraken :

1) ja, akkoord,
2) ja, akkoord, mits....,
3) nee, niet akkoord, tenzij ...

Bij constatering van onvoldoende kwaliteit of compleetheid zal de Gemeente Initiatiefnemer voor (verdere) inhoudelijke toetsing [redacted] grens tot toetsing

Parafen: C.T.M. Schipp[redacted]

5.1,2,e

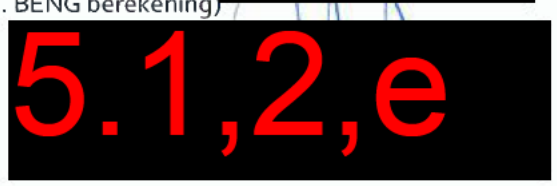
5.1,2,e

van het VO kan worden overgegaan. Uiterlijk twee weken voor indiening wordt door Initiatiefnemer de indiening van de stukken aangekondigd. Voor de toetsing staat een tijdstermijn van 6 weken ingaand na datum van complete indiening van de ingediende stukken.
Verwerking toetsing: ten aanzien van de reacties die niet vallen binnen de randvoorwaarden van de Overeenkomst en haar bijlagen geldt dat Initiatiefnemer wordt gevraagd zijn voordeel te doen met de gemaakte opmerkingen. Ten aanzien van de overige opmerkingen zal de Gemeente Amsterdam een bindend advies opstellen. Na verwerking van deze opmerkingen kan het VO worden uitgewerkt tot een DO.

Definitief Ontwerp

- In het proces van opstellen van het DO wordt –na de DO-toetsing aan de Investeringsnota- een supervisie-overleg gepland tussen de Gemeente Amsterdam, Initiatiefnemer, architect(en) en Supervisor om het DO te bespreken. Indien na een eerste bespreking niet tot een positief advies wordt gekomen wordt het DO nogmaals geagendeerd voor een tweede overleg met de supervisor.
- Initiatiefnemer stuurt het DO planboek met de digitale ondergrond digitaal aan de Gemeente. Het DO wordt begeleid met een aanbiedingsbrief waarin wordt aangegeven wat met de verschillende opmerkingen uit de VO-toetsing is gedaan. Gevraagd wordt om dit per opmerking aan te geven. Bij het niet opvolgen van tips c.q. randvoorwaarden wordt gevraagd hiervoor een sluitende argumentatie te leveren. De Gemeente (incl. supervisor) toetst het DO op compleetheid en kwaliteit:
  - Aanbiedingsbrief met melding van verwerking van testresultaten
  - Digitaal matenplan van het Plangebied met gemaatvoerde perceelgrenzen, erfgrenzen openbaar-privé, blokken, entrees, inritten
  - Tekeningen van verkaveling/inrichting op maatvaste ondergrond, schaal 1:500/ 1:200
  - Tekeningen van de bebouwing (schaal 1:100, gemaatvoerd)
  - Korte tekst met toelichting op de visie achter het ontwerp in relatie tot beeldkwaliteitsplan en uitgangspunten, verantwoording van eventuele afwijkingen
  - Plattegronden woningen en bouwblokken plus mogelijke varianten (hoogte, lengte, beukmaten, woningtype
  - Meerdere dwarsdoorsnedes bouwblokken inclusief Maaiveld van erfgrens tot erfgrens
  - Schetsen van gevelbeeld per gebouw (voor- en zij- en achteraanzicht) plus aanduiding materialisering (met verwijzing naar materialenstaat).
  - Belangrijkste principedetails
  - Tekeningen maaiveldontwerp op maatvaste ondergrond, schaal 1:500/ 1: 200
  - Maaiveldontwerp: dwarsprofielen en ontwerp in detail van buitenruimte (inclusief straatmeubilair, bruggen, verlichting, ontwerp van overgangen openbaar-privé)
  - Ontwerp waterhuishouding (te graven/dempen watergangen, beschoeiingen, duikers, verhard oppervlak, etc.) incl. rainproof-maatregelen op maaiveld- en/of gebouwniveau
  - Ontwerp ondergrondse infra (wenstracés, aansluitingen, afwatering, riolering, fundering bruggen)
  - Onderbouwing aantallen auto- en fietsparkeerplaatsen (en ruimtelijke inpassing);
  - Onderbouwing en uitwerking circulair bouwen in BSH aan de hand van de diverse duurzaamheidthema's, dat wil zeggen: 5.1,2,e
    - Energie ( .o.a.. BENG berekening)

Parafen: C.T.M. Schi 5.1,2,e



  - Grondstoffen en Materialen (o.a. MPG berekening)
  - Afval
  - Groen & Biodiversiteit (o.a. groen plan en m2 groen aangeven)
  - Water: opvang/ waterberging in m3
  - Duurzame mobiliteit: aantal laadpunten
- Materiaal- en kleurenstaat (gebouwen en maaiveldinrichting)
- Overzicht van het Programma
- Uitvoeringsplanning: start sloop, start bouw, start- en eindoplevering
- Raming van de investering (i.v.m. inschatting voldoende kwaliteit / investeringsniveau), uitgesplitst op verschillende onderdelen (bouwblokken A, B, C en verschillende onderdelen (paden, bruggen, inrichting groen, eventuele kades/oevers) van de maaiveldinrichting binnenterrein)
- Alle benodigde stukken ten behoeve van de Erfpachtaanbieding waaronder splitsingsplan.

De Gemeente maakt in haar schriftelijke beoordeling onderscheid tussen drie uitspraken:

1) ja, akkoord,
2) ja, akkoord, mits....,
3) nee, niet akkoord, tenzij ...

Bij constatering van onvoldoende kwaliteit of compleetheid zal de Gemeente Initiatiefnemer voor (verdere) inhoudelijke toetsing schriftelijk verzoeken het plan bij te stellen, alvorens tot toetsing van het DO kan worden overgegaan. Uiterlijk twee weken voor indiening wordt door Initiatiefnemer de indiening van de stukken aangekondigd. Voor de toetsing staat een tijdstermijn van 6 weken ingaand na datum van complete indiening van de ingediende stukken.
Verwerking toetsing: ten aanzien van de reacties die niet vallen binnen de randvoorwaarden van de Overeenkomst geldt dat Initiatiefnemer wordt gevraagd hun voordeel te doen met de gemaakte opmerkingen. Ten aanzien van de overige opmerkingen zal de Gemeente Amsterdam een bindend advies opstellen. Na verwerking van deze opmerkingen kan het DO worden uitgewerkt tot een aanvraag bouwvergunning.

**Bijlage 6: BLVC-kader**
Separate bijlage

**Bijlage 7: maaiveldhoogtekaart**
Separate bijlage

**Bijlage 8: Transformatie-impuls**
Separate bijlage

Bylage 4.

Gemeente Amsterdam



# Investeringsnota Buiksloterham 2020

## Van organische ontwikkeling naar versnelde transformatie

5.1,2,e

Herijking van het investeringsbesluit Buiksloterham uit 20 2020

# Inhoudsopgave


**Samenvatting investeringsnota** **4**

**1 Inleiding** **7**

1.1 Fase 3 7
1.2 Plangebied 7
1.3 Voorgeschiedenis 9
1.4 Relevante beleidsontwikkelingen 12
1.5 Opgave 13
1.6 Overzicht voornaamste wijzigingen 14

**2 Programma** **15**

2.1 Inleiding 15
2.2 Algemeen, functiemenging 15
2.3 Wonen 16
2.4 Economie 21
2.5 Maatschappelijke voorzieningen 27

**3 Stedenbouw** **33**

3.1 Stadsbeeld 33
3.2 Hoofdstructuur 33
3.3 Ontwerponderzoek 37
3.4 Groenstructuur 47
3.5 Ecologie 49
3.6 Openbare ruimte, verkeer 57
3.7 Profielen en bruggen 60
3.8 Steigers 61
3.9 Reserveringen openbare ruimte 62
3.10 Parkeren 64
3.11 Leidende principes voor toekomstige ontwikkelingen 66

**4 Circulair, milieu, water** **71**

4.1 Algemeen circulair 71
4.2 Grondstoffen en materialen 72
4.3 Afvalinzameling 73
4.4 Energie 74
4.5 Bodem, ondergrond 75
4.6 Water 77
4.7 Beheerparagraaf 79
4.8 Overige milieuaspecten 79

**5 Spelregels en ontwikkelstrategie** **83**

5.1 Inleiding 83
5.2 Kaart en spelregels 83
5.3 Planologisch-juridisch kader 94
5.4 Eigendomsverhoudingen 95
5.5 Gemeentelijke percelen 96
5.6 Particuliere percelen 96
5.7 Planning en fasering uitvoering 98
5.8 Ondergrond, kabels en leidingen 98
5.9 BLVC 99

**6 Participatie en communicatie** **101**

6.1 Algemeen 101
6.2 Participatietraject totstandkoming investeringsnota 101
6.3 Participatiestrategie voor komende jaren 106

**7 Projectorganisatie** **107**

**8 Financiën** **110**

**9 Bijlagen** **111**




*Afbeelding 0.1.1 : Luchtfoto ligging Buiksloterham in Amsterdam-Noord*

# Samenvatting investeringsnota

**Aanleiding**
Voor u ligt de investeringsnota Buiksloterham 2020, fase 3, Plaberum 2017. Dit is de herijking van het "Investeringsbesluit Buiksloterham: Transformatie naar stedelijk wonen en werken" dat op 20 december 2006 door de gemeenteraad van Amsterdam was vastgesteld. Deze herijking is om de volgende redenen noodzakelijk gebleken:

1. Het achterblijven van ontwikkelingen gedurende de economische crisis (ongeveer 2008-2014)
2. Het bijstellen van verschillende substantiële beleidsvelden door de gemeente Amsterdam. Een voorbeeld is 'Koers 2025' uit 2016 waarin forsere stedelijke woningbouwambities zijn neergelegd en waarin Buiksloterham als versnellings- en verdichtingslocatie is aangemerkt
3. Het ontbreken van een uniform toetsingskader voor afwijkingen van het bestemmingsplan

**Investeringsnota**
In deze investeringsnota wordt het programmatische, stedenbouwkundige, milieu- en civieltechnische en financiële kader beschreven dat nodig is voor het opstellen van bouwenveloppen en gronduitgifte door de gemeente aan derden. Daarnaast vormt dit het ontwikkelkader voor particuliere initiatiefnemers die op eigen grond of op in erfpacht uitgegeven grond willen transformeren. Initiatieven die afwijken van het bestemmingsplan, maar wel passen in geactualiseerde wensen en ambities, kunnen voortaan worden getoetst aan de spelregels van deze investeringsnota.

**Buiksloterham**
Het bedrijventerrein Buiksloterham aan de noordelijke IJ-oever biedt van oudsher ruimte aan industriële bedrijvigheid. Na de ontmanteling van de grootschalige industrie in de jaren '70 en '80 werden delen van het bedrijventerrein opnieuw ingevuld met nieuwere, veelal lichtere vormen van bedrijvigheid. Vanaf eind jaren '90 wordt Buiksloterham ontdekt door de creatieve klasse en doen kunstenaars en bedrijven als architectenbureaus hun intrede. Vervolgens komt het gebied in het Masterplan Noordelijke IJ-Oevers (2003) ook als potentiële verdichtingslocatie op de kaart. Door de economische crisis kwam deze ontwikkeling nog niet op gang. De crisis op de Amsterdamse woningmarkt is nu, anno 2020, ruim voorbij. Ondanks de Coronacrisis blijft de woningingenmarkt tot op heden stabiel. Buiksloterham is een van de meest veelbelovende gebieden om tegemoet te komen aan de enorme vraag naar stedelijk wonen en werken.

**Doel**
Buiksloterham staan vier beleidsmatige opgaven centraal. Deze opgaven zijn uitgewerkt in negen leidende principes voor Buiksloterham die in paragraaf 3.10 staan beschreven. Deze leidende principes vormen de basis voor randvoorwaarden op perceelsniveau, in bouwenveloppen en in ontwikkelovereenkomsten. De vier opgaven en de negen leidende principes kunnen worden beschouwd als de basis waaraan verdere uitwerkingen in deze investeringsnota aan ontleend zijn. De vier opgaven zijn:

*Verdichting*
In Koers 2025, de woningbouwstrategie uit 2016 die voortbouwt op de Structuurvisie-ambities, is Buiksloterham aangewezen als 'gemengde stadsbuurt' en als versnellingslocatie. De buurt is zeer geschikt om de hoge verstedelijkingsambities van Koers 2025 mede een plek te geven, zowel door te versnellen als door de dichtheid te verhogen.

*Circulaire wijk*
Buiksloterham moet een voorbeeldwijk zijn voor circulariteit en duurzaamheid, op allerlei manieren: energie, materiaalgebruik, sanitatie, mobiliteit enzovoorts. De basis hiervoor is in 2015 door ruim twintig partijen, waaronder de gemeente, vastgelegd in een Manifest Circulair Buiksloterham.

*Productieve wijk*
De derde opgave is behoud en ontwikkeling van een productieve wijkeconomie. Terwijl de woonfunctie sterk toeneemt, behoudt maakindustrie een plek. Deels zijn dat bestaande bedrijven, deels ook nieuwe. Verdichten met wonen gecombineerd met werken vergt een verfijnde menging van functies, maar hier liggen ook kansen; steeds mee vormen van bedrijvigheid laten zich mengen met wonen. Het vergt ook duidelijke spelregels voor ontwikkelaars.

*Ongedeelde wijk*
Buiksloterham staat onder grote druk van centraal-Amsterdam. Alles waaraan daar een tekort is, klotst over het IJ heen. Deels is dat goed, want de krachten moeten ergens heen. De stad mag oprukken naar Buiksloterham. Tegelijkertijd staat Buiksloterham onder invloed van het naastgelegen Volewijck, een van de sociaal zwakste wijken van Amsterdam. De botsing tussen het succesvolle, uitrollende centrum en het zwakke Volewijck is in de ogen van velen hard en openbaart zich volop in Buiksloterham. De strategie is om genoemde botsing te verzachten en Buiksloterham met omliggende buurten te ontwikkelen als ongedeelde wijk.

**Ontwikkelstrategie**
Deze vier kernopgaven moeten tot stand worden gebracht in een complexe context, met veelkleurige eigendomsverhoudingen, waarbij op voorhand niet duidelijk is welke percelen wanneer en door wie zullen transformeren (of niet).

De gemeentelijke percelen worden indien nodig gesaneerd en bouwrijp gemaakt, waarna zij worden getenderd. De tendervoorwaarden volgen de spelregels van deze investeringsnota.
Bij ontwikkeling van de particuliere percelen wordt vertrouwd op een geleidelijke, organische manier van ontwikkelen, waarbij de gemeente niet aan het roer staat, maar faciliteert.
Kleine uitzonderingen daargelaten zijn de volgende algemene uitgangspunten van kracht:

- De gemeente ontwikkelt de nog in erfpacht uit te geven percelen en de openbare ruimte.
- De gemeente verwerft niet actief om extra uitgeefbare grond of extra openbare ruimte te creëren, enkele uitzonderingen daargelaten. Er wordt gebruik gemaakt van kansen die zich in de praktijk voordoen.
- Niemand wordt van gemeentewege gedwongen om te transformeren of om weg te gaan.
- Het vigerende bestemmingsplan wordt nog niet herzien.

**Voornaamste wijzigingen ten opzichte van investeringsnota 2006**
De belangrijkste staan hier in willekeurige volgorde op een rij:

- Maximaal programma verhoogd, met hogere dichtheden op veel kavels
- Meer woningen, met een theoretisch potentieel van zo'n 8.575 stuks
- Verhouding wonen-niet wonen 62-38 (dit was 50-50 bij nieuwe ontwikkelingen en is nu in beginsel 70-30, wat uiteindelijk resulteert in 62-38), vooral door meer m2 wonen
- Nieuwe uitgangspunten woningbouwprogramma
- Meer scholen en maatschappelijke voorzieningen
- Hogere ambities voor 'ongedeelde wijk'
- Integratie van de ambitie 'productieve wijk'
- Iets gewijzigde hoogbouwmogelijkheden
- Lagere en vrijere parkeernormen, aansluitend op recent beleid
- Minder parkeren in de openbare ruimte, geen parkeervergunningen
- Aangepaste wegprofielen, met meer ruimte voor verblijf
- Westelijke ontsluiting iets verschoven en in planning wat naar voren gehaald
- Meer groenoppervlak, waaronder via landaanwinningen en verondiepingen in het Johan van Hasseltkanaal en het IJ
- Integratie van ambitieuze circulaire opgave in de gebiedsontwikkeling
- Rekening houden met mogelijke langzaam verkeersverbinding over het IJ aan zuidzijde Buiksloterham
- Verbreding straten Papaverhoek
- Plangebied is gelijk gebleven, maar grondexploitatiegebied is groter geworden.

**Financiën**
Met dit (herijkte) investeringsbesluit wordt een herijkte grondexploitatiebegroting voor Buiksloterham vastgesteld met een looptijd tot en met 2032 (dertien jaar).
De herijkte grondexploitatie heeft een positief resultaat van 22,5 miljoen euro. Dit saldo is onder andere positief vanwege een aanzienlijke bijdrage ten laste van het Vereveningsfonds ten tijde van de economische crisis van 2008-2014. Het positieve saldo is nodig voor het afdekken van de financiële gevolgen van mogelijk optredende risico's bij de transformatie van Buiksloterham. In de grondexploitatie zijn de gemeentelijke opbrengsten en investeringen opgenomen om het gebied te ontwikkelen zoals is voorzien in deze investeringsnota. Het saldo is door de Herijking aanzienlijk verslechterd door wijzigingen ten aanzien van het programma van de gemeentelijke kavels (overschakelen naar de verdeling sociaal/middelduur/vrije sector van 40-40-20), investeringen in maatschappelijk vastgoed met betrekking tot circulariteit en duurzaamheid, waterberging in het gebied, landwinningen en verondiepingen vanwege de circulaire grondbalans, watercompensatie elders en het goed aansluiten van het gebied met omliggende wijken (ongedeelde wijk).

**Participatie en communicatie**
Binnen de planontwikkeling van de investeringsnota is geparticipeerd om relevante informatie op te halen, realistische verwachtingen te wekken en een relatie met bewoners, ondernemers en ontwikkelaars aan te gaan (en in sommige gevallen te herstellen).
Verschillende instrumenten zijn ingezet in het participatieproces voor de totstandkoming van de investeringsnota:

- Bijeenkomsten in mei 2018
- Gesprekken particuliere erfpachters en ontwikkelaars
- Ondernemersbijeenkomsten
- Inloopavonden
- Value engineering (co-creëren)
- Terugkoppelavond in 2019

In de uitvoeringsfase zal de participatie georganiseerd worden op basis van het nieuwe beleidskader "Democratisering". In dit beleidskader staan de Amsterdamse

uitgangspunten en actielijnen opgenomen ten aanzien van het vergroten van de zeggenschap en het eigenaarschap van bewoners over hun wijk.

**Inspraak en wijzigingen**
De concept investeringsnota Buiksloterham 2019 heeft van 11 december 2019 t/m 4 februari 2020 ter inzage gelegen. Op 7 januari 2020 is een inspraakavond georganiseerd. In totaal zijn er 86 inspraakreacties ontvangen, die ca. 290 keer zijn ondertekend. De inspraakreacties hebben geleid tot meerdere wijzigingen in de voorliggende investeringsnota. Een overzicht hiervan is te vinden in paragraaf 6.2



*Afbeelding 0.1.2 : Ligging Buiksloterham*

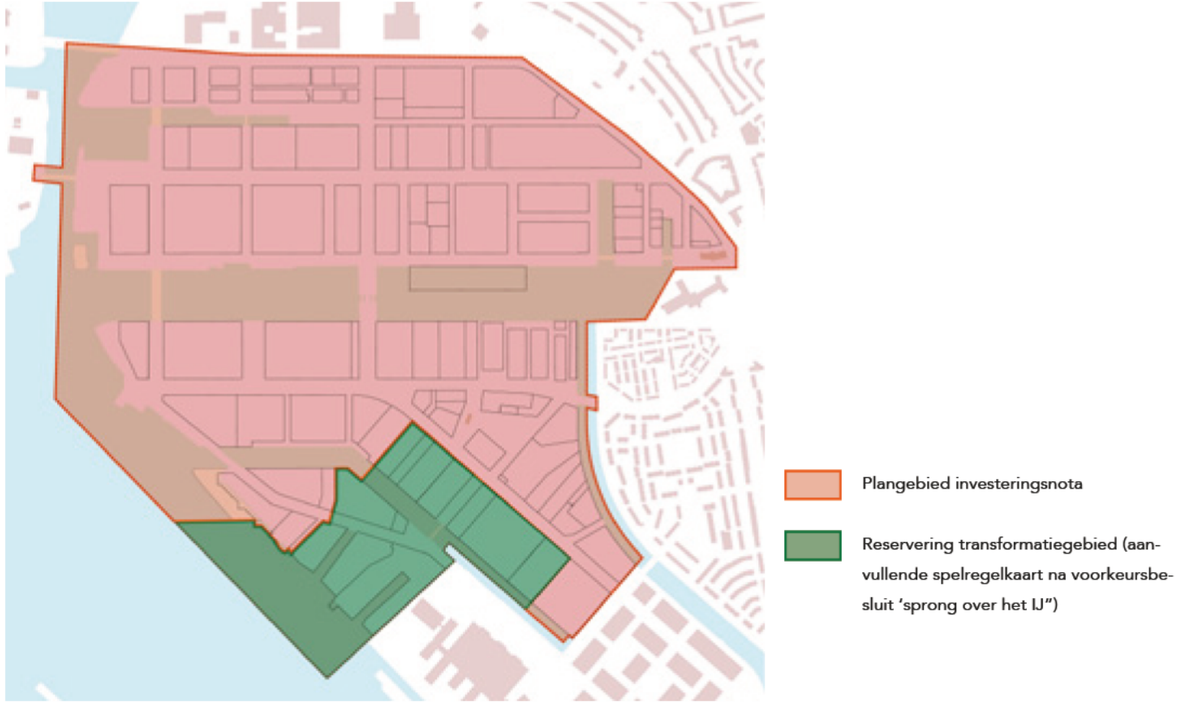
# 1 Inleiding

## 1.1 Fase 3
Voor u ligt de investeringsnota Buiksloterham 2020, fase 3, Plaberum 2017. Dit is de herijking van het "Investeringsbesluit Buiksloterham: Transformatie naar stedelijk wonen en werken" dat op 20 december 2006 door de gemeenteraad van Amsterdam was vastgesteld.

Deze investeringsnota beschrijft het programmatische, stedenbouwkundige, milieu- en civieltechnische en financiële kader dat nodig is voor het opstellen van bouwenveloppen en gronduitgifte door de gemeente aan derden. Daarnaast vormt dit het ontwikkelkader voor particuliere initiatiefnemers die op eigen grond of op in erfpacht uitgegeven grond willen transformeren.

## 1.2 Plangebied
Het plangebied van deze investeringsnota betreft het gebied zoals aangegeven op afbeelding 1.2.1. De investeringsnota heeft een doorlooptijd van 13 jaar, tot 1 januari 2033. In de volgende gebieden worden de ontwikkelmogelijkheden om verschillende redenen vooralsnog niet verder verruimd:

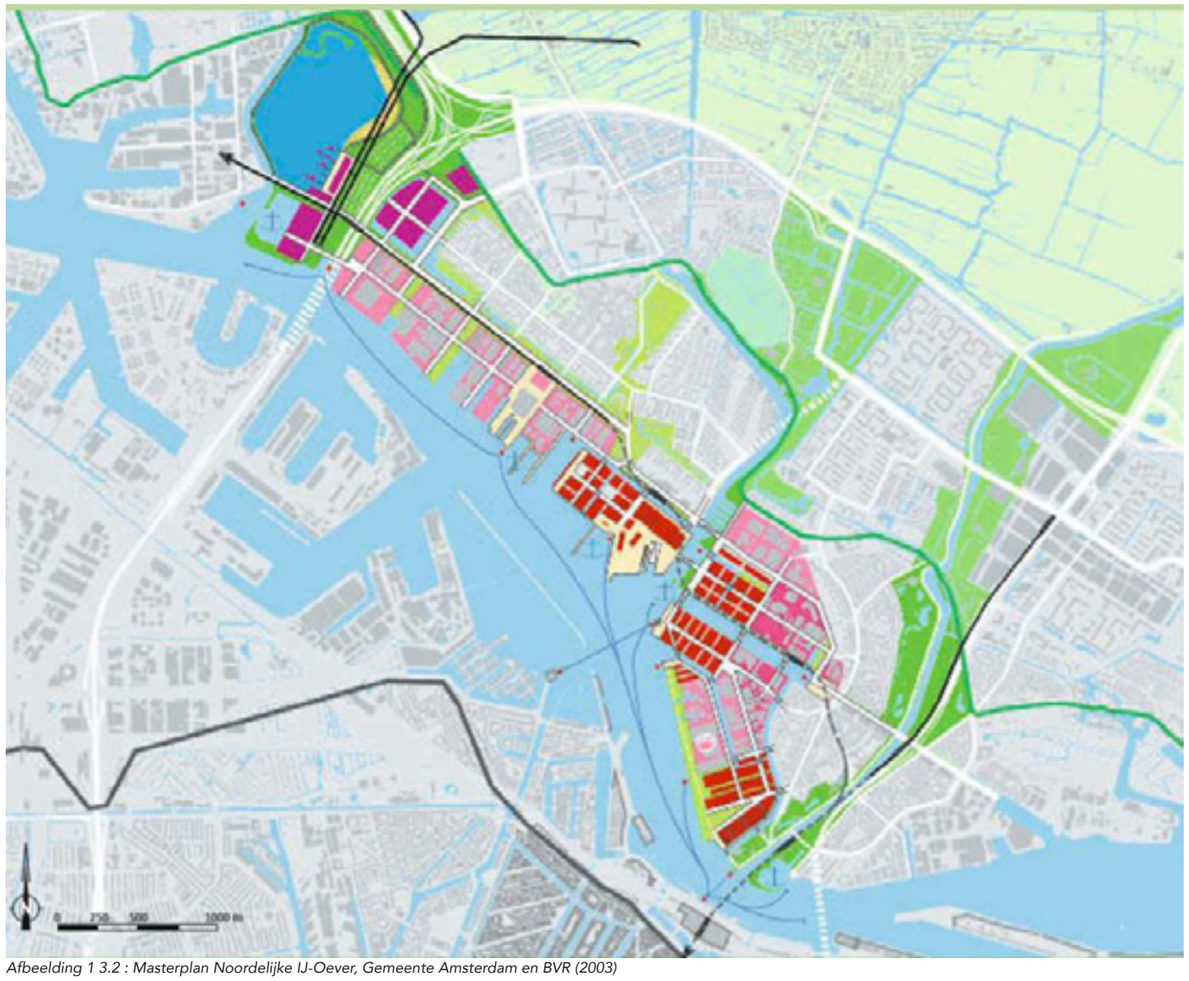
- Reservering transformatiegebied in verband met Sprong over het IJ (samenvallend met de zuidelijke kavels die in het vigerende bestemmingsplan de uitsluitende bestemming bedrijf hebben); Op 26 juni 2020 heeft de onafhankelijke commissie Advies Oeverbindingen Rijkswateren Amsterdam onder leiding van Alexander D'Hooghe haar eindadvies uitgebracht. Hierin wordt aan de westzijde van het IJ een brugverbinding tussen de Haparandadam en de NDSM-pier voorgesteld in plaats van de Stenen Hoofdverbinding. Naar verwachting worden er eind 2020 bestuurlijke afspraken gemaakt tussen betrokken partijen. Na bestuurlijke besluitvorming wordt opnieuw gekeken naar de ontwikkelmogelijkheden in dit gebied.
- Het zuidelijk deel van het IJ-Oeverpark; de aanleg van dit deel hangt samen met Sprong over het IJ en de bestuurlijke besluitvorming hierover, bovendien zijn er op dit moment nog bedrijven gevestigd die afhankelijk zijn van de scheepvaart.



*Afbeelding 1.2.1 : Plangebied herijking investeringsbesluit Buiksloterham*




*Afbeelding 1 3.1 Ontwikkeling van de stad: resp. 19e eeuw, 20e eeuw, 21e eeuw*



*Afbeelding 1 3.2 : Masterplan Noordelijke IJ-Oever, Gemeente Amsterdam en BVR (2003)*

## 1.3 Voorgeschiedenis

Het bedrijventerrein Buiksloterham aan de noordelijke IJ-oever biedt van oudsher ruimte aan industriële bedrijvigheid. Tezamen met de nabijgelegen tuindorpen is het oude Buiksloterham een sprekend voorbeeld van modernistische stadsontwikkeling: werken op de bedrijventerreinen aan het IJ, wonen op fietsafstand in de naastgelegen tuindorpen (en later ook op auto-afstand in de groeikernen). De modernistische stedenbouw van functiescheiding was een antwoord op de slechte woonomstandigheden in de 19e eeuw waar overlastgevende industrie zich in de directe woonomgeving van veelal slecht behuisde fabrieksarbeiders bevond.
Na de ontmanteling van de grootschalige industrie in de jaren ‘70 en ‘80 werden delen van het bedrijventerrein opnieuw ingevuld met nieuwere, veelal lichtere vormen van bedrijvigheid. Daarmee bleef het gebied voor veel inwoners van Amsterdam-Noord werk bieden. Vanaf eind jaren ‘90 wordt Buiksloterham ontdekt door de creatieve klasse en doen kunstenaars en bedrijven als architectenbureaus hun intrede. Vervolgens komt het gebied in het Masterplan Noordelijke IJ-Oevers (2003) ook als potentiele verdichtingslocatie op de kaart.

Op 20 december 2006 stelde de gemeenteraad het investeringsbesluit en Welstandsnota Buiksloterham vast (Gemeenteblad 2006, afd. 3A, nummer 284/704). Inzet was een geleidelijke, organische en vooral duurzame herontwikkeling van dit oude bedrijventerrein in Amsterdam-Noord naar een gebied waar wonen en werken op verschillende schaalniveaus worden gemengd. Belangrijke onderdelen van dit besluit waren:

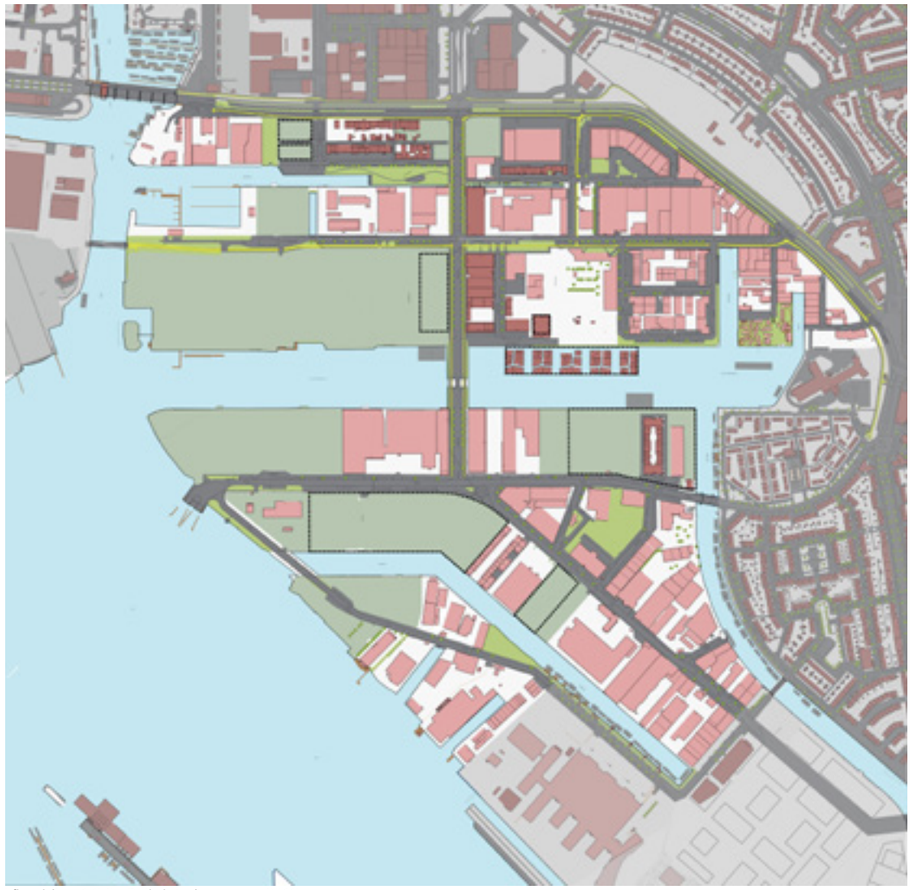
- De transformatie van het bedrijventerrein Buiksloterham naar een gemend gebied van werken en wonen;
- De toevoeging van 126.000m2 bvo ‘werken’ door intensivering, waarvan 30% bedrijf, 40% kantoorachtigen 30% kantoorprogramma. Het accent lag hierbij op nieuwe kleinschalige bedrijvigheid (creatief, nautisch, duurzaamheid) en minder op grote industriële bedrijvigheid;
- De toevoeging van 25.000 m2 bvo commerciële en maatschappelijke voorzieningen;
- De toevoeging van 279.000 m2 bvo woonruimte, waarvan 30% in de sociale huursector;
- De aanleg van een Groene Oever langs het IJ en het doortrekken van de Johan van Hasseltkade naar het Mosplein;
- Gefaseerde aanpassing van de infrastructuur, meegroeiend met de transformatie.

Op 16 december 2009 (besluitnummer 276/881) heeft de gemeenteraad vervolgens het bestemmingsplan “Buiksloterham” vastgesteld om de gewenste ontwikkelingen naar een gemengde woonwerkwijk verder mogelijk te maken. Tegelijk met het bestemmingsplan is het Exploitatieplan Buiksloterham vastgesteld.

Als gevolg van de economische crisis (ongeveer 2008-2014) bleek al in 2010 een heroverweging van het Investeringsbesluit noodzakelijk. Dit resulteerde in het beleidsdocument Nieuw Buiksloterham 2010, waarbij het kantoorprogramma beleidsmatig werd geschrapt en de woningbouw werd gefaseerd, passend bij de sterk gedaalde vraag naar bouwlocaties in Amsterdam. De duurzaamheidsambities werden gehandhaafd. Deze visie is bestuurlijk bekrachtigd via een wijziging in de uitgangspunten van de grondexploitatie Buiksloterham. Vanaf toen kwam Buiksloterham op de kaart als zelfbouwlocatie; dit werd een doorslaand succes. Er werd meegewerkt aan vele afwijkingsprocedures op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op het bestemmingsplan uit 2009. Tegelijkertijd is er door de gemeente geinvesteerd in straten, groen, saneringen, aanplempingen en nieuwe bruggen. Al deze nieuwe ontwikkelingen zouden bijna doen vergeten dat een substantieel deel van de bedrijven nog steeds functioneert en van grote betekenis is voor de stad. Daarom wordt Buiksloterham in 2017 op de kaart gezet als ‘productieve wijk’.

De crisis op de Amsterdamse woningmarkt is nu, anno 2020, ruim voorbij. Ondanks de Coronacrisis blijft de woningingenmarkt tot op heden stabiel. Buiksloterham is een van de veelbelovendste gebieden om tegemoet te komen aan de enorme vraag naar stedelijk wonen en werken. Marktpartijen manifesteren zich nadrukkelijk in het gebied en ontplooien veel initiatieven, die vaak verder gaan dan waarmee in het vigerende bestemmingsplan rekening is gehouden, onder meer qua aantal meters, de verhouding wonen-werken en parkeren. Daar komt bij dat de gemeente Amsterdam in de loop der jaren beleidsmatig veel heeft bijgesteld en met onder meer ‘Koers 2025’ uit 2016 forsere stedelijke woningbouwambities heeft neergelegd. Buiksloterham is daarin als versnellings- en verdichtingslocaties aangemerkt.

De laatste jaren worden initiatieven die op onderdelen afwijken van het bestemmingsplan, maar wel passen in geactualiseerde wensen en ambities, op maat bediend via wabo-afwijkingsprocedures. Daarnaast zijn sinds 2009 vijf partiële herzieningen van het bestemmingsplan vastgesteld.



Niet wonen
Wonen
Wegen
Fietspaden
Bestaand groen
Braakliggend terrein
Privé terrein
In aanbouw

*Afbeelding 1 3.3 : Buiksloterham anno 2019*

Dit zijn in een notendop de aanleidingen voor de voorliggende herijkte gebiedsvisie, in de vorm van een nieuwe investeringsnota met bijbehorende grondexploitatie.
Zolang er geen nieuw bestemmings- of omgevingsplan is vastgesteld en in werking getreden, zal deze visie dienen als beoordelingskader voor afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan. De visie verandert de ontwikkelrichting voor Buiksloterham niet fundamenteel, maar herijkt die in stedenbouwkundige, programmatische, circulaire en verkeerskundige zin. Omdat we voortbouwen op bestaande kaders, is bij de totstandkoming volstaan met lichtere vormen van cocreatie dan bij geheel nieuwe planvorming zou zijn gebeurd.
Deze herijkte investeringsnota stelt de gemeente in staat om de versnelde en intensievere ontwikkeling van het gebied in kwalitatief hoogwaardige, rechtmatige banen te leiden. De nieuwe visie beoogt een helder, breed gedragen toekomstverhaal voor Buiksloterham te zijn.

**De tijdlijn is samengevat als volgt:**

- 2003 Masterplan Noordelijke IJ-oevers
- 2005 Projectbesluit Buiksloterham
- 2006 Investeringsbesluit en grondexploitatie
- 2009 Bestemmingsplan en exploitatieplan
- 2010 Nieuw Buiksloterham 2010 en wijziging grondexploitatie
- 2011 Structuurvisie Amsterdam 2040
- (sluit goed aan op bestemmingsplan)
- 2011-2016 Vier partiële herzieningen, één wijzigingsplan
- 2015 Manifest Circulair Buiksloterham
- 2016 Koers 2025: ambitieverhoging stedelijke groei
- 2019 Vijfde partiële herziening bestemmingsplan
- 2020 Herziene visie Buiksloterham, met meer ruimte voor groei en verdichting
- na 2021 Eventueel nieuw omgevingsplan Buiksloterham





*Afbeelding 1.3.4 : Gerealiseerde bouwplannen, anno 2019*



*Afbeelding 1.3.5 : Vastgestelde bouwplannen, anno 2019*

**Projectnamen en architecten**

- Kavel 3a-3b-3c: Zelfbouw BSH (eigen beheer)
- Kavel 4b: SO de Heldring
- Kavel 5: (gem) fase 1-05a (eigen beheer)
- Kavel12: Docklands (Marcel Lok ML_A)
- Kavel 20: BSH kavel 20 (eigen beheer)
- Kavel 21a: Black Jack (BNB arch.)
- Kavel 21b: Nova Zembla (Arch. BNA.NL Hans Oudendorp)
- Kavel 21c: De Hoofden (Marc Koehler Architects)
- Kavel 21d: Noord4Us (Berger Barnett Architecten)
- Kavel 21e: Wonen in Elta (one Architecture)
- Kavel 21f: Puuur BSH (Atelier PUUUR)
- Kavel 22: Patch22 (FRANTZEN et al architecten)
- Kavel 23: Top Up (FRANTZEN et al architecten)
- Water Kavel: Schoon Schip (eigen beheer)
- Kavel 41: (gem) fase 1-41 (Tekton Architecten)
- Kavel 44: Vrijekade 1 (Heren 5 Architecten)
- Kavel 47-49: Cityplots (Studioninedots en DELVA)
- Kavel 50: Asterweg 75-141
- Kavel 51: Bouwmaat Amsterdam Noord
- Kavel 56a-1: Eye collectiecentrum
- Kavel 65: Max & Moore, (Mei Architects & Planners)
- Kavel 63: wilgenweg 16C
- Kavel 66: Kaap Noord
- Kavel 67: Yotel Asterweg (Studioninedots en DELVA)

**Projectnamen en architecten**

- Kavel 2a-2b: Zelfbouw BSH (eigen beheer)
- Kavel 6: BSH kavel 06 (Marc Koehler Architects)
- Kavel 14: Republica (Marc Koehler Architects)
- Kavel 42a: Parkeergarage
- Kavel 43: Vrijekade 2-3 (Heren 5 Architecten)
- Kavel 54: Hotelontwikkeling (Paul de Ruiter Architecten)
- Kavel 68ª: Kaap (Powerhouse company)
- Kavel 69-70: City Icon (diverse architecten)
- Kavel 72: Hotel Grasweg 46 (EWP Purmerend)

## 1.4 Relevante beleidsontwikkelingen

**Structuurvisie 2040**
In 2011 werd de Structuurvisie 'Amsterdam 2040, economisch sterk en duurzaam' vastgesteld door de gemeenteraad. Buiksloterham sluit aan bij twee bewegingen daarin: 'Uitrol Centrumgebied' en het 'IJ Centraal'. Inzet voor dit deel van de IJ-oevers is verdere verstedelijking in de richting van Zaanstad. De transformatie van Buiksloterham naar een gemengd werk-woongebied was al ingezet. De Structuurvisie omschreef deze werk-woongebieden als vestigingsplaats voor stadsverzorgende bedrijven, waarbij minimaal vijftig procent van het bedrijventerrein bestemd zou blijven voor dit soort bedrijven. Sindsdien is Buiksloterham nadrukkelijker in beeld gekomen als locatie voor woningbouw. De centrale ligging maakt het gebied onderdeel van de in de Structuurvisie geconstateerde en beoogde uitrol van het Amsterdamse centrummilieu.

**Koers 2025**
In Koers 2025, de woningbouwstrategie uit 2016 die voortbouwt op de Structuurvisie-ambities, is Buiksloterham aangewezen als 'gemengde stadsbuurt' en als versnellingslocatie. De buurt is zeer geschikt om de hoge verstedelijkingsambities van Koers 2025 mede een plek te geven, zowel door te versnellen als door de dichtheid te verhogen. De ruimtelijke context van Buiksloterham spreekt boekdelen: demografische en economische veranderingen in omliggende tuindorpen, ontwikkeling van leisure en wonen op Overhoeks, de ontwikkeling van de NDSM-werf tot intensief bebouwde stadswijk, de nieuwe Noord/Zuidlijn, een mogelijke vaste oeververbinding met het centrum. De druk op de ruimte is hiermee inmiddels zo aanzienlijk, dat ruimte-intensieve functies domineren-der zullen worden ten opzichte van grootschalige ruimte-extensieve bedrijven.

**Circulair Buiksloterham**
In 2015 tekende de gemeente samen met ruim twintig partners het Manifest Circulair Buiksloterham. Ondertussen heeft de gemeente deze opgave vertaald in een programma dat volop in uitvoering is en bovendien groeit. Dat varieert van de bouw van circulaire innovatieve gebouwen tot de aansluiting van 600 woningen op nieuwe sanitatie, verschillende smart grid-systemen in de wijk, en bijvoorbeeld eerste ervaringen met deelmobiliteit. De voorlopersfunctie van Buiksloterham op het gebied van circulariteit krijgt een stevige positie in deze investeringsnota.

**Stad in balans**
Sinds enkele jaren hanteert de gemeente de doelstelling van 'Stad in Balans'. Deze is voortgekomen uit de sterk toegenomen druk op de centrale stad, zowel van bewoners, bedrijven als bezoekers. Doel is om de druk op de centrale stad te spreiden ('balans') door bewoners, bedrijven en bezoekers te verleiden om zich ook in gebieden rondom de centrale stad te manifesteren. De ontwikkeling van Buiksloterham naar een hoogstedelijke woonwerkwijk met ruimte voor woningen, bedrijfsruimten en bezoek past geheel in deze doelstelling.

**Ruimte voor de Economie van Morgen**
In 2017 heeft de gemeente Amsterdam de nota Ruimte voor de Economie van Morgen vastgesteld. Daarin wordt uiteengezet hoe, waar en in welke ruimtelijke milieus er in de Amsterdamse toekomst wordt gewerkt. Menging met andere functies staat daarin centraal vanuit de waarneming dat monofunctionele werkgebieden uit de gratie raken. Buiksloterham wordt in dit document gepositioneerd als productieve wijk, waar productieve lichte industrie met wonen en voorzieningen wordt gemengd, onder meer langs nieuwe stadsstraten. Deze investeringsnota houdt rekening met deze positionering en geeft daar stedenbouwkundig en programmatisch handen en voeten aan.

**Woonagenda 2025**
In 2017 heeft de gemeente Amsterdam ook de Woonagenda 2025 vastgesteld met als uitgangspunten voldoende, betaalbare en goede woningen in 2025. De Woonagenda bevat de opdracht om bij nieuwbouw een woningbouwprogrammering toe te passen van 40% gereguleerde huur, 40% middelduur (huur en koop) en 20% dure huur en koop. Dit uitgangspunt is nog eens bevestigd in het Woningbouwplan 2018-2025 dat in november 2018 door de gemeente is vastgesteld.

**Nieuwe ambities**
In 2018 kwam er een nieuw Amsterdams coalitieakkoord, met daarin voor ruimtelijke ontwikkelingen de volgende (al dan niet nieuwe) prioriteiten:

- Jaarlijks gemeentebreed 7.500 nieuwe woningen erbij, waarvan 2.500 sociaal
- Duurzaamheid en circulariteit als leidende principes
- Inclusieve stad, sociaal en economisch
- Balans in de stad: spreiding van succes, tegengaan van commerciële excessen
- Meer openbare ruimte voor langzaam verkeer en verblijf.

Deze ambities klinken nadrukkelijk door in onderstaande algemene opgave voor Buiksloterham.




*Afbeelding 1.4.1: Nieuwe ambities*

## 1.5 Opgave

In Buiksloterham staan vier opgaven centraal. Deze vier opgaven kunnen samen met de negen leidende principes worden beschouwd als de basis waarop uitwerkingen op lager abstractieniveau zijn gebaseerd:

**Verdichting**
In Koers 2025, de woningbouwstrategie uit 2016 die voortbouwt op de Structuurvisie-ambities, is Buiksloterham aangewezen als 'gemengde stadsbuurt' en als versnellingslocatie. De buurt is zeer geschikt om de hoge verstedelijkingsambities van Koers 2025 mede een plek te geven, zowel door te versnellen als door de dichtheid te verhogen. Meer hierover in hoofdstuk 2.

**Circulaire wijk**
Buiksloterham moet een voorbeeldwijk zijn voor circulariteit en duurzaamheid, op allerlei manieren: energie, materiaalgebruik, sanitatie, mobiliteit enzovoorts. Dat is in 2015 door ruim twintig partijen, waaronder de gemeente, vastgelegd in een Manifest Circulair Buiksloterham. Zie onder meer hoofdstuk 4.

**Productieve wijk**
De derde opgave is behoud en ontwikkeling van een productieve wijkeconomie. Terwijl de woonfunctie sterk toeneemt, behoudt maakindustrie een plek. Deels zijn dat bestaande bedrijven, deels ook nieuwe. Dit vergt een fijnzinnige menging van functies die tot voor kort niet goed mengbaar werden geacht. Het vergt ook duidelijke spelregels voor ontwikkelaars. Zie met name hoofdstuk 2.4.

**Ongedeelde wijk**
Buiksloterham staat onder grote druk van centraal-Amsterdam. Alles waaraan daar een tekort is, klotst over het IJ heen. Deels is dat goed, want de krachten moeten ergens heen. De stad mag oprukken naar Buiksloterham. Tegelijkertijd staat Buiksloterham onder invloed van het naastgelegen Volewijck, een van de sociaal zwakste wijken van Amsterdam. De botsing tussen het succesvolle, uitrollende centrum en het zwakke Volewijck is in de ogen van velen hard en openbaart zich volop in Buiksloterham. De strategie is om genoemde botsing te verzachten en Buiksloterham met omliggende buurten te ontwikkelen als ongedeelde wijk. Zie met name hoofdstuk 2.3.

Deze vier kernopgaven moeten tot stand worden gebracht in een complexe context, met veelkleurige eigendomsverhoudingen, waarbij op voorhand niet duidelijk is welke kavels wanneer en door wie zullen transformeren (of niet). De ontwikkelstrategie is daarmee een opgave op zich. Zie hoofdstuk 5.

## 1.6 Overzicht voornaamste wijzigingen

Zoals gesteld is deze herijkte visie niet fundamenteel anders dan het oorspronkelijke investeringsbesluit. De doelstelling is nog steeds dat Buiksloterham transformeert van bedrijventerrein naar gemengde stadswijk. In deze herijkte investeringsnota wordt hier en daar dan ook volstaan met beknopte beschrijvingen. Verschillende achtergronden, zoals bijvoorbeeld de historie van het gebied, worden niet opnieuw opgevoerd.

Toch tellen alle veranderingen ten opzichte van de eerdere kaders op tot een flinke hoeveelheid wijzigingen. De belangrijkste zijn (in willekeurige volgorde):

- Maximaal programma verhoogd, met hogere dichtheden op veel kavels
- Meer woningen, met een theoretisch potentieel van zo'n 8.575 stuks
- Verhouding wonen-niet wonen 62-38 (dit was 50-50 bij nieuwe ontwikkelingen en is nu in beginsel 70-30, wat uiteindelijk resulteert in 62-38), vooral door meer m2 wonen
- Nieuwe uitgangspunten woningbouwprogramma, aansluitend op recent beleid
- Meer scholen en maatschappelijke voorzieningen
- Hogere ambities voor 'ongedeelde wijk'
- Integratie van de ambitie 'productieve wijk'
- Iets gewijzigde hoogbouwmogelijkheden
- Lagere en vrijere parkeernormen, aansluitend op recent beleid
- Minder parkeren in de openbare ruimte, geen parkeervergunningen
- Aangepaste wegprofielen, met meer ruimte voor verblijf
- Westelijke ontsluiting iets verschoven en in planning wat naar voren gehaald
- Er is substantieel meer oppervlaktegroen toegevoegd waaronder via het ontwikkelen van landaanwinningen en verondiepingen in het Johan van Hasseltkanaal en het IJ.
- Integratie van ambitieuze circulaire opgave in de gebiedsontwikkeling
- Voorsortering op mogelijke langzaam verkeersverbinding over het IJ aan zuidzijde Buiksloterham.
- Verbreding straten Papaverhoek
- Plangebied is gelijk gebleven, maar grondexploitatiegebied is groter geworden




*Afbeelding 1 5.1 : Gebouwfuncties Buiksloterham 2019*

# 2 Programma

## 2.1 Inleiding

Buiksloterham is plantechnisch een complex gebied. Het bestaat uit gemeentelijke kavels, maar voor een groter deel uit particuliere kavels, zowel in erfpacht als in volledig eigendom. Of en wanneer veel kavels zich zullen ontwikkelen, bepalen veel partijen zelf. Het stedenbouwkundig plan en het programma vormen daarom geen vastomlijnd 'eindplan', maar eerder een ontwikkelkader voor mogelijke ontwikkelingen. Zie de ontwikkelstrategie voor een uitgebreide toelichting hierop.

In deze investeringsnota wordt een toekomstvisie op geheel Buiksloterham beschreven, zowel binnen als buiten het grondexploitatiegebied. Deze toekomstvisie laat zien hoe de wijk er op basis van huidige wensen en verwachtingen ooit zal uitzien. De delen van deze nota die gekoppeld zijn aan de grondexploitatie beperken zich echter tot de komende dertien jaar. Waar dit verschil relevant is, wordt dat aangeduid.

## 2.2 Algemeen, functiemenging

Met de huidige druk op de woningmarkt zijn woningen nu het populairst om te ontwikkelen. De sterke argumenten voor een gemengde wijk met veel niet-woonplinten staan echter nog kaarsrecht overeind: populairder, veiliger, economischer, duurzamer, adaptiever, sociaal inclusiever. De Amsterdamse Structuurvisie 2040 is daar duidelijk in.

Buiksloterham is een gewild ontwikkelgebied voor vele partijen. Om het duurzaam gewild te houden, dient iedere ontwikkelende partij bij te dragen aan de integrale stedelijke kwaliteit waarvan zij ook zelf profiteert. Een rijke, fijnmazige menging van wonen, werken en voorzieningen is een belangrijk ingrediënt van die beoogde kwaliteit, dus dat blijft een belangrijke ontwikkelvoorwaarde.

Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen in Buiksloterham is dat maximaal 70% van het bruto vloeroppervlak uit wonen bestaat, dus minimaal 30% uit andere functies. Ontwikkelaars en zelfbouwers van nieuwe projecten zijn op veel plekken daarom verplicht tot de opname van flexibele plinten met niet-woonfuncties. Voor productieruimten geldt een plafondhoogte van minimaal 6,00m. Niet-woonfuncties krijgen op veel plekken ook op de eerste verdieping of zelfs daarboven een plek. Functiemenging moet vanuit circulair perspectief ook in de tijd worden gezien. Buiksloterham wordt een flexibele, levensloopbestendige wijk die zich leent voor functieveranderingen. Met name transformatiemogelijkheden van kantoren naar wonen en vice versa zijn waardevol. Dat stelt fysieke eisen aan de gebouwen: kleinere, samenvoegbare of splitsbare units, gebouwplinten met overmaat in hoogte en diepte, variatie in buitenruimten.

**Tabel 2.2 Programma**

| | Investeringsbesluit 2006 | % | Maximaal programma investeringsnota 2020 | % |
|---|---|---|---|---|
| **Totaal groen (m2 oppervlak)** | **46.000** | | **227.100** | |
| Gebruiksgroen | - | | 91.200 | |
| Ecosysteemgroen | - | | 135.900 | |
| **Totaal wonen** | **549.000** | **55%** | **790.000** | **62%** |
| Waarvan gerealiseerd / gecontracteerd | - | | 221.000 | |
| **Totaal niet-wonen** | **451.000** | **45%** | **475.000** | **38%** |
| Waarvan bestaand / gerealiseerd / gecontracteerd | 300.000 | 30% | 181.000 | 14% |
| Bedrijven | 38.000 | 4% | 125.000 | 10% |
| Kantoren | 88.000 | 9% | 76.000 | 6% |
| Maatschappelijke voorzieningen | 12.500 | 1% | 36.000 | 3% |
| Detailhandel (vooral PDV) | - | 0% | 7.000 | 1% |
| Overige | 12.500 | 1% | 50.000 | 4% |
| **Totaal programma m2 bvo** | **1.000.000** | | **1.265.000** | |

*Metrages bestaand betreft het bestaande programma in de reservering transformatiegebied (afbeelding 1.2.1) en bestaat volledig uit een niet-woonprogramma. Metrages gerealiseerd en gecontracteerd betreft de bouwplannen zoals aangegeven in afbeelding 1 3.4 en 1.3.5.*

**Meters per functie**
In 2009 was er zo'n 300.000 m2 aan bedrijvigheid in Buiksloterham en woonde er vrijwel niemand. Ook andere functies waren er vrijwel niet. Nu, in 2020, is er ruim 200.000 m2 aan wonen gerealiseerd en zijn de bedrijfsmeters met circa 100.000 m2 afgenomen. Een deel van de oorspronkelijke bedrijven, zoals Nedcoat en Air Products, is immers gesloopt. Inmiddels zijn er in Buiksloterham enkele maatschappelijke voorzieningen en andere niet-woonfuncties, zoals het collectiecentrum van Eye, gerealiseerd.

De ambities per functie die in dit hoofdstuk aan de orde komen, leveren bij elkaar opgeteld de verhoudingen op volgens het schema in tabel 2.2. De maximale ontwikkelmogelijkheden zijn als uitgangspunt opgenomen bij het opstellen van het schema. Voor de particuliere kavels ligt het initiatief niet bij de gemeente en bestaat er onzekerheid over het toekomstige programma; zie de ontwikkelstrategie van hoofdstuk 5 waar hier dieper op wordt ingegaan

## 2.3 Wonen

Buiksloterham zoals beoogd in deze investeringsnota biedt bij de maximale bebouwingsvariant ruimte voor omstreeks 8.575 woningen, inclusief de ruim 1.900 woningen die nu reeds zijn gebouwd of gecontracteerd. Dit getal is gebaseerd op vele aannames: volledige ontwikkeling van alle particuliere kavels, daadwerkelijke realisatie van de beoogde mengverhouding tussen wonen en niet-wonen, van de beoogde verdeling tussen verschillende woonsegmenten, en uiteraard geen grote economische, beleidsmatige, maatschappelijke of juridische schokbewegingen. De kans is dus bijzonder klein dat dit aantal precies wordt gehaald, laat staan dat duidelijk is wanneer dat zal gebeuren. Daarom zou 'woningbouwpotentie' hier een passender woord zijn dan 'woningbouwprogramma'. Toch is zo'n indicatief maximum nuttig bij de globale planning van bijvoorbeeld detailhandel, groen, maatschappelijke voorzieningen en parkeren.

**Context**
Er is een grote druk vanuit de centrale delen van de stad voelbaar: velen zoeken om zich heen, de barrière van het IJ wordt zienderogen minder, Buiksloterham verkleurt in alle opzichten en verandert van 'Noord' in 'Amsterdam'. In de Structuurvisie 2040 wordt deze ontwikkeling aangeduid met de 'uitrol van het hoogstedelijke centrummilieu'. Hieronder moet worden verstaan: (1) een hogere gebruiksintensiteit en (2) een rijkdom aan diversiteit. Verdichting en toevoeging van functies dus. 'Diversiteit' betekent functiemenging, maar ook sociale menging.

Tegelijk heeft Buiksloterham volop te maken met omliggende wijken als Volewijck en het projectgebied Klaprozenbuurt en Overhoeks. De woningbouwopgave in de Klaprozenbuurt is circa 2.000 woningen (met een verdeling van 40% sociaal, 40% middensegment en 20% vrije sector). Ook fase 3 van Overhoeks wordt de komende jaren gerealiseerd, met veel vrije sectorwoningen.
Volewijck (4.800 woningen) kent een eenzijdige woningvoorraad: 77%is sociale huur. Daarvan is 71% in beheer bij corporaties. Slechts 17% is middeldure huur en 6% koop en dure huur.
Volewijck bestaat uit de Van der Pekbuurt en de Bloemenbuurt. In de Van der Pekbuurt wonen relatief veel alleenstaanden. In de Bloemenbuurt wonen veel ouderen, van wie een deel in een ongeschikte woning. In de afgelopen jaren is een deel van de woningen in de Bloemenbuurt verkocht aan starters en jonge gezinnen. Volewijck kampt al jaren met een concentratie van sociale problemen. Zo is er bovengemiddelde werkloosheid en bijstandsafhankelijkheid. Daarnaast heeft Volewijck te maken met een verhoogde instroom van kwetsbare huishoudens. In de periode 2015-2017 was dit zelfs het hoogste van Amsterdam. Dat komt door de woningvoorraad: veel kleine corporatiewoningen van twee à drie kamers met een erg lage huur. In 2017 had 32 procent van de woningen een huur onder de kwaliteitskortingsgrens van €413. Om al deze redenen is Volewijck aangewezen als Ontwikkelbuurt.

**Integrale woonvisie Buiksloterham/Volewijck**
In 2018 is de gemeente het programma ongedeelde wijk gestart voor ondermeer Buiksloterham en Klaprozenbuurt en omliggende wijk de Volewijck (van der Pek en Bloemenbuurt) met als doel om fysieke en sociaaleconomische verbinding te maken tussen de wijken. Een van de ambities is om in 2020 tussen gemeente en de corporaties een gezamenlijk vastgoedaanpak vorm te geven voor de Volewijck en daarbij de kansen die de ontwikkeling van Buiksloterham en Klaprozenbuurt biedt te benutten. Dit sluit ook aan bij een van de doelen van de strategische buurtontwikkeling uit de "Woonagenda 2025", namelijk de koppeling van stedelijke ontwikkelgebieden met strategische buurtontwikkeling en bij de doelen uit het "Gebiedsplan Oud Noord 2018".

Met de corporaties wordt een traject gestart om de doorstroom van bepaalde groepen bewoners van oud- naar nieuwbouw te bevorderen. Er worden afspraken gemaakt over het bestaande bezit in Volewijck (vastgoedstrategie en toewijzingsbeleid) en over de ontwikkeling van Buiksloterham. Dit gebeurt vooral met de corporaties die al bezit hebben in Buiksloterham en/of in de omliggende wijken. In Volewijck wordt de komende jaren door twee corporaties grootschalig gerenoveerd. Dit biedt een aanleiding om een deel van de sociale huur in Volewijck om te zetten naar een ander woningbouwsegment. Wanneer de woningbouwontwikkeling van Buiksloterham hierop wordt afgestemd, kan de gewenste menging in beide gebieden tot stand komen.

**Woonprogramma**
Het doel van de transformatie van Buiksloterham is de ontwikkeling van een circulaire, productieve, toekomstbestendige, gemengde woonwerkwijk met een grote diversiteit aan woningtypes voor verschillende doelgroepen. Voor jong en oud, voor huidige en nieuwe Amsterdammers, voor verschillende inkomensgroepen en huishoudtypen.
Tot nu toe zijn in Buiksloterham zoals al eerder aangegeven 1.900 woningen gebouwd of gecontracteerd. Daarvan is circa 23% sociaal. De rest is vrije sector, waarvan veel (C)PO. Deze aantallen worden als gegeven beschouwd.

**Segmentenverdeling**
In 2017 is veel nieuw woonbeleid in de gemeente vastgesteld, zoals het "Actieplan meer middel-dure huur" voor de periode 2017-2025 , de "Woonagenda 2025" en het "Stedelijk kader voor sociale en middensegment huurwoningen in particuliere plannen", deeluitwerking van de Woonagenda 2025.
Op 21 november 2018 heeft het college het "Woningbouwplan 2018-2025" naar buiten gebracht.
In dit plan legt het college 11 voorstellen neer om de woningbouwambitie van 52.500 woningen tot 2025 te kunnen realiseren. Bij nieuwe projecten blijft een woningbouwprogramma van 40% sociaal, 40% middensegment, 20% vrije sector uitgangspunt en bij particuliere transformaties wordt gestuurd op het realiseren van sociale huurwoningen door corporaties.

Bij woningbouw in Buiksloterham geldt een segmentering van 40-40-20 (40% sociale huur, 40% middeldure huur en 20% vrije sector koop) waarbij het gemeentelijke beleid omtrent programmering wordt gevolgd. Op 2 juni 2020 heeft het college ingestemd met een aantal aanpassingen in het woonbeleid. De beleidsaanpassingen biedt particuliere kavels mogelijkheden om onder voorwaarden van 40-40-20 af te wijken:

- Indien de reguliere sociale huurwoningen door corporaties worden afgenomen dan geldt 30-40-30
- Indien aantoonbaar geen corporatie gevonden wordt die de sociale huurwoningen gaat afnemen, dan kan er gekozen worden voor een alternatieve programmatische verdeling (naar 0-80-20 of 0-100-0) onder voorwaarde dat er door de gemeente aan te wijzen maatschappelijke (beroeps)groepen gehuisvest worden.
- Bij projecten kleiner dan 30 woningen kan afgeweken worden van het stedelijke uitgangspunt 40-40-20

Verder zijn de voorwaarden omtrent middeldure huur (herijking van het Actieplan Middeldure huur 2020) en private sociale huurwoningen aangepast. De beleidsaanpassingen maken integraal onderdeel uit van deze investeringsnota.

Het middensegment wordt zowel op de gemeentelijke als particuliere kavels volledig in de huur gerealiseerd, aangezien koopwoningen in dit segment op deze locatie klein uitvallen en een te gewild beleggingsobject zijn geworden. Hier kan getracht worden met beperkende bepalingen (verhuurverbod) op te sturen, maar beter is het dit segment in delen van de stad te realiseren waar de marktdruk minder hoog is, zodat het product beter aansluit op de wensen van de woningzoekende. Voor het middensegment gelden de gemeentelijke regels in de huisvestingsverordening en het "Actieplan Meer Middeldure Huur".

Vanwege het feit dat Buiksloterham koploper wil zijn op duurzaamheidsgebied (zie hoofdstuk 4) wordt niet gekozen voor eeuwigdurende middelhuur. Bovendien voldoet Buiksloterham niet aan de onderbouwingen uit het herijkte actieplan middeldure huur (Collegebesluit 2 juni 2020) om voor eeuwigdurende middeldure huur

**Tabel 2.3.1 Verdeling maximale woningbouwopgave naar eigendom**

| | | m2 bvo | % |
|---|---|---|---|
| **Maximaal programma investeringsnota 2020** | | **1.265.000** | **100%** |
| Daarbinnen wonen totaal | | 790.000 | 62% |
| Daarvan reeds gerealiseerd / gecontracteerd (afbeelding 1.3.4 en 1.3.5) | | 221.000 | |
| **Nog te realiseren / contracteren wonen** | **Totaal** | **569.000** | **100%** |
| | Op gemeentelijke kavels | 239.000 | 42% |
| | Op particuliere kavels | 330.000 | 58% |

te kiezen. Het vrije sector segment wordt volledig in de koop gerealiseerd, omdat er in de bestaande voorraad een overaanbod aan vrije sector huur gaat ontstaan. De door de gemeente op 7 juli 2020 vastgestelde beleidsregels voor nieuwbouw koopwoningen voor eigenaarbewoners zijn van toepassing. Hiermee wordt de verhuur van nieuwbouw koopwoningen tegengegaan door een algeheel verbod op verhuur (voor onbepaalde tijd) op te nemen in de erfpachtvoorwaarden

**Doelgroepen**
Als leidraad voor woningkenmerken naar doelgroep worden de volgende uitganspunten voor woninggrootte in relatie tot gezinssamenstelling en huurprijs gehanteerd.

*Ouderen*
In het ontwikkelgebied van de Klaprozenbuurt wordt in het woonprogramma een flink aantal ouderenwoningen opgenomen. Het voorstel voor Buiksloterham is om de omvang van de behoefte in Volewijck als uitgangspunt te nemen. Het gaat dan in ieder geval om 100 à 200 ouderenwoningen, waarvan de helft sociale corporatiewoningen. Het gaat om zelfstandige woningen, geclusterd met gemeenschappelijke voorzieningen. Om doorstroming te realiseren, is minimaal 60 m² gebruiksvloeroppervlak (gbo) noodzakelijk. Doorstroming gaat niet vanzelf; met corporaties worden afspraken gemaakt over huurprijsstelling en begeleiding.

*Kwetsbare groepen*
Met corporaties zijn afspraken gemaakt om kwetsbare mensen met een urgente woonvraag te huisvesten. Het Woningbouwplan 2018-2025 zegt hierover: met woningbouwcorporaties is afgesproken dat zij 30% van de vrijkomende woningen toewijzen aan kwetsbare groepen. Nieuwbouwwoningen tellen hierin mee. Het is echter niet zo dat in elk nieuwbouwcomplex 30% bestemd is voor kwetsbare groepen.
Ook in Buiksloterham wordt, in overleg met corporaties en ruimtelijk gespreid, een deel van de sociale huur voor kwetsbare groepen gereserveerd. Zij kunnen daardoor vanuit Volewijck doorstromen naar Buiksloterham. Onder kwetsbare groepen zijn veel alleenwonenden. Om zich voor langere tijd aan een woning te binden, hebben zij minimaal 45 m2 gbo en twee kamers nodig. Omdat hierbij verdeling via woningnet/corporaties noodzakelijk is, is dit een belangrijke categorie binnen de sociale huur van corporaties op de gemeentelijke kavels. Maar ook gezinnen kunnen vallen onder de categorie kwetsbare groepen. Concentratie dient daarbij te worden vermeden. Kwetsbare groepen kunnen niet in de nieuwbouw instromen als de huurprijs hoger ligt dan de aftoppingsgrenzen.

*Bewoners met rolstoel*
Voor de meeste kwetsbare groepen zijn geen specifieke eisen aan de woning noodzakelijk. Als uitzondering geldt hierop de rolstoelwoningen (onderdeel van kwetsbare groepen). Om te voorzien in de behoefte aan rolstoelwoningen is het van belang van de corporatiewoningen 3-5% te realiseren als rolstoelwoning. Hiervoor is een subsidie beschikbaar oplopend tot € 30.000,- per woning.

*Studenten- en jongeren*
Woningtypes voor jonge alleenwonenden worden vooral op de particuliere kavels beoogd. Bij particuliere transformatie is dit woningtype namelijk een gewild beleggingsobject.

*Grote gezinnen*
Grote gezinnen (drie kinderen of meer) hebben in stadsdeel Noord binnen de sociale huur de laagste slagingskans. Ook stedelijk bezien is er voor hen zeer weinig vrijkomend aanbod. 8.000 grote gezinnen, waarvan 1.900 in oud-Noord en Noordwest, wonen krap in de stad. 30% van het aantal gezinnen binnen de sociale huur betreft een groot gezin. Zij hebben minimaal 90 m2 gebruiksoppervlak nodig en minstens vier kamers. Op de gemeentelijke kavels is ongeveer 40% van de sociale woningen voor gezinnen gereserveerd; daarvan is 40% bestemd voor grote gezinnen (7% van het woningbouwprogramma). Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van maisonnettewoningen, met daar bovenop kleinere woningen voor alleenstaanden.

**Tabel 2.3.2 Verdeling naar doelgroepen (prijspeil 2020)**

| | Gbo m² | Kamers | |
|---|---|---|---|
| **Sociaal** | | | Inkomens tot modaalhuur maximaal € 737 |
| Student/jongeren | 35 | 1 | Alleenstaanden die tijdelijk of kort verblijf zoeken |
| Alleenwonend | 45-50 | 2 | Alleenwonenden met een langdurige binding aan het gebied |
| Ouderen | 55-60 | 2/3 | Geclusterde zelfstandige woningen |
| Gezin | 70-75 | 3 | Woningen met 3 kamers geschikt voor een gezin. |
| Gezin | 95 | > 4 | Woningen met 4 kamers of meer geschikt voor een groot gezin. |
| **Midden** | | | Inkomens tussen de € € 39.055 en € 61.707> huur €737-1.027 |
| Huur <70 m2 | 50 | 2 | Middensegment huur, mensen die voor werk naar Amsterdam komen; voorm. studenten |
| Huur >70 m2 | 80 | 3 | Beschermd middensegment huur voor gezinnen |
| **Duur** | | | Voor inkomens > € 61.707, koop > € 297.000 |
| Koop | 75/100 | > 3 | Koop starter; stel zonder kind; klein gezin |
| | > 100 | > 4 | Gezin, doorstromer binnen koop |

**Experimenteel**
Traditionele woonvormen en standaard verdelingen in sociaal-middelduur-duur lijken steeds minder recht te doen aan de samenleving van de 21e eeuw. Het aantal alleenstaanden groeit, echtscheidingen komen veel voor, de zorg extramuraliseert, wooncarrières worden onvoorspelbaarder. Steeds meer mensen – jong en oud – zoeken nieuwe woonvormen: zelfstandige wooncorporaties in middenhuur, friends-concepten, CPO en zelfstandige woningen met gemeenschappelijke ruimten voor steeds meer doelgroepen. Daarom wordt in Buiksloterham zo'n tien procentpunt van het woonprogramma (dus tien van de maximaal zeventig procent wonen) gereserveerd voor experimentele woonvormen. In tenders zullen ontwikkelaars hier op worden uitgedaagd.
Zelfbouwprojecten met mogelijkheid tot hogere dichtheden zoals CPO's maken onderdeel uit van deze categorie. Buiksloterham is al positief bekend om z'n zelfbouw; het leidt vaak tot meer flexibiliteit, diversiteit en eigenaarschap. Buiksloterham wil op een van de eerste uit te geven gemeentelijke kavels ook ruimte bieden aan het realiseren van een wooncoöperatie en daarmee een bijdrage leveren aan het actieplan wooncoöperaties dat door de gemeente is opgesteld. De gemeente streeft op termijn naar meer ruimte voor wooncoöperaties, zodra daar meer institutionele mogelijkheden voor ontstaan.

**Gemeentelijke kavels**
Op de gemeentelijke kavels wordt de programmaverdeling aangehouden zoals weergegeven in tabel 2.3.3.

Het sociale programma speelt in op de behoefte van doelgroepen , zoals hierboven beschreven.
Stellen zonder kinderen zijn een belangrijke doelgroep binnen het middensegment. Binnen het middensegment wordt conform beleid 25% voor gezinnen gerealiseerd. Dat zijn woningen groter dan 70 m².

**Particuliere kavels**
Op de te transformeren erfpachtkavels of kavels in vol eigendom wordt de programmaverdeling aangehouden

**Tabel 2.3.3 Programma gemeentelijke, niet gecontracteerde kavels, binnen 10 jaar**

| | % | Aantal |
|---|---|---|
| **Sociaal** | **40** | **1.041** |
| Alleenwonend, jong | 0 | 0 |
| Alleenwonend, middelbaar | 18 | 468 |
| Ouderen | 5 | 130 |
| Gezin 1+2 kind | 10 | 260 |
| Gezin 3+ kind | 7 | 182 |
| **Midden** | **40** | **1.024** |
| Huur<70m2 (alleen/stel zonder kinderen) | 30 | 763 |
| Huur>70m2 (gezin) | 10 | 260 |
| **Duur / koop** | **20** | **520** |
| **Totaal** | 100 | 2.585 |

**Tabel 2.3.4A Programma particuliere kavels, 40-40-20**

| | % | Aantal |
|---|---|---|
| **Sociaal** | **40** | **1.691** |
| Alleenwonend, jong | 9 | 381 |
| Alleenwonend, middelbaar | 22 | 930 |
| Ouderen | 0 | 0 |
| Gezin 1+2 kind | 9 | 381 |
| Gezin 3+ kind | 0 | 0 |
| **Midden** | **40** | **1.679** |
| Huur<70m2 (alleen/stel zonder kinderen) | 30 | 1.256 |
| Huur>70m2 (gezin) | 10 | 423 |
| **Duur / koop** | **20** | **859** |
| **Totaal** | **100** | **4.229** |

**Tabel 2.3.4B Programma particuliere kavels, 30-40-30**

| | % | Aantal |
|---|---|---|
| **Sociaal** | **30** | **1.149** |
| Alleenwonend, jong | 6 | 230 |
| Alleenwonend, middelbaar | 19 | 728 |
| Ouderen | 0 | 0 |
| Gezin 1+2 kind | 5 | 191 |
| Gezin 3+ kind | 0 | 0 |
| **Midden** | **40** | **1.553** |
| Huur<70m2 (alleen/stel zonder kinderen) | 30 | 1.160 |
| Huur>70m2 (gezin) | 10 | 393 |
| **Duur / koop** | **30** | **1.180** |
| **Totaal** | **100** | **3.882** |

**Tabellen bevaten afrondingsverschillen*

zoals weergegeven in tabel 2.3.4A (40-40-20) en tabel 2.3.4B (30-40-30 onder voorwaarden).

Marktconforme sociale huurwoningen, dus met een huurprijs tot € 737 (prijspeil 2020), kunnen momenteel alleen heel klein zijn: tot circa 40 m². Om ook op de langere termijn over een stabiele en over Buiksloterham goed verspreide voorraad sociale woningen te beschikken, die van betekenis is voor het doelgroepenbeleid, zet de gemeente zich in om sociale huurwoningen door corporaties te laten ontwikkelen. Erfpachters en eigenaren worden bij transformatie daarom verzocht om hun sociale segment onder te brengen en te laten realiseren en exploiteren door corporaties , wat betekent dat het in erfpacht wordt uitgegeven aan corporaties (onder de Algemene Bepalingen 1998). Om de (financiële) slagingskans hiervan te vergroten, wordt voor de particuliere kavels bij het sociale segment uitgegaan van een lager percentage woningen voor gezinnen (circa 20% en max. 70 m² gbo) geen grote woningen voor gezinnen en ook woningen voor alleenwonenden. Hiermee wordt het gemiddelde woningoppervlak van sociale corporatiewoningen op deze kavels kleiner dan op de gemeentelijke kavels. Randvoorwaarde is wel dat corporaties hierbij huurprijs- en doorstromingsafspraken willen maken.
Het segment sociale huur dat kan worden ontwikkeld door particulieren zelf zal grotendeels bestaan uit eenkamerwoningen voor jonge mensen, waaronder studenten, en soms op tweekamerwoningen. Onder de 23 jaar kan maximaal €433 (prijspeil 2020) huur betaald worden en boven de 23 jaar maximaal €619 (prijspeil 2020, het betreft respectievelijk de kwaliteitskortingsgrens en de lage aftoppingsgrens in de huursubsidie). Tussen de kwaliteitskortingsgrens wordt 65% van de huur gecompenseerd door de huurtoeslag en boven de lage aftoppingsgrens 40% hiervan.

Erfpachters en particulieren dienen tevens 40% gereguleerd middensegment met een maximale huur van €1.027 (prijspeil 2020) te realiseren. De gemiddelde huurprijs binnen dit segment dient €899 (prijspeil 2020) te zijn. Juist voor dit middensegment worden kansen gezien bij particuliere ontwikkelingen. Dit woningtype is vooral geschikt voor stellen zonder kinderen, gezien de marktconforme grootte van momenteel zo'n 50 m² gbo. Dit is een categorie die goed aansluit op de uitrol van het centrummilieu. Per particulier project worden afspraken gemaakt over de woninggrootte.

**Tot slot**
Sociale huur op zowel de gemeentelijke als particuliere kavels in Buiksloterham moet aan dezelfde circulaire eisen voldoen als andere woningen en bedrijfsgebouwen. Ook sociale woningen worden duurzame woningen. Ook worden bij sociale huur geen uitzonderingen op plintambities gemaakt. Zo moet de sociale huur die langs de elders in deze investeringsnota genoemde stadsstraten wordt gerealiseerd altijd te worden gecombineerd met plintfuncties (= niet-wonen).



*Afbeelding 2.4.1 : Klaprozenweg en Ridderspoorweg / Asterweg ontwikkelen tot stadsstraten*



## 2.4 Economie

**Stadsstraten**
Een stadsstraat is een straat met een belangrijke verblijfs- en economisch-maatschappelijke functie op verschillende schaalniveaus met daarnaast een belangrijke verkeersfunctie. Voor economische functies, maar ook voor andere niet-woonfuncties, spelen de beoogde stadsstraten in Buiksloterham een belangrijke rol. Daarnaast zijn stadsstraten de hoofdroutes door de stad, die belangrijk zijn voor verkeer, oriëntatie en ontmoeting. Er wordt aangesloten op de stadsstraten-ambities uit Structuurvisie, Koers 2025, Ruimte voor de Economie van Morgen en van Stadsdeel Noord, waarbij de plinten en openbare ruimte van Klaprozenweg, Ridderspoorweg en Asterweg geschikt worden gemaakt voor bedrijven, kantoren, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Het benutten van de economische potentie van deze steeds drukker wordende verbindingsroutes biedt de beste kans op een behoorlijk en levendig voorzieningenniveau in Buiksloterham.

Stadsstraatprogramma in de plint wordt toegevoegd op de hoek Ridderspoorweg-Klaprozenweg (middels reeds vastgestelde plannen). Verder liggen er bij uitstek kansen op de knoop Distelweg-Asterweg-Ridderspoorweg. In dit gebied wordt in het bijzonder een supermarkt voorzien. Daarnaast bevindt zich aan de Ridderspoorweg ter hoogte van het Johan van Hasseltkanaal reeds horeca. Productieve bedrijvigheid is ook zeker mogelijk maar alleen kleinschalig (geen overheaddeuren aan de stadsstraat en een plinthoogte van minimaal 4,00 m).
Om de beide straten daadwerkelijk te kunnen ontwikkelen als levendige stadsstraten, is ook een zorgvuldig ontwerp van de openbare ruimte nodig. Het gaat daarbij om de relatie tussen de straat als fysieke ruimte en de straat als sociale ruimte. Goede, aantrekkelijke, tot gedifferentieerd gebruik uitnodigende straten zijn een voorwaarde voor het aantrekken van bewoners en bedrijvigheid. Een heldere begrenzing van de straat is noodzakelijk om de straat als straat te herkennen. Die begrenzing kan tot uitdrukking komen in onder meer bomenrijen, stoepranden en gebouwen.

**Productieve wijk**
In de visie 'Ruimte voor de Economie van Morgen' wordt Buiksloterham aangemerkt als 'productieve wijk'. Productieve wijken zijn woon-werkwijken waar bedrijven en wonen fijnmazig worden geïntegreerd tot een gemengd en levendig stedelijk milieu. Productieve wijken zijn bedoeld om productieve bedrijvigheid voor de stad te behouden en ruimtelijke uitsortering van bedrijfsruimte naar huurprijsniveau (productieve bedrijven zijn veelal afhankelijk van een relatief lage huurprijs) tegen te gaan.
Ook moeten ze ruimte bieden aan startups en scale-ups, want productieve bedrijvigheid in steden neemt weer langzaam toe. Ook kunnen productieve wijken bijdragen aan circulariteit, omdat productie en consumptie weer dichter bij elkaar kunnen komen. De bedrijfsruimte wordt gebruikt voor de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, groothandel, opslag en/of transport. De hoofdfunctie van de bedrijven is bedrijfsruimte, aangevuld met maximaal 30% ondersteunend kantoor. Een uitzondering zijn hybride bedrijven waarbij maximaal 50% ondersteunend kantoor is toegestaan.
Algemeen uitgangspunt is dat tenminste 15% van het programma in Buiksloterham wordt gereserveerd voor bedrijvigheid en maximaal 70% wordt bestemd voor wonen. Dat geldt voor zowel de gemeentelijke als de particuliere kavels. Ruimte voor productieve bedrijvigheid wordt verspreid over heel Buiksloterham waarmee optimaal wordt gemengd. Hiermee worden de mogelijkheden geschapen om een grote diversiteit aan typen bedrijfsruimtes te realiseren voor diverse typen bedrijvigheid. In afbeelding 2.4.2 wordt dit verbeeld, waarbij de paarse radars staan voor productieve bedrijvigheid en de rode stippen voor overig niet-woonprogramma. Productieve bedrijvigheid wordt in principe op de begane grond gerealiseerd maar op de verdieping is uiteraard niet per definitie uitgesloten. Bedrijfsruimte op verdiepingen is mogelijk onder voorwaarde van overige spelregels ten aanzien van bedrijfsruimte zoals verdiepingshoogte, bruikbaarheid, indeelbaarheid plattegrond, belastbaar vermogen vloeren en laad- en losvoorziening. Een tussenvloer is toegestaan tot maximaal 30% van de oppervlakte van de bebouwde begane grond bij een plinthoogte van minimaal 6m (stadsstraten zijn dus uitgesloten) en de oppervlakte van de tussenvloer wordt meegenomen in de FSI. De verwachting is dat wonen en werken in de toekomst steeds fijnmaziger kan worden gemengd. Op dit moment zijn er zowel nationaal als internationaal nog weinig tot geen productieve wijken die vergelijkbaar zijn met hetgeen in Buiksloterham wordt beoogd. Mede daaarom, maar ook om in de toekomst te kunnen inspelen op toekomstige maatschappelijke en economische ontwikkelingen is flexibel en adaptief bouwen juist in productieve wijken belangrijk. Bij voorkeur ontstaat er een breed scala aan typen ruimten voor verschillende typen toekomstige bedrijvigheid. In Buiksloterham wordt daarbij uitgegaan van:

- Hoogte begane grond 6,00m
- Hoog belastvermogen van vloeren
- Voorzien van laad- en losdeuren (industriedeuren/overheaddeuren)
- Vele mengvormen, met kantoren, wonen, daktuin of anderszins in of op eenzelfde gebouw
- Soms ook volledige bedrijfsverzamelgebouwen

Het laden en lossen vindt bij nieuwe bedrijven op eigen terrein plaats, waarbij de overlast voor omwonenden moet worden beperkt en de verkeersveiligheid gewaarborgd. Voor bestaande bedrijven kunnen overgangsregelingen gelden. De in ontwikkeling zijnde logistieke hubs in de stadsranden kunnen bijdragen aan vermindering van groot vrachtverkeer.

Deze strategie zal niet kunnen verhinderen dat het karakter van de bedrijvigheid in Buiksloterham langzaam ruimte-intensiever zal worden, bijvoorbeeld door de komst van kantoren en gestapelde bedrijfsverzamelgebouwen. Intensievere typen bedrijvigheid met meer werknemers per meter laten zich immers gemakkelijker mengen met wonen en geven meer draagvlak voor door velen gewaardeerde stedelijke voorzieningen zoals detailhandel en horeca.
Tegelijk is het een bedreiging voor de diversiteit aan werkfuncties in het gebied zoals we die nu nog kennen. Industriële bedrijven geven het gebied mede haar onderscheidende karakter, hebben niet zelden een stadsverzorgende functie en zorgen voor werkgelegenheid dat aansluit op het demografische profiel van Amsterdam-Noord. Er wordt gekozen voor een realistische lijn, met de volgende uitgangspunten:

1. Geen enkel bedrijf wordt van gemeentewege verplicht om te verhuizen – uitzondering daarop omwille van ontwikkeling gemeentelijke kavels of noodzakelijk te realiseren openbare ruimte. De ontwikkeling van niet-gemeentelijke kavels loopt via de huidige erfpachter/grondeigenaar, veelal een bedrijf. Die bepaalt zelf zijn toekomst.
2. Bij ontwikkelinitiatieven op particuliere- of erfpachtkavels worden stedenbouwkundige, architectonische en programmatische spelregels meegegeven, waarmee de ontwikkeling van bedrijfsruimte wordt veiliggesteld. Zie hoofdstuk 5.
3. Minimaal 25% van alle nieuwe bedrijfsruimtes komt in het lagere huursegment.
4. Stadsverzorgende bedrijven genieten daarbij de voorkeur boven ‘footloose’-bedrijven;
5. Via de adviseur bedrijven en het digitale loket bedrijfintransformatie@amsterdam.nl wordt gepoogd om waardevolle, met name stadsverzorgende bedrijven voor Buiksloterham te behouden en te geleiden naar nieuwe plekken binnen of rondom de wijk, maar ook naar andere gebieden binen Amsterdam;
6. Omdat verdringing van extensieve bedrijvigheid door intensievere bedrijvigheid deels onontkoombaar wordt geacht, mag maximaal éénderde van de productieve bedrijven ‘hybride’ bedrijfsruimten betreffen, waarbij de ondersteunende kantoorruimte maximaal 50% bedraagt (tweederde van de bedrijfsruimten bestaat uit reguliere bedrijfsruimte met maximaal 30% ondersteunende kantoorruimte);
7. Voor verschillende zuidelijke kavels die in het vigerende bestemmingsplan de uitsluitende bestemming ‘bedrijf’ hebben, gelden specifieke faseringsregels voor ontwikkeling; zie hiervoor de ontwikkelstrategie in hoofdstuk 5.

De logistiek van een productieve wijk is een aandachtspunt voor uitwerking. Aan- en afvoer van producten en materialen met vrachtwagens en busjes, gemengd met bewonersverkeer (auto, fiets, voetgangers), nieuwe vormen van mobiliteit en transport zijn thema’s die in onderlinge samenhang nader moeten worden onderzocht. Hierbij valt ook te denken aan bijvoorbeeld logistiek over water.

De Investeringsnota biedt een raamwerk voor de productieve wijk. De volgende stap is om toe te werken naar ruimtelijke plannen op kavelniveau. Om te zorgen dat ook in deze fase leefbaarheid, bereikbaarheid, logistiek en andere uitvoeringsaspecten goed worden geborgd, werkt de gemeente aan het rapport “Buiksloterham Werkt!”. Dit rapport richt zich op de ontwikkeling van ruimtelijke plannen voor productieve bedrijven en geeft handvatten voor de uitvoeringsfase. Interviews met ondernemers met productieve bedrijven worden geanalyseerd en de resultaten nemen we erin mee.



*Afbeelding 2.4.2 :Werkruimtae in Prodocks, Amsterdam*



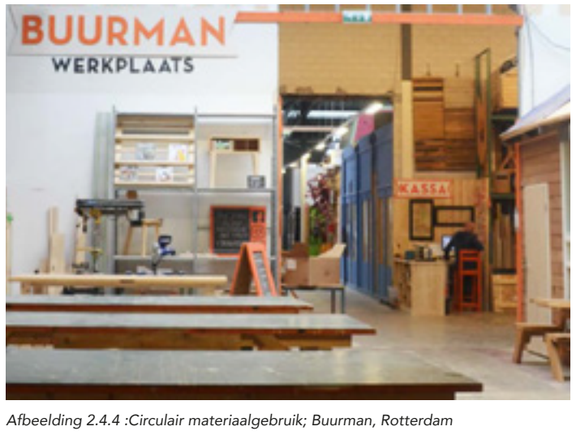
*Afbeelding 2.4.3 :Dak als productiemilieu; PAKT Antwerpen*



*Afbeelding 2.4.6 :Bedrijfsruimtes bereikbaar via hellingbanen; Kaap Noord, Buiksloterham*



*Afbeelding 2.4.7 :Werkruimtes beslaan volledige begane grond; Industriegebouw, Rotterdam*




*Afbeelding 2.4.4 :Circulair materiaalgebruik; Buurman, Rotterdam*



*Afbeelding 2.4.5 :Werkruimtes beslaan volledige begane grond; Industriegebouw, Rotterdam*




*Afbeelding 2.4.8 :Opslagunits in meerdere lagen, bereikbaar met autolift; Ruimteplan, Utrecht*



*Afbeelding 2.4.9 :Hoge werkruimtes in plint woongebouw; Industriegebouw, Rotterdam (2x)*

**Instrumentarium**
Productieve bedrijvigheid wordt in Buiksloterham op verschillende manieren behouden of gerealiseerd, afhankelijk van het soort kavel (gemeentelijk, erfpacht of particulier). Zie hiervoor de ontwikkelstrategie in hoofdstuk 5. Aanvullend hierop wordt in erfpachtcontracten vastgelegd dat de erfpachter het object uitsluitend mag gebruiken voor bedrijfsbestemmingen, met maximaal 30% (of 50% bij hybride bedrijven) van het vloeroppervlak aan het bedrijf ondersteunend kantoor. Ook een passend huurprijsniveau is van groot belang voor productieve bedrijvigheid. Productieruimte heeft immers een lager huurprijsniveau dan bijvoorbeeld winkels of kantoren. Hierover zullen privaatrechtelijk afspraken worden gemaakt.

Vanwege de menging met wonen moeten nieuw te vestigen bedrijven in Buiksloterham vallen in milieuhindercategorie 3.1 of lager (de Staat van Inrichtingen Amsterdam), conform het vigerende bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan is voor bestaande bedrijven met een hogere milieucategorie een uitzondering gemaakt. Daar waar deze bestaande bedrijven zijn gevestigd is met een aanduiding op de plankaart "milieuzone, zone Wet milieubeheer", bepaald dat wonen en andere milieugevoelige functies niet zijn toegestaan. Met een wijzigingsprocedure kan woningbouw toch mogelijk worden gemaakt onder voorwaarde dat de locatie op meer dan 50 meter van de bestemming Bedrijf is gelegen en de initiatiefnemer aantoont dat belangen en rechten van bestaande bedrijven door de woningbouw niet worden ingeperkt. Hoewel een deel van de bedrijven die voor die aanduiding verantwoordelijk zijn inmiddels is vertrokken, is woningbouw nog steeds niet op elke locatie van Buiksloterham vanzelfsprekend, maar is in de afweging tot wijziging van het bestemmingsplan maatwerk nodig. In die gevallen kunnen bijvoorbeeld met wederzijds goedvinden, tegelijk met het bouwplan, voor het betreffende bedrijf maatwerkvoorschriften worden vastgesteld. Ook kunnen initiatiefnemers worden gevraagd om extra hinderwerende maatregelen aan de bron of bij de nieuwbouw te treffen. De kosten daarvoor zijn voor rekening van de betreffende initiatiefnemer.

**Kantoren**
De vraag naar kantoren in Amsterdam neemt weer sterk toe. In het geactualiseerde kantorenbeleid wordt ruimte geboden voor maximaal 76.000 m2  bvo nieuw kantoor in Buiksloterham. Dit gaat om het totaal van nieuwe ontwikkelingen binnen de herijking van het investeringsbesluit. Dat past in de beoogde rijke functiemix. Juist kantoren in hoog- en gemengd stedelijke gebieden blijken toekomstbestendiger - dus duurzamer - dan kantoren in monofunctionele kantorenparken.
Hoewel er ruimtelijk gezien mogelijkheden zijn voor een hogere ambitie dan de genoemde 76.000m² bvo, wordt daar vanwege de beperkte openbaar vervoer-bereikbaarheid van Buiksloterham van afgezien. Om dezelfde reden wordt een kleine korrel tot maximaal 5.000m2 bvo per bedrijfsverzamelgebouw (meervoudige kantoorlocatie) gehanteerd. Er wordt uitgegaan van de verdeling 25.000m² bvo op gemeentelijke kavels en 51.000m² bvo op particuliere kavels. Erfpachters en particuliere grondeigenaren bepalen zelf waar nieuwe kantoormeters worden toegevoegd, volgens het principe 'wie het eerst komt het eerst maalt'. Daartoe wordt een programmaboekhouding bijgehouden. Het oppervlakte kantoorruimte dat onderdeel is van productieve bedrijvigheid (de hybride verschijningsvormen) is niet in de 76.000m² bvo meegenomen.

In het vigerende bestemmingsplan is geen maximaal totaal aantal m² kantoorontwikkeling opgenomen. Degenen die willen ontwikkelen op basis van veelal ruimere regels van deze herijkte investeringsnota, hebben dus wat kantoren betreft juist te maken met beperktere mogelijkheden. Dit is een belangrijk punt; zie voor toelichting de ontwikkelstrategie in hoofdstuk 5.

**Detailhandel**
In het vigerende bestemmingsplan voor Buiksloterham is zeer beperkt ruimte voor nieuwe detailhandel in dagelijkse goederen (supermarkt), namelijk maximaal 500m2 in heel Buiksloterham. De afstand tot de dichtstbij gelegen plekken voor dagelijkse levensbehoeften (met name winkelcentrum Mosveld) is echter te groot om de verhoogde centrumstedelijke ambities te kunnen waarmaken. Daarom, en omdat er ruimte komt voor meer woningen dan waar eerder van is uitgegaan, heeft recent een distributieplanologisch onderzoek (DPO) voor heel Amsterdam-Noord plaatsgevonden. Op basis hiervan wordt voor Buiksloterham en de aanpalende Klaprozenbuurt uitbreidingsruimte voor 4.000m2 bvo detailhandel geboden. Daaronder vallen twee supermarkten. Dit cluster komt rondom het kruispunt Klaprozenweg-Ridderspoorweg/ Floraweg, waarbij de winkels aan de noordkant – dus niet in Buiksloterham – worden gepositioneerd

Voor Buiksloterham geeft het DPO de actuele behoefte aan voor een supermarkt van maximaal 375m2 bvo. Hiervoor wordt ruimte geboden in een zoekgebied binnen de ontwikkeleenheid op de knoop Distelweg-Asterweg-Ridderspoorweg. Echter, aangezien het huidige bestemmingsplan al voorziet in een bestaand recht met de mogelijkheid van detailhandel in dagelijkse goederen (supermarkt), in een omvang van maximaal 500 m2 bvo die tot nu toe nog niet is gerealiseerd, wordt in deze investeringsnota dit bestaande volume van maximum 500 m2 bvo voor deze functie aangehouden, in plaats van 375 m2 bvo die het DPO noemt, waarmee het als bestaand planologisch recht wordt gerespecteerd.

Intussen is op 6 mei 2020 met gebruikmaking van het bestaande recht in het bestemmingsplan een vergunning voor een supermarkt van 500 m2 bvo verleend, op een locatie die (toevallig) vrijwel overeenkomt met het zoekgebied in de investeringsnota. Met deze vergunning is het maximum metrage van 500 m2 bvo voor detailhandel in dagelijkse goederen in Buiksloterham vergeven. Zolang deze supermarkt functioneert is in de behoefte voorzien en is er geen ruimte voor meer detailhandel in dagelijkse goederen. In de komende jaren wordt door de gemeente de ontwikkeling van Buiksloterham nauwlettend in de gaten gehouden. Mocht uit aanvullend onderzoek of uit de praktijk blijken dat de vraag naar detailhandel groter is dan het aanbod, dan kan te zijner tijd wellicht meer detailhandel worden toegestaan in Buiksloterham.

Er bevindt zich een bestaand cluster van perifere detailhandelsvestigingen (PDV) aan weerszijden van de Klaprozenweg. Dit cluster blijft, maar zal transformeren naar een stedelijker stedenbouwkundige structuur, met een lichte volume-afname. De noordkant van de Klaprozenweg kent een programma ten behoeve van PDV van 6.600 tot 7.900m2, waar de bestaande PDV zoveel mogelijk in wordt opgenomen. Ten zuiden van de Klaprozenweg, op kavels 5B, 6 en 7 in Buiksloterham, gaat het volume naar 5.500 tot 7.000m2. Aan de overige bestaande volumes in Buiksloterham, die deels solitair liggen (zoals Karwei, Bouwmaat), verandert vooralsnog niets. Van de nieuwe PDV-structuur vormen twee bouwmarkten de drager, aaneengesloten met minstens vijf kleinere PDV's. Dat vormt een goede aanvulling op de Klaprozenweg als (nieuwe) stadstraat. De nieuwe PDV-structuur beoogt minder opslag, inpandig laden/lossen, inpandig parkeren, meer via internet, en combi's met wonen. Voor PDV loopt er nog een stadsbreed onderzoek ten behoeve van actualisatie van het PDV-beleid. Het is vrijwel zeker dat bovengenoemde –in feite conserverende – PDV-ambities straks passen in dat nieuwe beleid.



*Afbeelding 2.4.10: Conceptuele benadering productieve wijk Buiksloterham*

**Hotels**
Binnen het Herijkingsbesluit Buiksloterham worden geen nieuwe hotelontwikkelingen mogelijk gemaakt. In Buiksloterham zijn ten noorden van het Johan van Hasseltkanaal op grond van gemeentelijk overnachtingsbeleid geen nieuwe hotelontwikkelingen meer gewenst. Ten zuiden van het kanaal is 'nee, tenzij'-gebied, waarbij wordt aangetekend dat recentelijk al de nodige hotel-m²'s zijn toegevoegd.

Degenen die willen ontwikkelen op basis van veelal ruimere regels van deze herijkte investeringsnota, hebben dus wat hotels betreft (net als bij kantoren) juist te maken met beperktere mogelijkheden. Dit is een belangrijk punt; zie voor toelichting de ontwikkelstrategie in hoofdstuk 5.

**Horeca en leisure**
Voor horeca in Buiksloterham gelden wat aantal vierkante meters betreft geen harde grenzen. Horeca wordt gezien als programma overig niet-wonen. Combinaties met andere functies, zoals cultuur of werkplekken, zijn ook mogelijk. Voorkeurslocaties zijn de twee detailhandelsclusters aan de Klaprozenweg en de Voltendriehoek. Ook op overige plekken langs de stadsstraten Klaprozenweg, Ridderspoorweg en Asterweg is horeca in de vorm van cafés en restaurants goed mogelijk. Verder heeft horeca op fraaie plekken aan het water (zoals de Johan van Hasseltkade) een meerwaarde en is daar dus gewenst. Op andere plekken dan genoemde zal het gaan om maatwerk, waarbij eventuele overlast bij vergunningverlening een belangrijk afwegingscriterium wordt.

Vanwege overlast is nachthoreca nergens zomaar mogelijk. Hiervoor geldt specifiek gemeentebreed beleid, waarop in Buiksloterham wordt aangesloten.
Buiksloterham biedt geen plek aan grootschalige leisurevoorzieningen die grote verkeersstromen aantrekken. Dat geeft immers een te grote kans op overlast voor het wonen in het gebied. Het naastgelegen NDSM biedt voorlopig volop ruimte voor grootschalige, bovenwijkse cultuurvoorzieningen en evenementen. Kleinschaliger leisure kan in Buiksloterham echter juist bijdragen aan functiemenging en aan de doelstellingen van 'stad in balans', en is dus in beginsel welkom. Leisure-initiatieven worden van geval tot geval beoordeeld op aard en schaal, met ongeveer dezelfde criteria als voor hotels.




*Afbeelding 2.4.11: Detailhandel en perifere detailhandel*

## 2.5 Maatschappelijke voorzieningen

**Inleiding**
Met woningen alleen is een stad niet compleet. Eén van de randvoorwaarden voor een leefbare, complete stad is een divers en hoogwaardig voorzieningenniveau. Voor de (nieuwe) bewoners in Buiksloterham zijn voorzieningen nodig op gebied van onderwijs, jeugd, zorg, basisvoorzieningen, kunst en cultuur en ook ruimte voor groen, spelen en sport.

Het benodigde voorzieningenprogramma is tot stand gekomen op basis van het 'Amsterdamse referentiemodel maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen'. Daarbij is tevens gekeken naar het voorzieningenniveau in de aangrenzende Volewijck als ook naar de te realiseren voorzieningen in de aangrenzende ontwikkelgebieden (NDSM, Klaprozenbuurt en Overhoeks). In het kader van de 'ongedeelde wijk' is een goede aansluiting op omliggende bestaande wijken immers belangrijk, zodat hun bewoners kunnen meeprofiteren van nieuwe voorzieningen in Buiksloterham. Dat resulteert in onderstaand programma aan maatschappelijke voorzieningen.

Het gros van de maatschappelijke voorzieningen komt op de gemeentelijke kavels, aangezien dat het gemakkelijkst is te realiseren. Bij de berekeningen is uitgegaan van een gemengd stedelijk woonmilieu en het maximaal aantal te realiseren woningen van in totaal circa 8.575 woningen (inclusief programma kavels 18a en 39a). Daarnaast is rekening gehouden met omliggende gebieden, zowel bestaand (Volewijck) als in ontwikkeling (Klaprozenbuurt, NDSM, Overhoeks).

Alle ontwikkelingen en woningbouwaantallen kennen uiteraard tal van onzekerheden, met name omdat de plannen voor de vele particuliere kavels onduidelijk of simpelweg nog afwezig zijn. Voor de meeste toekomstscenario's zijn de in deze paragraaf genoemde maatschappelijke voorzieningen voldoende of te veel.

**Groen**
*Referentienorm*
In Buiksloterham worden maximaal 8.575 woningen gebouwd. Deze woningen worden in een hoge dichtheid gebouwd. Bouwen in een hoge dichtheid betekent ook dat er hoge eisen aan de openbare ruimte mogen worden gesteld; in kwantitatief én kwalitatief opzicht. De referentienorm maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen biedt houvast om de kwantitatieve opgave voor groen en spelen in Buiksloterham inzichtelijk te maken. Volgens deze norm ligt er in Buiksloterham een opgave voor 228.400m² groen. Dit is exclusief de zuidelijke reservering met onder meer het daarbij behorende deel van het IJ-Oeverpark, maar inclusief de oppervlakten volgend uit de reeds gerealiseerde woningen en bestaande bouwplannen. De referentienorm is onderverdeeld in twee categorieën: gebruiksgroen (137.200m²) en ecosysteemgroen (91.200m²).

*Gebruiksgroen*
De norm voor gebruiksgroen zorgt voor stedelijk attractief groen waarin men kan verblijven en recreëren. Volgens de referentienorm dient in Buiksloterham circa 137.200m² gebruiksgroen te worden gerealiseerd (uitgaande van 8.575 woningen). Uit tabel 2.5.1 kan worden afgeleid dat in Buiksloterham circa 91.200m² wordt toegewezen als gebruiksgroen.

*Ecosysteemgroen*
De norm voor ecosysteemgroen heeft als belangrijkste doel de buurt klimaatadaptief te maken, maar draagt ook bij aan de beleving en gezondheid van de Amsterdammer. Ecosysteemgroen ondersteunt de programma's Rainproof en Natuurinclusief. Volgens de norm moet er op grond van het woon- en niet-woonprogramma minimaal 91.200m² ecosysteemgroen worden gerealiseerd. Uit de spelregels van de investeringsnota blijkt dat volgens de plannen circa 135.900m² ecosysteemgroen wordt gerealiseerd. Hiervan kan 106.900m² worden toegewezen aan groen op de kavels en 29.000m² aan groen in de openbare ruimte (zie tabel 2.5.1 en technisch raamwerkkaart). Het kavelgroen heeft op de grotere kavels de potentie om als gebruiksgroen ingezet te worden. In dit geval wordt het groenoppervlak van het betreffende kavel uiteindelijk aan gebruiksgroen toegewezen en dus niet aan ecosysteemgroen.

*Concluderend*
In de oude investeringsnota van 2006 werd uitgegaan van 46.000m2 ongespecificeerd groen voor heel Buiksloterham. Met de genoemde hoeveelheid groen is de hoeveelheid groen ten opzichte van de vorige investeringsnota verhoogd tot 227.100m2 . Hiermee wordt het totaal dat de referentienorm voorschrijft (228.400m2) benaderd. Een kanttekening dient te worden geplaatst bij de onderverdeling binnen de referentienorm. Er wordt ten opzichte van de referentienorm minder gebruiksgroen en meer ecosysteemgroen gerealiseerd. Dit verschil kan worden gecompenseerd wanneer een groot deel van het groen dat nu aangemerkt staat als ecosysteemgroen (de 106.900m2 kavelgroen) wordt ingezet als gebruiksgroen. Hiervoor dient in de ontwerpfase zoveel mogelijk groen openbaar toegankelijk te worden gemaakt.
Daarnaast kan de functie van ecosysteemgroen voor een groot deel van de functies van gebruiksgroen als vervangend worden gezien. In het kader van wateropvang,

hittestress en biodoversiteit vervult ecosysteemgroen namelijk eenzelfde functie als gebruiksgroen.

Naast de toename in hoeveelheid groen kan niet worden genegeerd dat Buiksloterham zich kenmerkt door de aanwezigheid van een groot areaal aan water. Water creëert net als groen ruimte in de stad en heeft net als groen een koelende werking. In de directe nabijheid van Buiksloterham bevinden zich bovendien het Noorderpark en Waterland, waarmee betere verbindingen worden gelegd.

**Kunst en cultuur**

Culturele voorzieningen dragen, mits niet te grootschalig, bij aan een rijke functiemenging in het gebied en balans in de stad. Enkele voorzieningen zijn er al, en nieuwe dergelijke functies vinden in de meeste gevallen zelf hun weg in de plinten van de stadsstraten. Culturele functies die een eigen gebouw vereisen, zijn op het moment van schrijven niet in beeld; wel wordt onderzocht of er in de omgeving van kavel 37 of de Papaverhoek ruimte voor een buurtgerichte culturele voorziening benodigd is. Indien zich een concreet initiatief voordoet, dan zal daar constructief naar worden gekeken. Ook naar broedplaatsen wordt positief gekeken. Realisatie en instandhouding van broedplaatsen is stadsbreed beleid en ook in Buiksloterham mogen kansen hiervoor de komende jaren worden benut. Realisatie van nieuwe broedplaatsen kan door deze een plek te geven in tenders van gemeentelijke kavels. Deze investeringsnota biedt hiervoor voldoende programmatische ruimte.
In het zuidelijk deel van Buiksloterham geeft de erfenis van Asterdorp identiteit aan het gebied en markering van het verleden. Asterdorp en de werkplaats van André Volten zijn de aanleiding voor de toevoeging van een publiek park dat eventueel plaats kan bieden aan een nieuwe culturele functie. Zoals hier nu al zichtbaar is in de huidige tijdelijke Voltentuin, maar ook langs het IJ waar op dit moment een prachtig beeld van André Volten staat kan kunst in de openbare ruimte een belangrijke bijdrage leveren aan de kwaliteit van de pleinen en parken. Er is ruimte om ook elders in Buiksloterham kunst in de openbare ruimte op te nemen.

**Sport- en spelvoorzieningen**

Verspreid over de wijk komen er voldoende speelmogelijkheden in de openbare ruimte. Grotere openbare sport- en spelvoorzieningen kunnen tegelijk dienen als buitenruimte voor basisscholen. Met de inpassing van verschillende sportvoorzieningen, in functie en in grootte, krijgt Buiksloterham een complementair sportaanbod. Kleinere sportclusters in de wijk zorgen voor sport om de hoek, dichtbij de bewoners, en kunnen op verschillende manieren ingevuld worden (van initiatieven vanuit de markt, urban sports tot een satelliet voor bestaande sportverenigingen). De grotere sportclusters zoals beoogd in het IJ-oeverpark functioneren als wijk overstijgende voorzieningen, en als aantrekkelijk sportief brandpunt aan de IJ-oever. Ze maken onderdeel uit van het groene recreatieve en sportieve netwerk, dat via de groene scheg richting sportpark Kadoelen de sportieve voorzieningen in Noord aan elkaar verbindt. De ambitie is om het binnen Buiksloterham te realiseren sportcluster in

**Tabel 2.5.1 Programma groen**

| | Gebruiksgroen (m2) |
|---|---|
| IJ-Oeverpark | 34.555 |
| Parken | 23.535 |
| Groene corridors | 13.840 |
| Landaanwinning Johan van Hasseltkanaal | 6.260 |
| Buiksloterdijkpark (netto overschot Klaprozenbuurt) | 13.000 |
| **Totaal gebruiksgroen** | **91.190** |
| | **Ecosysteemgroen (m2)** |
| Kade en oevers Johan van Hasseltkanaal (40% groen) | 10.815 |
| Groene straten (40% groen) | 5.930 |
| Papaverweg (30% groen) | 9.025 |
| Distelweg ( 15% groen) | 3.215 |
| Kavels (40% groen) | 106.910 |
| **Totaal Ecosysteemgroen** | **135.895** |
| **Totaal groen** | **227.085** |

**Tabel 2.5.2 Programma te realiseren maatschappelijke voorzieningen Buiksloterham**

| Maatschappelijke Voorziening | | m² bvo Gebouw | m² buiten-ruimte | Overige opmerkingen en inpassing |
|---|---|---|---|---|
| ■ **Ruimte voor onderwijs** | | | | |
| Alles-in-een-school 1, 22 groepen | | 4.798 | 2.252 | kavel 19, uitgangspunt stand-alone |
| A-in-1-school 2 | Afhankelijk van het woonprogramma school van 17 tot 22 groepen | 3.900 - 4.798 | 1.740 - 2.252 | kavel 25,uitgangspunt combigebouw |
| A-in-1-school 3 | | 3.900 - 4.798 | 1.740 - 2.252 | kavel 39, inpassing nader te onderzoeken |
| A-in-1-school 4 | | 3.900 - 4.798 | 1.740 - 2.252 | kavel 57, uitgangspunt combigebouw |
| A-in-1-school 5 | | 3.900 - 4.798 | 1.740 - 2.252 | Reservering op kavel 18A, in combi met wonen |
| A-in-1-school 6 | | 3.900 - 4.798 | 1.740 - 2.252 | Strategische reservering voor toekomst, mogelijk i.c.m. wonen (dus niet stand-alone). Er wordt rekening gehouden met een reservering voor óf een zesde PO school óf een VO school naast de reservering voor de vijfde PO school. De omvang VO school is indicatief, dit is maatwerk per school |
| Reservering VO-school met sporthal* | | 9.160 | 2.800 | |
| ■ **Ruimte voor zorg, welzijn en jeugd** | | | | |
| Zorgwelzijnscluster Papaverhoek met programma in twee of drie gebouwen: | | | | De gemeente voert een haalbaarheidsonderzoek uit naar het concrete programma en ontwikkeluitgangspunten voor een clustering aan maatschappelijke zorg en welzijnsvoorzieningen op de locatie van Papaverhoek, mogelijk kavel 37. |
| 1. Huis van de Wijk | | 500 | | Papaverhoek, kavel 37, in twee lagen |
| 2. Geclusterde zorgvoorziening met gezondheidscentrum voor eerstelijnszorg, apotheek, evt. fysio, wijkzorg en maatschappelijke dienstverlening (praktijkruimte) | | 1.200 (900 + 300) | | Papaverhoek, kavel 37, in max drie lagen |
| Jongeren/-jeugdvoorziening | | 200 | | Papaverhoek, kavel 37, behoefte en programma nader in te vullen irt Volewijck |
| Buurtkamer 2x | | 2 x 120 | | Zoeklocatie nu ingepast bij kavel 19 Buiksloterham Zuid: kavel 57. Mogelijk een combinatie te leggen met speeltuingebouw (nader te onderzoeken). |
| Jongerencentrum | | 300 | | Kavel 18, nabij (tijdelijke) sportvoorziening |
| Behandel-woonlocatie jeugd | | 200 | | Kavel 19 |
| Strategische MV reservering / (eerstelijnszorgvoorziening) | | 900 | | Er zijn nu twee gezondheidscentra, waarvan er één nog binnen Buiksloterham gaat verhuizen (Cityplot, ook aangegeven op de kaart). Naast dat de haalbaarheid voor een derde gezondheidscentrum op Papaverhoek wordt onderzocht, wordt nu een reservering gemaakt op kavel 57 om evt. indien nodig in de verdere toekomst ruimte te kunnen bieden. |
| Gezinsopvang* | | 800 | | Kavel 19 |
| Dagbesteding (meewerk)* | | 500 | | Papaverhoek langs de Klaprozenweg |
| ■ **Ruimte voor kunst en cultuur, sport en spelen en groen** | | | | |
| Kunst & cultuur | | 1.000 | | Behoefte en programma nader in te vullen (mogelijke ruimte voor cultuurpodium), zoekgebied Papaverhoek |
| Broedplaatsen | | 500 | | Kansen worden gezien in combinaties met ander maatschappelijk vastgoed zoals programma kunst & cultuur, maar ook in combinaties met productieve bedrijvigheid en bedrijfsverzamelgebouwen. Broedplaatsen kunnen worden opgenomen in tenders zodat de ontwikkelaar een broedplaats dient te realiseren en er zo betaalbare werkplekken voor kunstenaars en creatieven gerealiseerd kunnen worden |
| Sport | Binnensport: sporthal | 3.000 | | Ruimte reserveren bij strategische reservering VO school voor sporthal op kavel 18A. Indien er geen VO school komt moet ook duidelijk worden of er alsnog behoefte is aan ruimte voor een sporthal. |
| | Veldoppervlak (anders) georganiseerde buitensport | | 43.800 (definitief) | Zie tabel buitensport verderop in deze paragraaf |
| | | | 10.400 (tijdelijk) | Bij kavels 18A en 39A. Bij 18A in combi met spelen/schoolplein |
| Sport en spelen in de openbare ruimte | Speelplek 28x | | 4.200 | Zie tabel 2.5.1 en in maaiveldontwerp |
| | Speelveld 8x | | 8.400 | Zie tabel 2.5.1 |
| | Sport in de openbare ruimte | | 8.400 | |
| Spelen | Speeltuingebouw / ontmoetingsplek | 150 | | Kavel 18A |
| Groen | Gebruiksgroen | | 91.200 | Zie tabel 2.5.1 |
| | Ecosysteemgroen | | 135.900 | Zie tabel 2.5.1 |

*bovenwijkse voorzieningen

te zetten als bouwsteen voor een samenhangend geheel van sportvoorzieningen rondom de scheg van Zijkanaal/ Kadoelen. Want behalve in Buiksloterham ligt er ook voor NDSM-Oost en Sportpark Kadoelen een opgave.  Door deze sportvoorzieningen onderling goed met elkaar te verbinden en qua programma op elkaar af te stemmen ontstaat een meerwaarde die meer is dan de som der delen. Intensivering en uitbreiding van sportpark Kadoelen, waar vanuit Buiksloterham financieel aan bijgedragen wordt, maakt onderdeel uit van het complementaire sportprogramma.Tijdens de uitvoeringsfase wordt mede

| **Tabel 2.5.3 Buitensport** | m2 |
|---|---|
| Sportcluster in de groene Scheg | 10.000 |
| (Kavels W1 en bij 18a) | |
| Kleinschalige sport in IJ Oeverpark | 2.400 |
| (Bij kavel 39a en/of 46) | |
| Inpassingsopgave | 9.400* |
| Buitenplanse bijdrage aan Kadoelen | 22.000 |
| **Totaal** | **43.800** |

*9.400 m2 wordt ingepast in de vervolgfase van de investeringsnota



*Afbeelding 2 5.1: Klimmuur P&R De Uithof Utrecht: Sport in de buurt door slim ruimtegebruik*



*Afbeelding 2.5.2: Baakenpark Hamburg: Referentie inpassing van sportprogramma aan IJ-Oever*

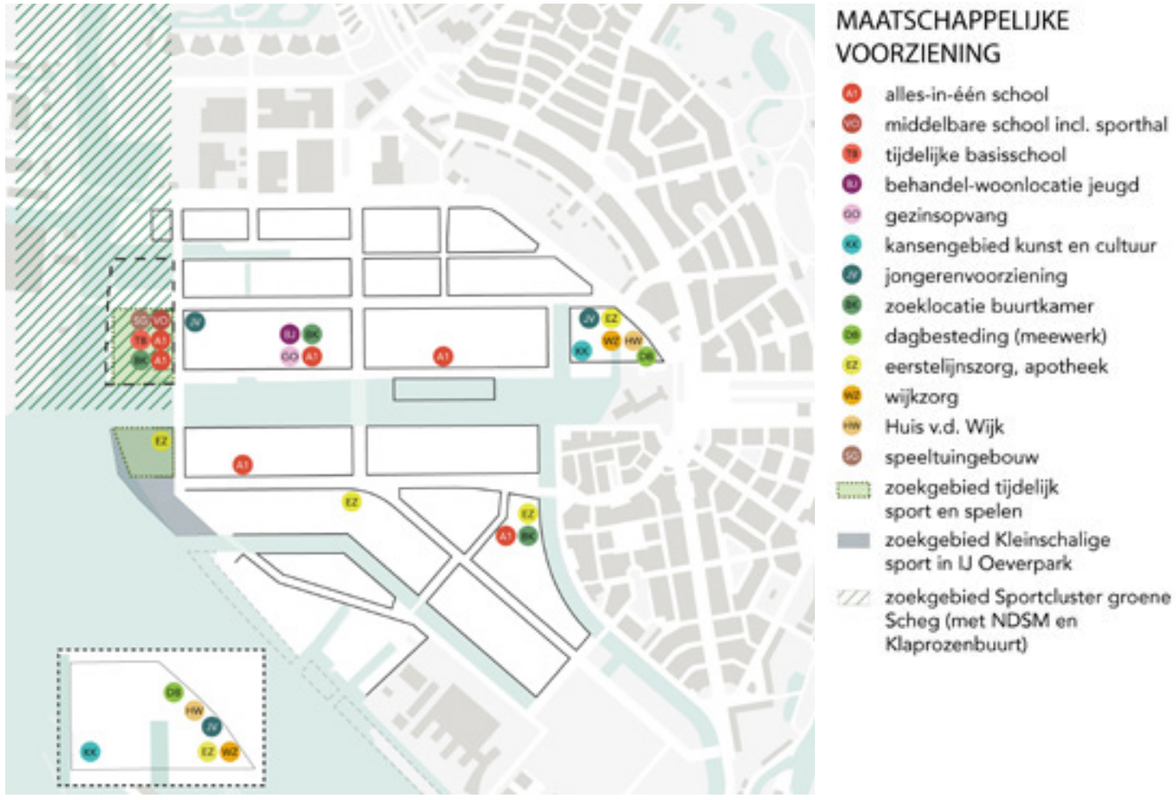
afhankelijk van het tempo van ontwikkeling op een aantal gemeentelijke kavels waar nog geen ontwikkeling plaatsvindt ingezet op tijdelijke sport- en spelvoorzieningen. Concrete voorbeelden hiervan zijn kavel 39a en op termijn rondom de tijdelijke scholen op kavel 18A.

**Scholen**

Van de twee huidige tijdelijke basisscholen aan de Distelweg verhuist er één naar een permanent gebouw in Overhoeks en de ander naar kavel 19. In Buiksloterham wordt in totaal ruimte gereserveerd voor vier alles-in-één-scholen. Dit zijn scholen voor primair onderwijs (basisonderwijs) inclusief voorschool, kinderopvang, buitenschoolse opvang en een gymlokaal. Voor een vijfde basisschool en een bovenwijkse school voor voortgezet onderwijs is op kavel 18a een ruimtelijke reservering opgenomen. Deze kavel wordt pas ontwikkeld na 2028 en is groot genoeg voor twee scholen en een bovenliggend woonprogramma. Naast de mogelijke VO-school is een sporthal van 3.000m² ingepland die in de avonduren en weekenden beschikbaar is voor verenigingen en buurtsportactiviteiten. In plaats van de VO-school zou ook een zesde basisschool gerealiseerd kunnen worden, afhankelijk van de behoefte in de verre toekomst. Deze extra scholen kunnen ook op elke andere, tegen die tijd geschikt bevonden locatie in Buiksloterham worden gerealiseerd.
Alle nieuwe schoolgebouwen worden circulair en energieneutraal gebouwd; de schoolomgevingen worden – voor zover deze investeringsnota daar invloed op heeft – rookvrij. Schoolpleinen en gymlokalen staan buiten de schooltijden open voor gebruik als openbare buurtvoorziening. Aparte ingangen buiten de school om zijn daarom vereist. Het uitgangspunt is om de scholen op de kavels 18a, 25 en 57 geïntegreerd met andere functies zoals wonen te ontwikkelen. Voor kavel 19 wordt uitgegaan van standalone scholen. Dit betekent dat in de vervolgfase de uitgangspunten op haalbaarheid wordt onderzocht en zo nodig wordt bijgesteld. Een stand-alone schoolgebouw op kavel 19 kan als onderscheidende plek bijdragen aan een contrastrijke bebouwing. Stand-alone kan wel betekenen dat het deel uitmaakt van een groter bouwblok, maar dan zonder woningen of andere functies boven de school. Voor de school op kavel 39 worden de inpassingsmogelijkheden nader onderzocht.

**Overige maatschappelijke voorzieningen**

In Buiksloterham worden ook de nodige zorg-, welzijns- en jeugdvoorzieningen gerealiseerd. Daarbij is ook nadrukkelijk gekeken naar de relatie met de omliggende bestaande wijken. In het grensgebied tussen Volewijck en Buiksloterham bij Papaverhoek wordt een samenhangende clustering van voorzieningen beoogd: een gezondheidscentrum met ruimte voor wijkzorg en maatschappelijke dienstverlening in één gebouw. Daarbij komt ook ruimte voor ontmoeting in een Huis van de Wijk en mogelijk ruimte voor jeugd en jongeren. De haalbaarheid hiervan wordt onderzocht. Een dergelijke voorziening op deze locatie kan zowel de bestaande buurt als de nieuwe buurt dienen en verbindend werken tussen de buurten. De ligging ten opzichte van andere publieke voorzieningen langs het Mosveld en de Van der Pekstraat is ook goed.
Naast het grote voorzieningencluster in de Papaverhoek komen er verspreid op andere plekken in Buiksloterham de nodige zorg- en welzijnsvoorzieningen. Daaronder vallen enkele buurtkamers om ontmoetingen en initiatieven op buurtniveau te faciliteren.
Er zijn al twee gezondheidscentra in Buiksloterham, waarvan er één binnen het gebied nog naar een andere plek verhuist. Er wordt nog een strategische ruimtelijke reservering gemaakt voor eerstelijnszorg voor de latere toekomst. Daarnaast is er ruimte gereserveerd voor gezinsopvang, dagbesteding (meewerklocatie) en een kleine woonvoorziening voor begeleid wonen. Tot slot komt er ruimte voor een tweede jeugdvoorziening aan de westzijde van Buiksloterham. Voor de jeugd wordt tevens een speeltuingebouw en de nodige ruimte voor sport en spelen gerealiseerd.




*Afbeelding 2.5.3: Overzichtskaart maatschappelijke voorzieningen*

**Gezondheid**

Met de komst van de omgevingswet wordt de gezondheid in de fysieke leefomgeving nóg belangrijker dan het al is. Binnen de investeringsnota wordt hier verspreid over de gehele nota aandacht aan besteed. Zo wordt een toevoeging voorzien in de hoeveelheid groen, wordt voor voldoende speel- en sportmogelijkheden gezorgd en is er veel aandacht voor duurzaamheid via onder meer het beperken van hittestress en de inzet op waterberging, ecologie, een groene omgeving en schone mobiliteit.
Voor nieuwe productieve bedrijven geldt een milieuhindercategorie van maximaal 3.1, waarmee overlast en hinder op tal van thema's wordt beperkt.
Toch blijft het belangrijk om ook in de ontwerp- en uitvoeringsfase voldoende aandacht aan gezondheid van de fysieke leefomgeving te besteden. Aandachtspunten die vanuit deze investeringsnota reeds meegegeven worden:

- Bij het ontwerp van de woningen dient rekening te worden gehouden met een aangename zijde (relatief stil, groen en gevrijwaard van andere bronnen van verontreiniging of hinder).
- Bij het ontwerp van groen in de openbare ruimte moet rekening gehouden worden met verschillende doelgroepen, hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de Gezonde Groenwijzer (GGD Amsterdam).

- Ook bij het ontwerp van scholen dient met onder meer de ligging van schoolplein, sport- en speelmogelijkheden en groen  rekening gehouden te worden met gezondheid.



*Afbeelding 3 2.1: Metropolitaan groen*

# 3 Stedenbouw

## 3.1 Stadsbeeld

**Diversiteit en schaal**

Buiksloterham kenmerkt zich door een grote variëteit aan bebouwingsstructuren. Van bedrijfsachtige structuren tot woontypologieën in verschillende schaalgrootes. Deze verscheidenheid is het uitgangspunt voor de doorontwikkeling van Buiksloterham. De wijk zal zich de komende tien, twintig jaar ontwikkelen tot een gemengd stedelijk gebied. De combinatie van wonen, werken en productie is om verschillende redenen interessant. Een dergelijk interactiemilieu speelt in op de groeiende vraag van mensen en bedrijven naar stedelijke milieus die de hele dag levendig zijn. De diversiteit aan programma's en schaalgroottes van bouwmassa's, gecombineerd met een organische ontwikkeling, levert een gevarieerd stadsbeeld op. Om het stoere, afwisselende en verrassende karakter van het gebied te behouden en te versterken, wordt de komende jaren ingezet op veelsoortige nieuwe gebouwtypologieën.

**Gebiedskarakteristiek**

Voor Buiksloterham gelden met het oog op het ruige, industriële karakter lichtere welstandsregels dan bijvoorbeeld in Overhoeks en in het centrum. Deze zijn reeds beschreven in het investeringsbesluit van 2006. Een aantal kavels is zelfs welstandsvrij; vooralsnog gaat het om zelfbouwkavels en bijvoorbeeld Schoon Schip in het Johan van Hasseltkanaal. Welstandsvrij is destijds ingezet om de ontwikkeling van woningbouw in Buiksloterham sneller op gang te brengen. De welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam' geeft voor Buiksloterham het welstandsniveau categorie 3 (= normaal). Voor Buiksloterham worden bij de beoordeling van bouwplannen de van toepassing zijnde criteria gehanteerd. De kwaliteit van ontwikkelingen in de wijk wordt bewaakt door een supervisor. Op de website van de gemeente Amsterdam is het supervisieprotocol te vinden.

**Cultuurhistorie**

Enkele gebouwen en elementen in de openbare ruimte in Buiksloterham zijn van bijzondere cultuurhistorische waarde. Voorafgaand aan bouwinitiatieven op dit soort plekken dient cultuurhistorisch onderzoek te worden gedaan. In de beschrijving van de strips (paragraaf 3.3) wordt nader ingegaan op de cultuurhistorische waarden. Op de spelregelkaart staat een en ander exact aangeduid met in de spelregels de bijbehorende regels.

## 3.2 Hoofdstructuur

**Metropolitaan groen**

Buiksloterham ligt op een plek waar twee belangrijke metropolitane groenstructuren samen komen. De eerste is de scheg van het Noorderpark die het grootschalige open landschap van Waterland met het IJ en het centrum verbindt. De tweede is de groene scheg langs het Zijkanaal/Nieuwe Gouw (Kadoelerscheg), die Buiksloterham verbindt met het landschap van het Twiske. Deze twee groenstructuren ontmoeten elkaar ter weerszijden van Buiksloterham, waar ze uitkomen in het beoogde oeverpark langs het IJ. De groenstructuur langs de IJdoornlaan verbindt de twee genoemde scheggen. Een tweede en derde verbinding zou kunnen worden gemaakt ter hoogte van de Buiksloterbreek en ter hoogte van het Johan van Hasseltkanaal. Door het IJ-Oeverpark verder te ontwikkelen, wordt de Kadoelerscheg via het IJ verbonden aan de Noorderparkscheg.

**Noorderpark en IJ-Oeverpark**

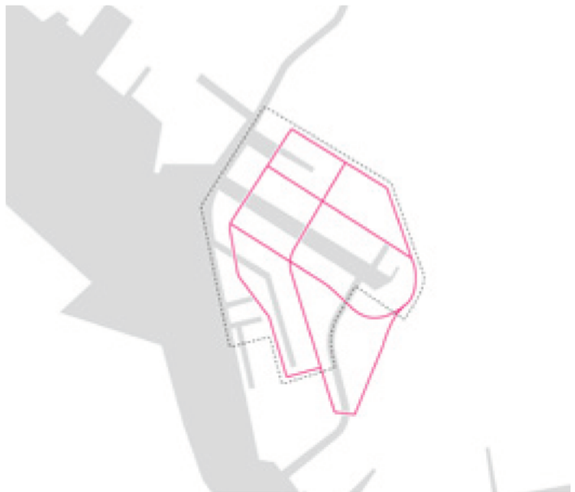
De twee scheggen hebben een verschillende identiteit en programmering. Het Noorderpark is een traditioneel stadspark met aaneengeschakelde parkruimtes, een elegante padenstructuur en ruimte voor sport. Het Oeverpark wordt gekenmerkt door de openheid langs Zijkanaal I en de relatie tot het IJ, het reeds aangelegde deel heeft een rechtlijnige vormentaal.



*Afbeelding 3.2.2: Noorderpark en IJ-Oeverpark*



*Afbeelding 3 2.3: Kanaalzones*



*Afbeelding 3.2.4: Straten*



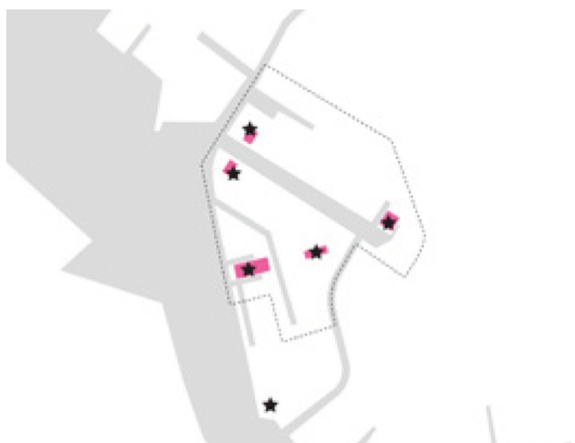
*Afbeelding 3 2.5: Principes groene corridors (aantal en positie indicatief)*

**Kanaalzones**
Tot de belangrijkste identiteitsdragers van Buiksloterham behoren de drie intern gelegen kanalen: het Tolhuiskanaal, het Johan van Hasseltkanaal en het Papaverkanaal. De kanalen verdelen tezamen met de straten het gebied in verschillende strips met bebouwing en functioneren als centrale groenblauwe openbare ruimte (zie 3.3 voor duiding van het begrip 'strips'). Er wordt ingezet op maximale vergroening langs het water en behoud van de wijdsheid van het water. De zonzijdes van het water worden zoveel mogelijk ingericht voor publiek gebruik.

**Straten**
De straten ontsluiten de kavels die tot het water reiken en worden aan weerszijden begeleid door de bebouwing van de strips. Aan dit stelsel zijn de Ridderspoorweg en de nog aan te leggen Westelijke ontsluiting als dwarsverbindingen toegevoegd. De straten krijgen in vergelijking met de kanaaloevers een wat meer formeel karakter, wat uitdrukking komt in de meer formele wijze waarop de bebouwing de straat begeleidt tezamen met de noodzakelijke ruimte voor verkeer en logistiek.

**Groene corridors**
Groene corridors van minimaal 22 meter breed vormen extra verbindingen tussen de kanaaloevers en de straten. De corridors hebben een openbaar karakter en worden alleen toegankelijk voor voetgangers en fietsers. Het zijn plekken voor spel en ontmoeting en dienen tevens om water en warmte te bufferen.

**Plekken met experiment**
Dit zijn plekken met een publieke of experimentele programmering die moeten bijdragen aan het borgen van het onderscheidende karakter van Buiksloterham naar de langere termijn. De uitdaging is om te komen tot bijzonder programma in een bijzondere verschijningsvorm. De locaties zijn indicatief.



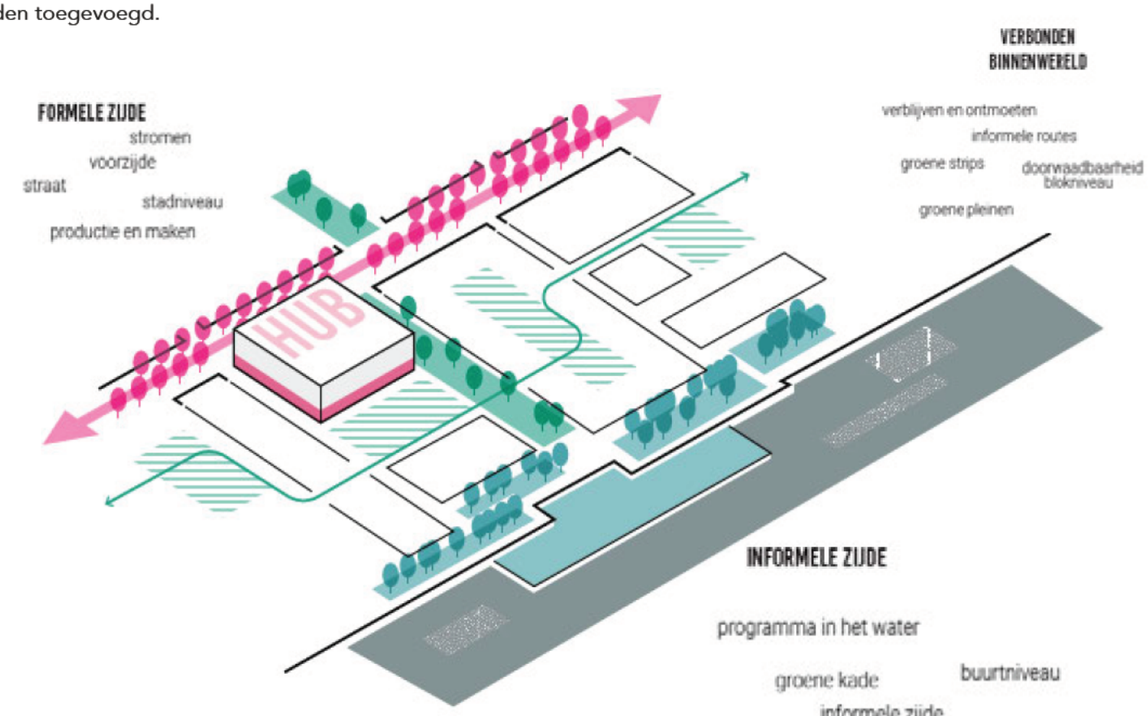
*Afbeelding 3.2.6: Experiment*

**Raamwerk**
Samen vormen bovenstaande elementen een raamwerk waarbinnen de verschillende kavels zich kunnen ontwikkelen. Het raamwerk van Buiksloterham bestaat uit parallel liggende wegen en kanalen die de tussenliggende landstroken met de bouwkavels ontsluiten. Dit is een heldere structuur die geschikt is voor menging van functies op gebouw-, kavel- als blokniveau. Typerend is de grove wegenstructuur met weinig vertakkingen. De strips met de bouwkavels zijn gemiddeld circa honderd meter diep. Op de strips zijn er, haaks op de parallel lopende wegen en kanalen, doorzichten, straten, (informele) routes en verblijfsruimtes. Door de wisselende dieptematen van de strips en de variatie in dwarsverbindingen ontstaan er kleinere deelgebieden met ieder hun eigen karakter. Hierdoor kan zich een gevarieerd woon-en werkgebied ontwikkelen. Bijgaande afbeelding 3.2.7 geeft een beeld van deze structuur.

Bijgaande afbeelding 3.2.8 laat een algemeen inrichtingsprincipe zien. Aan de formele zijde bevindt zich de straat met het drukkere stedelijke leven en bedrijvigheid. Daar wordt ook geparkeerd, in sommige gevallen in mobiliteitshubs. Op de diepe kavels is ruimte voor verblijven en ontmoeten, voor informele routes, openbaar groen en hier en daar groene binnenhoven. De meeste kavels kennen een informele zijde die vaak grenst aan het water waar meer ruimte is voor ontspanning. De zwart omlijnde vlakken verbeelden de plekken waar bebouwing kan worden toegevoegd.



*Afbeelding 3.2.7: Kenmerkende hoofdstructuur Buiksloterham op lange termijn*




*Afbeelding 3.2.8: Typerende invulling binnen de hoofdstructuur geillustreerd met een deel van Strip 3*



*Afbeelding 3.2.9: Referentie autovrije groene binnen gebieden (Billancourt, Parijs)*



*Afbeelding 3 3.1: Architectenatelier bij Studioninedots, met maquette, april 2019*

## 3.3 Ontwerponderzoek

De basis voor deze investeringsnota is gelegd door het opstellen van een ruimtelijk raamwerk voor Buiksloterham. Dit raamwerk is tot stand gekomen door verschillende parallel lopende trajecten met onder andere cocreactie inzake groen-blauwe visie en bodemvisie en een serie architectenateliers. Studio Ninedots, Workshop Architecten, Civic Architects, Space&Matter en de gemeente Amsterdam hebben ieder voor een strook de programmatische eisen ruimtelijk onderzocht. Daarbij gaf DELVALandscape Architecture | Urbanism een visie op de openbare ruimte en stelde met de gemeente het raamwerk op.

De cocreactie en de studies hebben mede geleid tot de huidige uitgangspunten en spelregels. De studies geven een doorkijk naar Buiksloterham op langere termijn. In verschillende strips is onderzocht hoe de programmatische eisen ruimtelijk kunnen worden vertaald. Parallel aan deze studies is opdracht gegeven om een grote maquette (schaal 1:500) voor Buiksloterham te maken. Deze maquette dient de komende jaren als communicatiemiddel en als hulpmiddel voor initiatiefnemers. Dit past bij de ambitie van Buiksloterham om met collectieve waarden tot projecten te komen die bijdragen aan het veelzijdige karakter van de wijk.

**Stedenbouwkundige hoofdprincipes**

Binnen het stedenbouwkundige raamwerk is het gebied onderverdeeld in deelgebieden of strips. De strips zijn getest op de belangrijkste ambities van deze investeringsnota. Vervolgens zijn deze tegen elkaar afgewogen om tot gemene delers, hoofdprincipes en uiteindelijk spelregels te komen. In deze paragraaf wordt beschreven welke hoofdprincipes per strip leidend zijn.

**Bouwhoogtes**

Er komt een grote variëteit aan bouwhoogtes. Het grootste gedeelte zal maximaal dertig meter hoog zijn maar het is nadrukkelijk de bedoeling om binnen dat maximum van 30 m te variëren in hoogte en schaal van bebouwing. Soms is een accent van 40 m hoog mogelijk. Op markante plekken komt ruimte voor uitzonderingen tot 50 m hoog, met name aan de Klaprozenweg maar ook op de kop waar de Asterweg op de Distelweg aansluit. Aan de IJ-Oever/Zijkanaal wordt ingezet op een hoogbouwcompositie met torens tot maximaal 105m. Deze plekken zijn westwaartse verschuivingen van de hoogbouwkavels 8 en 39 uit het vigerende bestem- mingsplan. Dit mogen iconische torens aan het IJ worden, als referentie aan de 140 meter hoge schoorstenen die hier 30 jaar geleden nog stonden.

**Onderbouwing FSI's**

Op basis van ruimtelijke en economische argumenten maakt de gemeente keuzes in bebouwingsdichtheden en grootte van ontwikkeleenheden. De verdichtingsambitie van Buiksloterham wordt uitgedrukt in de maximale FSI's (floor space index, maat voor bebouwingsdichtheid) per ontwikkeleenheid. Bij de bepaling van de maximaal toelaatbare FSI per ontwikkeleenheid is een tweetal hoofdcriteria van belang:

1. Het totaalprogramma voor Buiksloterham bestaande uit wonen, werken en overig niet wonen met samenhangende voorzieningen zoals groen- en sportvoorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, de locatie van de programmaonderdelen en leefbaarheid;
2. Een stedenbouwkundig passende FSI per ontwikkeleenheid vanuit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit (bezonning, gebruik maaiveld, oriëntatie en relatie met de omgeving) op de ontwikkeleenheid alsook rekening houdend met de effecten op het totale gebied Buiksloterham (totale aantal woningen, voorzieningen, groen).

Bovenstaande wordt vertaald in stedenbouwkundige keuzes op niveau van de ontwikkeleenheid. Kavels in Buiksloterham krijgen een FSI van in principe maximaal 3,5. Dit is een dichtheid die FSI die de dichtheid van bijvoorbeeld Billancourt in Parijs benadert: een compacte stedelijke omgeving met de nadruk wonen in appartementen. Een dergelijke fsi maakt veel woningbouw mogelijk, laat Buiksloterham ontwikkelen tot een gemengd stedelijk gebied, passend bij de centrale plek in de stad en laat ruimte voor groen. Met een hoge FSI wordt meer mensen de mogelijkheid geboden om te profiteren van de voorzieningen en kunnen voorzieningen door het intensieve gebruik rendabel zijn.

Op de FSI van 3,5 is een aantal uitzonderingen gemaakt:

- De reden dat de ontwikkeleenheden van strip 1 en 2, tussen de Hulstweg en de Ridderspoorweg, een FSI van 2,3 krijgen en de ontwikkeleenheid aan oostzijde van strip 1 en 2 met de kavels 6, 7, 16 en 17 een FSI van 3,5 heeft alleen een ruimtelijk stedenbouwkundige achtergrond. De ontwikkeleenheden ten westen van de Hulstweg worden omgeven door de kavels 4a, 4b en 5a. Deze kavels zijn reeds herontwikkeld door middel van zelfbouw. Deze actuele omstandigheden leiden tot een overweging van de ruimtelijk stedenbouwkundige uitgangspunten voor dit deel van het plangebied. Het aanvullende toetsingskader in het ontwerp investeringsbesluit biedt een hogere FSI, maar houdt er rekening mee dat het hogere volume ruimtelijk stedenbouwkundig aansluit op de reeds gerealiseerde lagere en open bebouwing. Dit principe is ook gehan-

teerd voor kavel 14 waarvoor reeds een vergunning is afgegeven en kavel 15. Ten oosten van de Hulstweg is een FSI van 3,5 haalbaar omdat daar nog geen recente transformatie heeft plaatsgevonden waar rekening mee gehouden moet worden.

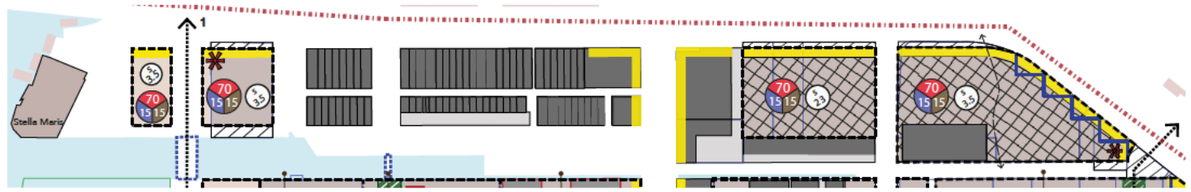
- Het gebied Papaverhoek is een prijsvraaggebied geweest voor Europan 14 (2017). De inzet is om de principes van het winnende ontwerp te hanteren als basis voor ontwikkeling. Het plan voorziet in een compositie van volumes met een vanaf de Papaverweg aflopende hoogte en dichtheid. De maat en schaal van de Papaverweg wordt gebruikt om enerzijds aldaar hoge dichtheid te realiseren gecombineerd met anderzijds de kleine schaal en de verbinding met het verleden in een nieuw plan te laten terugkeren. Een en ander vertaalt zich in een FSI die gemiddeld ongeveer 2,3 is, maar wat grotere verschillen laat zien per ontwikkeleenheid om de gewenste ruimtelijke opbouw te kunnen bewerkstelligen.
- Strip 4 wordt gekenmerkt door een gradiënt die vanaf Disteldorp qua dichtheid oploopt richting het IJ/Zijkanaal. In het midden van strip 4 bedraagt de FSI 2,7. Hier is de FSI afgestemd op de FSI van de reeds ontwikkelde kavels in de omgeving. Dit betreft Buiksloterham & Co en de Vrije Kade, die een FSI van 2,3 en 2 hebben. Met een FSI van 2,7 wordt een gelijke FSI gerealiseerd als de aansluitende strip 5. De FSI van 2,7 vormt een optimaal evenwicht tussen het bieden van haalbaar plan enerzijds en oog houden voor het totaal van Buiksloterham (leefbaarheid) anderzijds.
- De twee torenkavels aan het IJ/Zijkanaal hebben een FSI van 5,0. Deze FSI maakt torens mogelijk die bijdragen aan de hoogbouwcompositie langs het IJ/Zijkanaal.
- Voor strip 5 geldt in zijn geheel een FSI van 2,7. Een fijnmazige structuur, de ambitie om Asterpark te ontwikkelen en de ligging aan de Van der Pekbuurt zijn de belangrijkste overwegingen hierbij. Asterpark leidt ertoe dat bouwvolume (en daarmee de FSI) slechts langs de randen van de betreffende ontwikkeleenheid kan worden gerealiseerd. Voor de twee ontwikkeleenheden langs het Buiksloterkanaal geldt een hoogtebeperking van maximaal 20 m langs het water om een zachte overgang te maken naar de Van der Perkbuurt.
- Voor kavel 68b in Strip 7wordt een fsi van 2,3 gehanteerd in verband met het cultuurhistorische gebouw de Groene Draak.



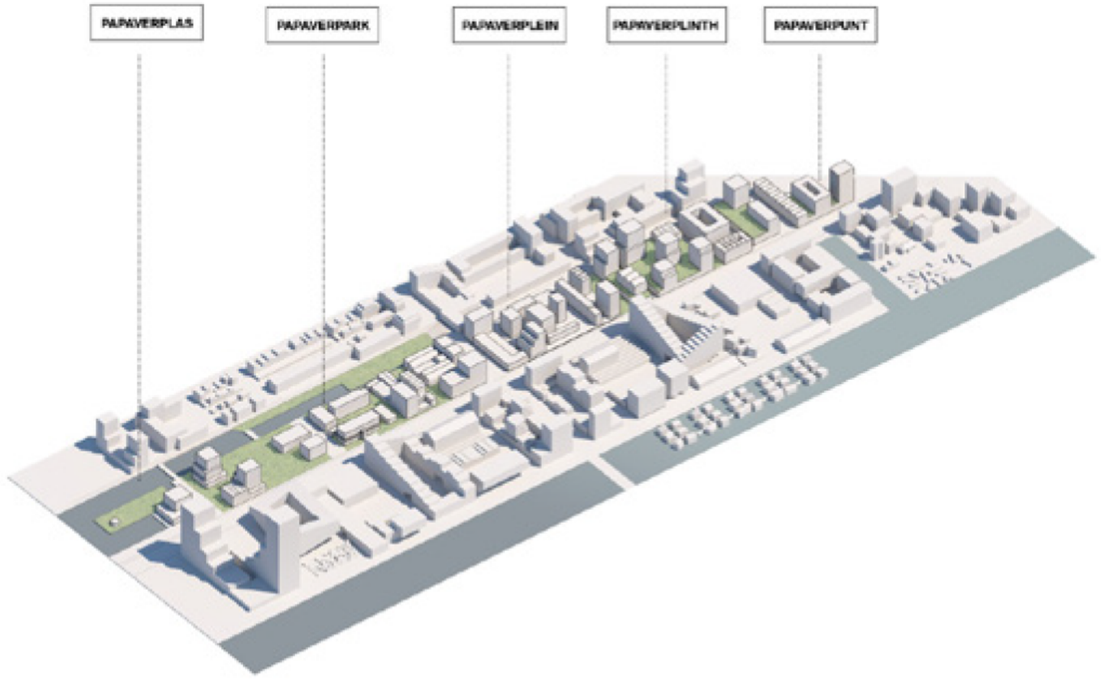

*Afbeelding 3 3.2: verdeling strips*

**Uitwerking per strip**

Strip 1 ligt aan de Klaprozenweg en kenmerkt zich door de al voltooide zelfbouwkavels en twee lopende ontwikkelinitiatieven aan weerszijden van de Ridderspoorweg. De opgave ligt aan de twee uiteinden van de strip: De westzijde vormt met de twee kavels 1A en 1B het markant ankerpunt voor de Noordwestzijde van Buiksloterham. Drie structuren ontmoeten hier de Klaprozenweg: het IJ / Zijkanaal I, IJ-Oeverpark en de Westelijke Ontsluiting. Aan de oostzijde is de opgave om perifere detailhandel (in een stedelijke setting) langs de Klaprozenweg te realiseren bepalend: het bieden van een functionele plint voor perifere detailhandel op de begane grond gecombineerd met het inzichtelijk maken van de orthogonale structuur. Daarbij moet laden en lossen worden opgelost op een wijze die goed functioneert voor perifere detailhandel en niet conflicteert met bewoners en het functioneren van de stadsstraat.




*Afbeelding 3.3.3: uitsnede spelregelkaart strip 1*



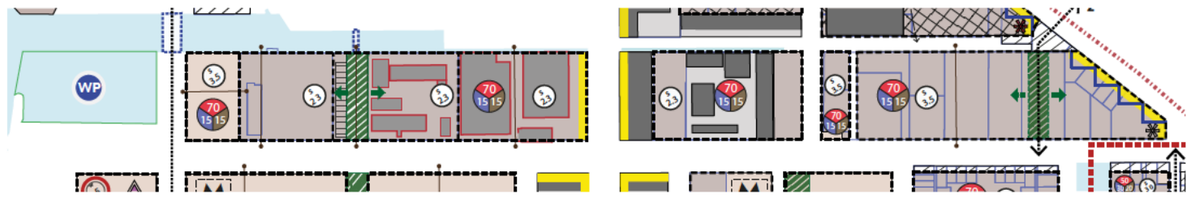

*Afbeelding 3 3.4: 3D-beeld stedenbouwkundige verkenning strip 2*



*Afbeelding 3.3.5: voorbeelduitwerking strip 2*

**Strip 2** heeft aan weerszijden van de Ridderspoorweg een verschillend karakter. De kans is om de strip te ontwikkelen tot een gebied met een transparante opbouw met losse en alzijdige volumes welke zich van oost naar west ontwikkelt van relatief dicht en stenig naar steeds meer open en groen. Aan de westzijde wordt gedacht aan volumes op regulier maaiveldniveau en aan de oostzijde aan volumes op een verhoogd maaiveld. Dit wordt ondersteund door de afnemende FSI van oost naar west. Aan de oostzijde wordt met de hoge dichtheid aansluiting gezocht bij de stadsstraat met een hoogteaccent dat goed zichtbaar is vanaf de Klaprozenweg. Het hoogteaccent maakt onderdeel uit van de 'vertande' bebouwingsstructuur die de randen van de Klaprozenweg kenmerkt.

Naar het westen toe bevindt zich het Papaverpark en wordt het groen de strip binnengehaald, onder meer bij het (uit te breiden) trafocluster van Alliander: De uitdaging is om de toe te voegen trafo's zo veel mogelijk te clusteren om het overige deel een openbaar karakter te kunnen geven. Direct ten westen van de Ridderspoorweg bevindt zich relatief veel cultuurhistorisch erfgoed welke met respect voor de waarden zowel architectonisch als programmatisch opnieuw betekenis moet krijgen in een nieuwe, verdichte stedelijke werkelijkheid.
De haven van Waternet leent zich op termijn uitstekend voor een ontwikkeling van een bijzonder waterprogramma, in het bijzonder voor buitensport.




*Afbeelding 3.3.6: uitsnede spelregelkaart strip 2*



*Afbeelding 3.3.7: Voorbeelduitwerking Strip 2*



*Afb 3.3.8: voorbeelduitwerking HUB in strip 3*



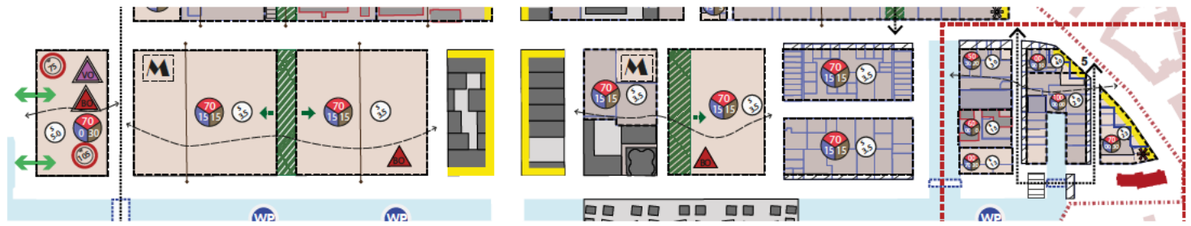
*Afb 3.3.9: Voorbeelduitwerking Johan van Hasseltkanaal*

**Strip 3** grenst aan de Papaverweg en aan het Johan van Hasseltkanaal. Een deel van de strip langs de Ridderspoorweg is al succesvol ontwikkeld met CPO-projecten. Ook zijn er circulaire en experimentele werk- en woonvormen zoals Schoon Schip. Op de grote kavels kunnen in strip 3 grote gebaren en grote contrasten worden gemaakt. Deze kunnen worden ingezet om enerzijds in autonome gebouwen op efficiënte wijze grote aantallen woningen een plek te geven en anderzijds (eveneens in hoofdzakelijk autonome gebouwen) ruimte te bieden voor nieuwe voorzieningen zoals scholen, productieve bedrijvigheid en experimenten. Daarbij wordt de synergie tussen de gebouwen optimaal doordat de functies in clusters rond een buurtplein kunnen worden gegroepeerd. Die clusters worden onderling verbonden met ontspannen, groene routes dwars door de velden heen, gescheiden van de verbindingswegen in het gebied. Deze kansen doen zich met name voor op de kavels 18, 19 en 25.

In het gebied Papaverhoek wordt een plan voorbereid dat rechtdoet aan de prijswinnende Europan inzending. Het Europan plan laat zien dat in het gebied Papaverhoek een FSI van 2,3 op een goede manier haalbaar is. De Papaverhoek krijgt een hoge dichtheid aan de Papaverweg/Klaprozenweg en wordt lager richting het Johan van Hasseltkanaal. Verdichting van de buurt Papaverhoek gaat samen met verbreding van de straten Korte Papaverweg en Papaverhoek. Het gebied verandert van een oud bedrijfsgebied met kleine stoepjes van 1,50m en een wegbreedte van 7m naar een woongebied en dat brengt ook een andere inrichting van de straat met zich mee gericht op veiligheid en leefbaarheid. Om die reden is verbreding noodzakelijk : Voldoende ruimte voor spelende kinderen op straat, fietsgebruik, profielen waar ook de gehandicapte in rolstoel zich veilig  kan bewegen. Een duurzaam veilige en klimaatbestendige inrichting (bomen en groen, in relatie tot de ondergrondse infra).

De kavels 26 en 27 kenmerken zich door versnipperd particulier bezit en een kleinere schaal. De uitdaging voor deze kavels is om in onderlinge samenwerking tussen particuliere eigenaren te komen tot een gebied dat de schakel vormt tussen de grote schaal van Kavel 25 en de kleine schaal van Papaverhoek. Geheel aan de westzijde van Strip 3  kan de bebouwing op kavel 18A zich met twee torens meten met markante gebouwen op de overige oevers van het IJ die onderdeel uitmaken van hoogbouwcompositie langs het IJ/Zijkanaal.
Het Johan van Hasseltkanaal wordt de centrale openbare ruimte voor Buiksloterham en omgeving. De noordelijke kade wordt ingericht als autovrij parkgebied, waar de fietser te gast is.

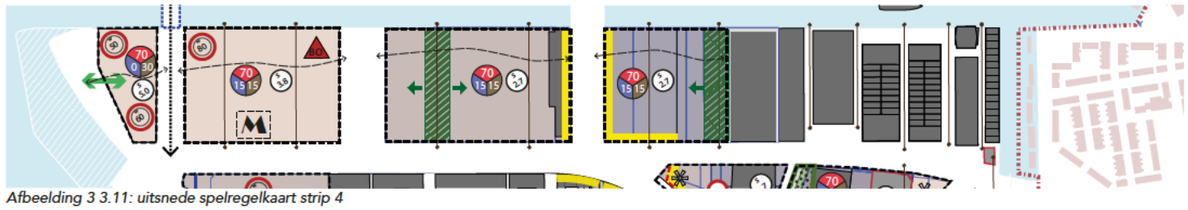
Al met al ontstaat een contrastrijk geheel van volumes, architectonische expressie en programma; contrasten die kenmerkend waren voor Buiksloterham en die dit op deze wijze naar de toekomt toe ook weer worden.


*3 3.10: uitsnede spelregelkaart strip 3*

Kenmerkend voor **Strip 4** is de ligging aan het Van Hasseltkanaal aan de noordzijde en de Distelweg aan de zuidzijde. Ook deze strip heeft grote afmetingen en een grove structuur die grote stedenbouwkundige gebaren mogelijk maakt. Daarom doen zich hier ook kansen voor om specifieke programma's in specifieke gebouwen onder te brengen, net als bij strip 3. Bijvoorbeeld met eigentijdse werkgebouwen met overmaat om in de toekomst allerlei functies te kunnen herbergen. Bovendien bevindt zich in de strip een aantal voorzieningengebouwen en een mobiliteitshub.

Onderlegger voor de studie van strip 4 is een gradiënt in footprint waarbij de strokenverkaveling van de recente nieuwbouw van de Vrije Kade geleidelijk overgaat in een open gridstructuur. Het gradiënt is in het studiemodel eveneens zichtbaar in het naar het westen toe oplopend aantal bouwlagen. De dichtheid loopt op van FSI 2,7 voor kavel 42 naar FSI 5 voor 39A.

Door de productiegebouwen grotendeels langs de Distelweg te ontsluiten kan het werkverkeer en het woonverkeer grotendeels van elkaar worden gescheiden. Bovendien blijft het karakter van Buiksloterham als productieve wijk zo zichtbaar langs de Distelweg. De woningen trekken zich dan terug richting het Van Hasseltkanaal, waardoor het productieve bedrijfskarakter van Buiksloterham prominent zichtbaar blijft langs de Distelweg. Een secundaire looproute meandert door de verschillende kavels parallel aan de Distelweg. Deze looproute verbindt de verschillende kavels en biedt verblijfsplekken langs de zuidelijke kade van het Johan van Hasseltkanaal.

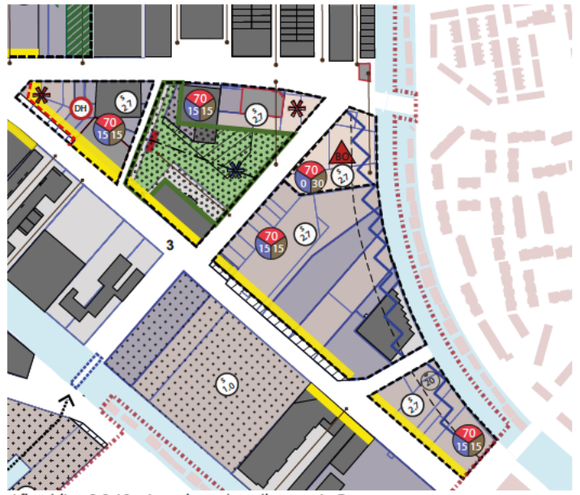


*Afbeelding 3 3.11: uitsnede spelregelkaart strip 4*



*Afb 3.3.12: Voorbeelduitwerking strip 4: Parkachtige omgeving*

Meer dan de overige strips, wordt de bebouwing van **Strip 5** gekenmerkt door grote diversiteit in bebouwing en gebruiksfuncties en een fijnmazige structuur. Naast het industriële verleden heeft strip 5 een beladen geschiedenis. Nog zichtbaar in het wegenpatroon tussen de Asterweg, Distelweg, Asterdwarsweg en Chrysanten- straat, lag het Asterdorp. Het in 1927 gebouwde dorp was in feite een semi-gesloten heropvoedingskamp voor asociale families en verschoppelingen. Asterdorp wordt gezien als een mislukt idealistisch experiment. In 1942 en 1943 heeft Asterdorp dienstgedaan als het 'vierde getto' van Amsterdam. De beladen geschiedenis en slechte bouwkwaliteit resulteerde in 1955 tot sloop met uitzondering van het poortgebouw aan de Asterdwarsweg.
Beeldhouwer André Volten heeft de sloop van het poortgebouw weten te voorkomen door het in gebruik te nemen als werkplaats. Hij werkte hier tot aan zijn dood. In 2016 werd het poortgebouw opgeknapt. Dit gebouw is, naast de contouren van het stratenpatroon, het enige behouden materiële erfgoed van Asterdorp.



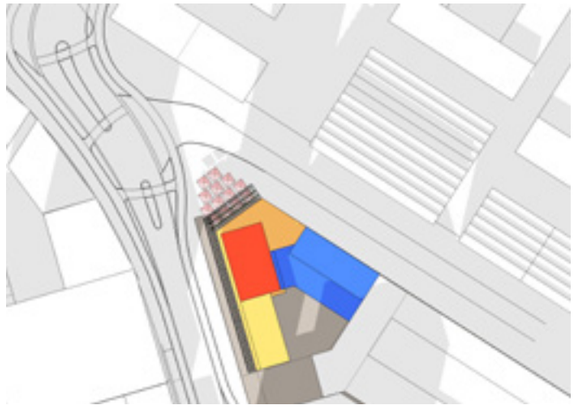
*Afbeelding 3.3.13: uitsnede spelregelkaart strip 5*

De driehoek die 'Strip 5' is bestaat uit een noordelijk deel met de Voltentuin en een zuidelijk deel met naar het zuiden toe zich versmallende kavels. Het zijn echter de randen (Distelweg, Buiksloterkanaal en Asterweg) die vanaf het raamwerk de strip als geheel identiteit geven. Het is dan ook de inzet om die randen te versterken: de rafelranden (vertanding langs het Buiksloterkanaal); diversiteit (qua maat en schaal) aan bedrijfsbebouwing haaks op de Asterweg aan de zuidkant en in de langs- richting aan het noordelijk deel van de Asterweg en de Distelweg. De hoek Chrysantenstraat wordt gemarkeerd met een hoogte-accent aan de noord-westzijde en een school daar tegenover.

Ter plaatse van Asterdorp geeft de erfenis van Asterdorp identiteit aan het gebied en markering van het verleden. Asterdorp en de werkplaats van André Volten zijn de aanleiding voor de toevoeging van een publiek park dat plaats kan bieden aan een nieuwe culturele functie. Hiertoe moet bestaande bebouwing worden verwijderd en nieuw woonvolume wordt geconcentreerd in een hoogteaccent buiten de contouren van Asterdorp. Verdichting met woonprogramma aan de Distelwegzijde binnen de contouren van Asterdorp houdt nadrukkelijk rekening met het nieuwe naastliggende cultuurpark. Het verborgen karakter en het met de omgeving contrasterende programma is onderscheidend, maar ook exemplarisch voor Buiksloterham. Het nieuwe cultuurpark sluit aan op de geprojecteerde groene fietsverbinding (Chrysantenstraat). Auto's zijn hier te gast en de bestaande bedrijfskavels zullen ontsloten worden aan de achterzijde. De bocht ter plaatse van de Chrysantenstraat wordt verwijderd en de fietsverbinding wordt rechtgetrokken tot aan de Distelweg. De nieuwe school volgt aan de Chrysantenstraat de kavellijn en aan het Buiksloterkanaal de vertanding.
Momenteel wordt de Asterweg heringericht waarbij het gewenste, ideale basisprofiel van 24,60 m breed als uitgangspunt geldt. Dit profiel bestaat uit een rijbaan van 7,00 m met aan weerszijden vrijliggende fietspaden van 2,50 m breed en trottoirs van 2,85 m en 3,75 m en aan weerszijden een bomen-/parkeerstrook van elk 3 m (incl schampstrook). Op twee plekken in de Asterweg kan dit ideale profiel niet worden gerealiseerd omdat de daarvoor benodigde gronden niet overal in handen van de gemeente zijn. De eerste plek bevindt zich halverwege de Asterweg (ter plaatse van de nummers 59 t/m 62 en 66). Daar is de Asterweg zo'n 17 m breed en komen bij de huidige herinrichting aanliggende 2,50 m brede fietspaden (met een minimale schampstrook (van 0,30 meter) tot de plaatselijk minimale rijbaan van 6,50 meter inclusief smallere trottoirs van 2,35 en 2,55 meter. De tweede plek bevindt zich aan de kop van de Asterweg, ter hoogte van de huisnummers 38 en 40 (gebouwen van Wegter en &Klevering) waar de Asterweg ruim 20 m breed is. Hier worden bij de huidige herinrichting geen bomen geplaatst om ruimte voor de weg te winnen en is gekozen om slechts aan één zijde parkeerplaatsen te maken, gecombineerd met een openbare laad- en losplaats voor het bestaande gebouw van Wegter.
Hoewel het profiel zoals dat nu wordt uitgevoerd voldoet aan de eisen van duurzaam veilig, beschikt de Asterweg hiermee nog niet over de volle lengte over een continu en overzichtelijk profiel. Dit is een risico gezien de verwachte groei van gemotoriseerd en langzaam verkeer op de Asterweg in verband met de verdere ontwikkeling in de gebieden Overhoeks, Buiksloterham en andere pro-

jecten  langs de noordelijke IJ-Oever. Door de versmalling halverwege de straat ontbreekt de speelruimte in het profiel om in te kunnen spelen op toenemende drukte en mogelijke knelpunten die kunnen ontstaan tussen verschillende weggebruikers en verkeerssituaties. Een andere reden voor het opnemen van reserveringen openbare ruimte is dat de Asterweg zich tot stadsstraat ontwikkelt. Hiervoor is het belangrijk om ruimte te bieden voor de straat als zowel fysieke en sociale ruimte; ruimte voor ontmoeting, ruimte voor interactie tussen de plint van het gebouw en het trottoir en ruimte voor de passant (zie ook par. 2.4). Daar zijn ruime trottoirs voor nodig. In de Agenda Stadsstraten (onderzoeksrapport, 2017) wordt dit nader geduid en uiteengezet. Dus om verkeerskundige redenen als omwille van de stadsstraat is het in geval van (her)ontwikkeling van de betreffende percelen van belang om ruimte gereserveerd te houden voor het geval dat, indien de kans zich voordoet, de reserveringsstroken toe te voegen aan de openbare ruimte om daarmee alsnog het ideale profiel te realiseren. In geval van toekomstige (her) ontwikkeling van kavel 53 ligt de situatie genuanceerder. Daar moet rekening worden gehouden met het feit dat het naastgelegen gebouw (&Klevering) in de daar recent ingediende (her)ontwikkelplannen gehandhaafd blijft. Daarom is op de spelregelkaart de aanduiding reservering openbare ruimte ter plaatse van deze kavel 54d ten opzichte van het concept aangepast in die zin dat dit deel van de reservering is verwijderd. Ter plaatse van kavel 53 is de “reservering openbare ruimte” omgezet in een strook die weliswaar in erfpacht blijft, maar onbebouwd dient te blijven. Deze strook dient dan te worden ingezet als zone die de interactie tussen straat en gebouw mede vormgeeft. Hiermee wordt tevens de grondslag voor de fsi vergroot.  Zie ook afbeelding 3.3.14.





*Afbeeldingen 3.3.14: voorbelduitwerking kavel 53*



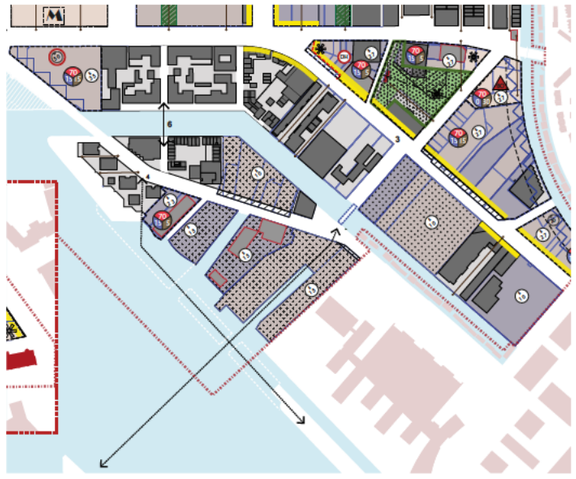
*Afbeelding 3.3.15: visualisatie van een mogelijk Asterpark, zoals uitgewerkt door Civic Architecten*



*Afb 3.3.16: voorbeelduitwerking strip 5: vertanding langs het Buiksloterkanaal, zoals uitgewerkt door Civic Architecten*

**Strip 6** wordt momenteel bebouwd door Buiksloterham & Co. Aan de IJ-zijde komt op kavel 46 ruimte voor een nieuwe ontwikkeling met gemengde functies. Hierbij is het voor de handliggend om aan te sluiten bij de ontwikkeling van Buiksloterham & Co. Aan de zijde van het IJ en de Grasweg wordt de vertanding in de bebouwing (ingezet bij Kop Grasweg) doorgezet waarmee tevens de (hoogbouw) compositie aan het IJ/Zijkanaal mede wordt vormgegeven. Ontwikkeling van een groot deel van strip 6 is afhankelijk van de bestuurlijke besluitvorming over Sprong over het IJ. Na dit besluit wordt opnieuw naar de ontwikkelmogelijkheden van deze kavels gekeken.

**Strip 7** wordt voor een deel bebouwd door de ontwikkeling aan de kop van de Grasweg. Voor het overig deel van deze strip worden na besluitvorming inzake Sprong over het IJ aanvullende spelregels opgesteld. Dit geldt ook voor een deel van strip 6.



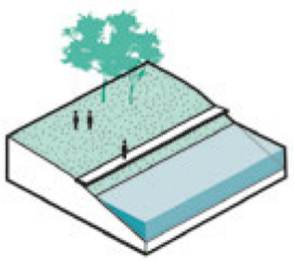
*Afbeelding 3.3.17: uitsnede spelregelkaart strips 6 en 7*

## 3.4 Groenstructuur

Deze herijkte investeringsnota bevat meer plannen voor groen dan de eerdere investeringsnota voor Buiksloterham. Zie voor een toelichting op deze kwantitatieve toename paragraaf 2.5.Toch is de kwaliteit van wijkgroen in de praktijk belangrijker dan de kwantiteit. In Buiksloterham wordt ingezet op hoogwaardig stedelijk groen dat een bijdrage levert aan klimaatadaptiviteit en biodiversiteit, intensief kan worden gebruikt, ontmoeting stimuleert en aanzet tot bewegen. In Buiksloterham wordt met groene bouwstenen op verschillende schaalniveaus een robuust groensysteem gevormd.

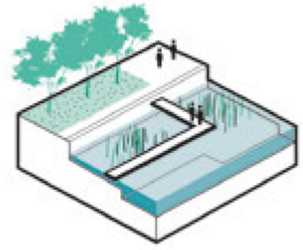
### IJ-oeverpark

Dit park beperkt zich vooralsnog tot de in aanleg zijnde Kop Grasweg, maar er wordt rekening gehouden met een toekomstige verlenging naar het oeverpark bij Overhoeks. Een tweede verlenging noordwaarts op de koppen van de Distelweg en Papaverweg moet lopen via de nog aan te leggen westelijke ontsluitingsweg en de bestaande fiets/voetgangersbrug richting NDSM. Kavel W1 en een deel van 18a kunnen zich gaan ontwikkelen tot sportcluster (zie ook par. 2.5). Al voordat kavel 18a definitief wordt bebouwd wordt hier een tijdelijke school met tijdelijke sportvoorzieningen gerealiseerd. Aandachtspunt is de ophoging van grote delen van het IJ-Oeverpark bij de uitwerking (zie grondcirculaire opgave).



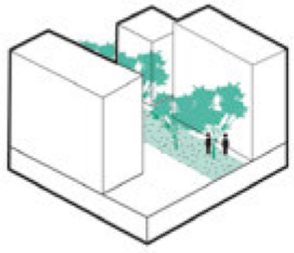
OEVERPARK

*Afbeelding 3.4.1: voorbeeldvisualisatie oeverpark*



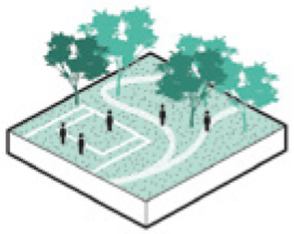
KANAALPARK

*Afbeelding 3.4.2: voorbeeldvisualisatie kanaalpark*



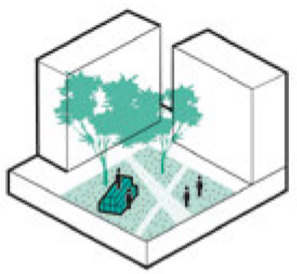
LINEAIRE PARK

*Afbeelding 3.4.3: voorbeeldvisualisatie lineair park*



BUURTPARK

*Afbeelding 3.4.4: voorbeeldvisualisatie buurtpark*



BINNENWERELD

*Afbeelding 3.4.5: voorbeeldvisualisatie binnenwereld*

### Kanaalzones

De noordelijke oever van het Van Hasseltkanaal wordt ingericht als autovrije, stedelijke groenzone met verscheidene rijen bomen en speelmogelijkheden. Ook een deel van het wateroppervlak wordt benut door het creëren van ondieptes, steigers en/of kleine eilanden in combinatie met een waterbiotoop. Ook voor de andere kanaalzones wordt ingezet op een autoluw, recreatief en ecologisch karakter met informele verblijfplekken.

### Groene corridors

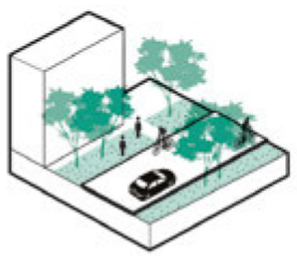
Groene corridors van minimaal 22 meter breed vormen extra verbindingen tussen de kanaaloevers en de straten. De corridors worden alleen toegankelijk voor voetgangers en fietsers . Het zijn plekken voor spel en ontmoeting en ze dienen tevens om water en warmte te bufferen.

### Buurtpark

Voorzien wordt in een aantal kleine parkjes tussen de bebouwing, zoals het Papaverplantsoen ten zuiden van de Monnikskapstraat, een toekomstig groengebied naast kavel 1b en een groene beeldentuin aansluitend aan het atelier van André Volten, achter het Eye collectiecentrum. Dit soort plekken kunnen uitgroeien tot waardevolle ontmoetingsplekken en kunnen onderdeel worden van duurzame wateropvangsystemen.

### Binnenhoven en groene gebouwen

Dit betreft groen op het stedenbouwkundig laagste schaalniveau, dus groen in de directe omgeving van de woning met speelplekjes, kleine plantsoenen en groen op daken en/of gevels.
Per ontwikkeleenheid dient eenoppervlakte vergelijkbaar met 40% van het totale oppervlakte van de ontwikkeleenheid te worden gerealiseerd als groen. Deze vergroening kan een plek krijgen op het dak of de gevel van de gebouwen of op het onbebouwde maaiveld binnen de ontwikkeleenheid. Het groen op daken kan worden gecombineerd met zonnepanelen en buffering en/of opvang/hergebruik van hemelwater. Biodiversiteit aan



GROENE STRATEN

*Afbeelding 3.4.6: voorbeeldvisualisatie groene straten*

gebouwen wordt verder gestimuleerd door groen en natuurinclusief bouwen als uitgangspunt mee te nemen in tenders op gemeentelijke kavels en bij herontwikkeling van bestaande erfpachtpercelen en particuliere grondeigenaren.

**Groenplan**
Een plan voor een ontwikkeleenheid of deel daarvan dient vergezeld te gaan van een Groenplan, waarin wordt uiteengezet op hoe invulling wordt gegeven aan de 40% groen. In het Groenplan moet zijn uitgewerkt op welke wijze, met welk doel en met welke beplanting groen wordt gerealiseerd en hoe invulling wordt gegeven aan natuurinclusief bouwen en hoe daarmee wordt aangesloten bij de algemene groenambities van de investeringsnota. Met name op de grotere kavels zijn mogelijkheden om het groen ook openbaar toegankelijk te maken voor gebruikers (bijvoorbeeld binnentuin van een woongebouw).

**Groene straten**
In tegenstelling tot de reguliere straten hebben groene straten de mogelijkheid om uit te groeien tot straten met een daadwerkelijk substantieel groen karakter. De groene straten van Buiksloterham worden zo groen mogelijk ingericht met bomen en groenstroken, met inachtneming van technische mogelijkheden en beperkingen. Reguliere straten hebben deze mogelijkheid niet, doordat deze onlangs zijn hergericht of omdat de mogelijkheden er niet zijn om deze substantieel te vergroenen.

**Bewonersinitiatieven**
Bewonersinitiatieven ter vergroening van hun buurt in kleine vormen in de openbare ruimte worden als het even kan verwelkomd. De geveltuinen in de Monnikskapstraat zijn een voorbeeld.

**Groene verbindingen**
Buiksloterham is niet ver verwijderd van enkele bestaande grote groenstructuren, met name het relatief onbekende Noorderpark. Twee fiets- en loopverbindingen naar het Noorderpark zullen worden verbeterd: één vanaf de Vlierweg naar de Sneeuwbalstraat/Azaleastraat, en één vanaf de Papaverweg naar de Ribesstraat. De groene scheg langs het Zijkanaal/Nieuwe Gouw (Kadoelerscheg) ontwikkelt zich tot een belangrijke verbinding met het landschap van het Twiske.

## 3.5 Ecologie

Het verbinden van het IJ-Oeverpark en het Noorderpark met de scheg van het Zijkanaal vormt de ontbrekende schakel in het ecologisch netwerk. Met deze verbinding worden twee belangrijke biotopen met elkaar verbonden. Daarnaast ligt er een kans om de ecologische waarden van het Van Hasseltkanaal te vergroten.

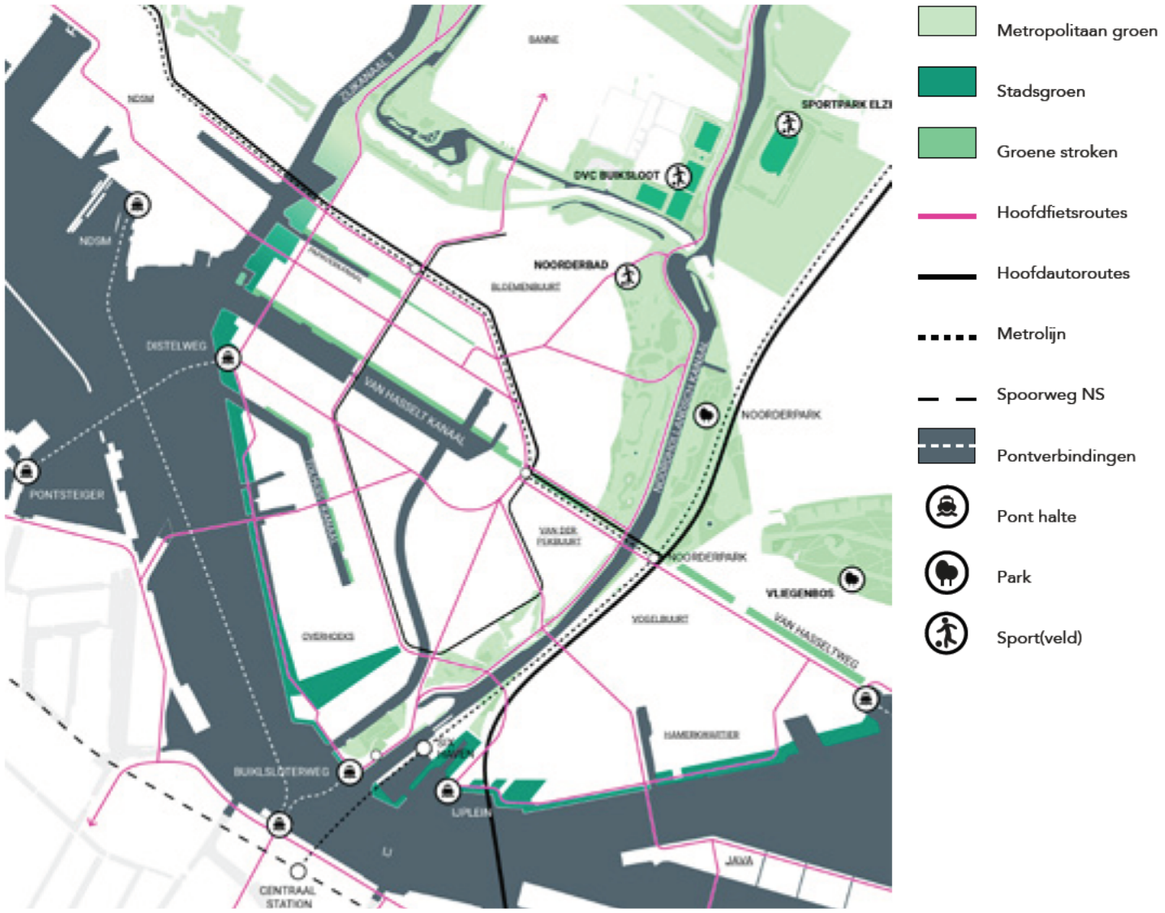
**IJ-Oevers**
De IJ-Oevers vormen het leefgebied voor een veelheid aan flora en fauna waaronder de zeldzame ringslang en de rivierdonderpad. Deze twee diersoorten gedijen goed in een oever die is afgewerkt met stortstenen waartussen verschillende typen vegetatie groeit. Daarom zal de stortsteenstrook zoals toegepast bij Overhoeks ook voor de andere delen van het IJ-Oeverpark worden ingezet, zodat het leefgebied van bovenstaande (en andere) soorten wordt vergroot.

**Kanaalzones**
De kanaalzones zijn interessant voor verschillende typen vissen, garnalen en mosselen. De huidige bodem van het Van Hasseltkanaal ligt echter vrij diep en kent voornamelijk harde nat-droog-overgangen. Door het kanaal op plekken te ontdiepen en het introduceren van meer natuurlijke nat-droog-overgangen zal het kanaal interessanter worden voor flora en fauna. Door de ontdieping valt er meer licht in de bodem, waardoor er een interessante onderwaterbiotoop kan ontstaan met (ondergedoken) planten, die het leefgebied vormt voor verschillende dieren. De waterkwaliteit kan hiermee ook verbeteren.

**Groene ruimtes**
Groene ruimtes zullen vooral worden ontworpen voor gebruik door de mens, maar ook met oog voor de natuur. Dit wordt gedaan met een divers palet aan boom- en plantensoorten en er wordt gewerkt met waardplanten. Ook zullen niet alle plekken eenzelfde onderhoudsintensiteit kennen, waardoor er delen verruigen en waardoor er bijvoorbeeld bloemrijk grasland ontstaat.

**Lineair groen**
De straten zullen worden aangezet met een stevige groenstructuur in de vorm van bomenrijen en groenstroken. Deze lineaire structuren vormen ideale biotopen voor vogels, insecten en vleermuizen. Er zal een rijk palet aan boomsoorten worden geplant met een hoge ecologische waarde. Ook zullen de groenzones een extensief beheer kennen, waardoor deze interessant worden voor insecten en vogels.

**Natuurinclusieve bebouwing**
De gebouwen worden natuurinclusief ontwikkeld. Dit betekent dat de bebouwing ook voor dieren interessant is, met groene daken en klimplanten tegen de gevels, met nestkasten in het metselwerk, een bijenkorf op het dak of een insectenhotel in de gevel.



*Afbeelding 3.4.7: groene verbindingen*




maaiveldinrichting:

01. Herinrichting Grasweg
02. Herinrichting Kop Distelweg
03. Parkje bij Grasweg en brug + Asterpad
04. Park tussen IJ en kavel 39 (rondom 39a)
05. Groenstrook kavel 39
06. Westelijke ontsluiting langs kavel 39 en 18
07. Westelijke ontsluiting langs kavel 1 en 8
08. Herinrichting Distelweg
09. Maaiveld Kavel 43/44 (Vrije Kade)
10a. Herinrichting Chrysantenstraat
10b. Asterpark
11. Herinrichting Asterweg
12. Parkje + verharding langs water t.h.v. kavel 1a
13. Parkjes langs water t.h.v. kavel 18a, incl. eilandje
14. Boulevard van Hasseltkade langs kavels 18 - 20
15. Boulevard van Hasseltkade langs kavels 21 - 27
16. Boulevard van Hasseltkade langs kavels 27 - 38
17a. Herinrichting Papaverweg West
17b. Herinrichting Papaverweg Oost
18. Park en inrichting kavel 3
19. Park en inrichting kavel 2
20. Verharding en kadeconstructie t.h.v. kavel 1
21. Groene corridor tussen kavel 18 en 19
22. Binnenweg tussen kavel 19 en 20 (Boterbloemstraat)
23. Christoffelkruidstraat
24a. Fonteinkruidstraat (kavel 25)
24b. Struisgrasstraat (kavel 25)
25. Bosrankstraat (t.h.v. kavel 5)
26. Inrichting groene oever
27. Verlengde groene oever
28. Ridderspoorweg incl. brug
29. Hulstweg
30. Vlierweg
31. Verbinding tussen Papaverweg en Vlierweg
32. Groene corridor en doorsteek kavel 17
33. Witbolstraat
34. Kropaarstraat
35. Korte Papaverweg
36. Papaverhoek

Water
Nieuw land
IJ-Oeverpark
Parken
Integrale verondieping en land maken kade en oevers
Straat
Groene straat
Groene corridor zoekgebied (min. 22m breed)
Ontwikkeleenheden
(40% om kavelgroen te realiseren)
Al gerealiseerde openbare ruimte
Verhoging maaiveld
Reservering transformatiegebied
Plangrens Buiksloterham
Nieuw land IJ-Oeverpark (na 2028)

Bestaande bruggen:

Nieuwe bruggen:

B1. Brug 1: Tolhuiskanaal
B2. Brug 2: Johan van Hasseltkanaal
B3. Brug 3: Papaverkanaal west
B4. Brug 4: Buiksloterkanaal
B5. Brug 5: Distelkanaal
B6. Brug 6: Papaverkanaal Oost
B7. Brug 7: Cityplot (optioneel)

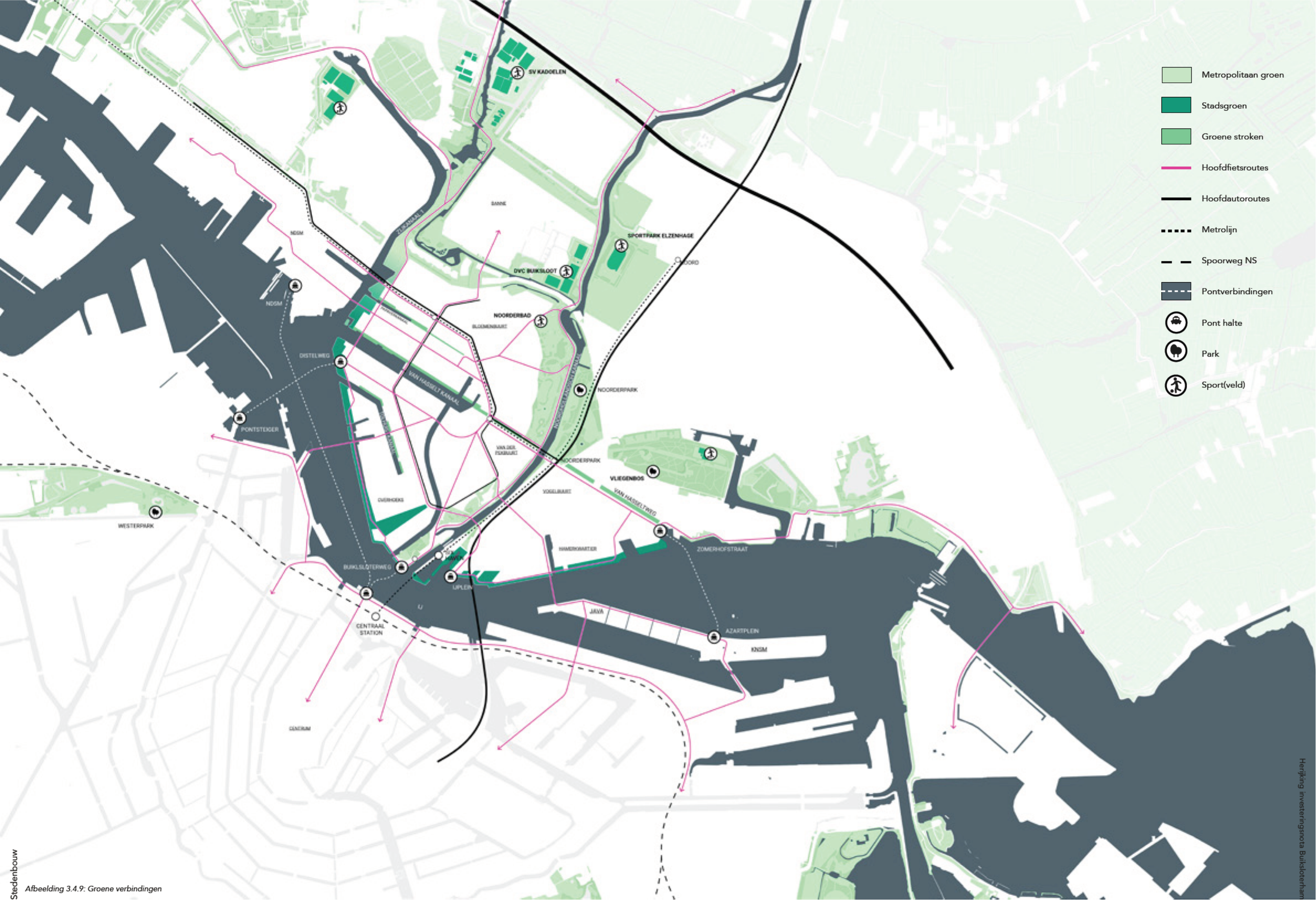
**TECHNISCHE RAAMWERKAART INVESTERINGSNOTA BUIKSLOTERHAM 2020-2032**

0 50 100 250 m

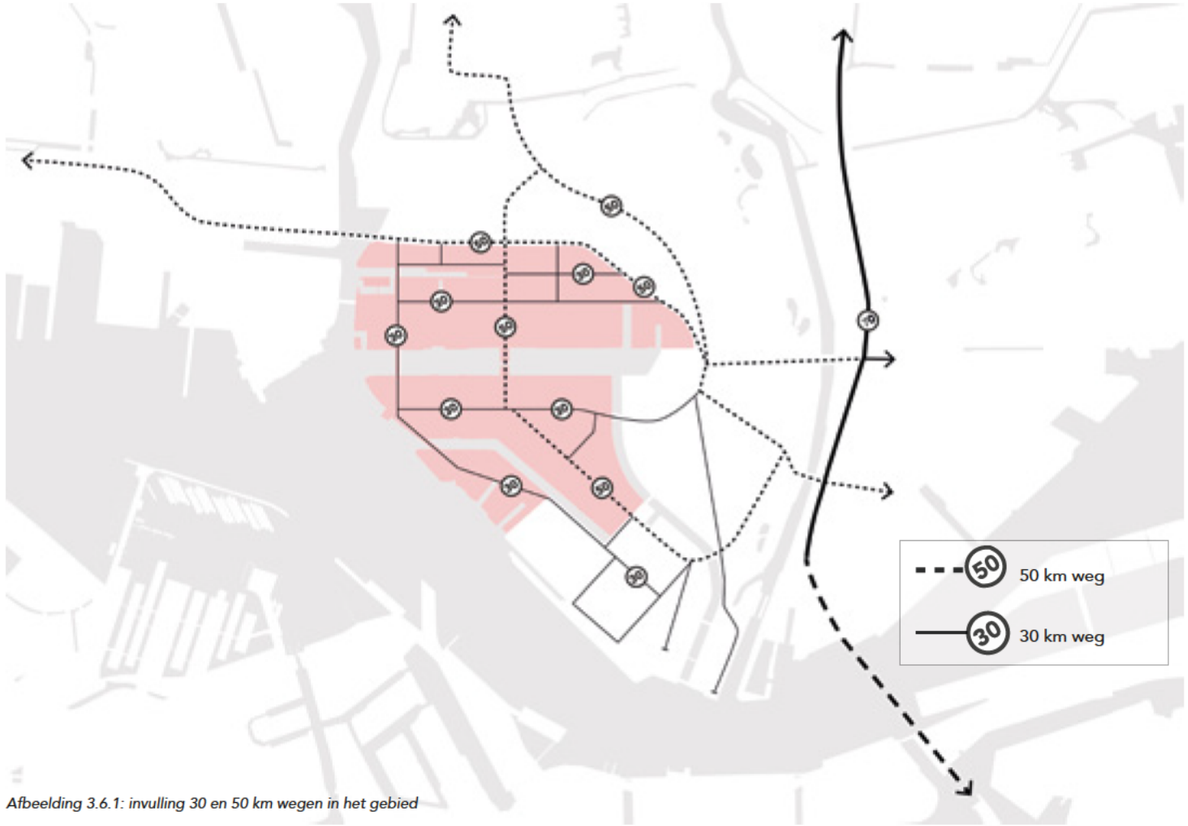
Gemeente Amsterdam

*3 september 2020*

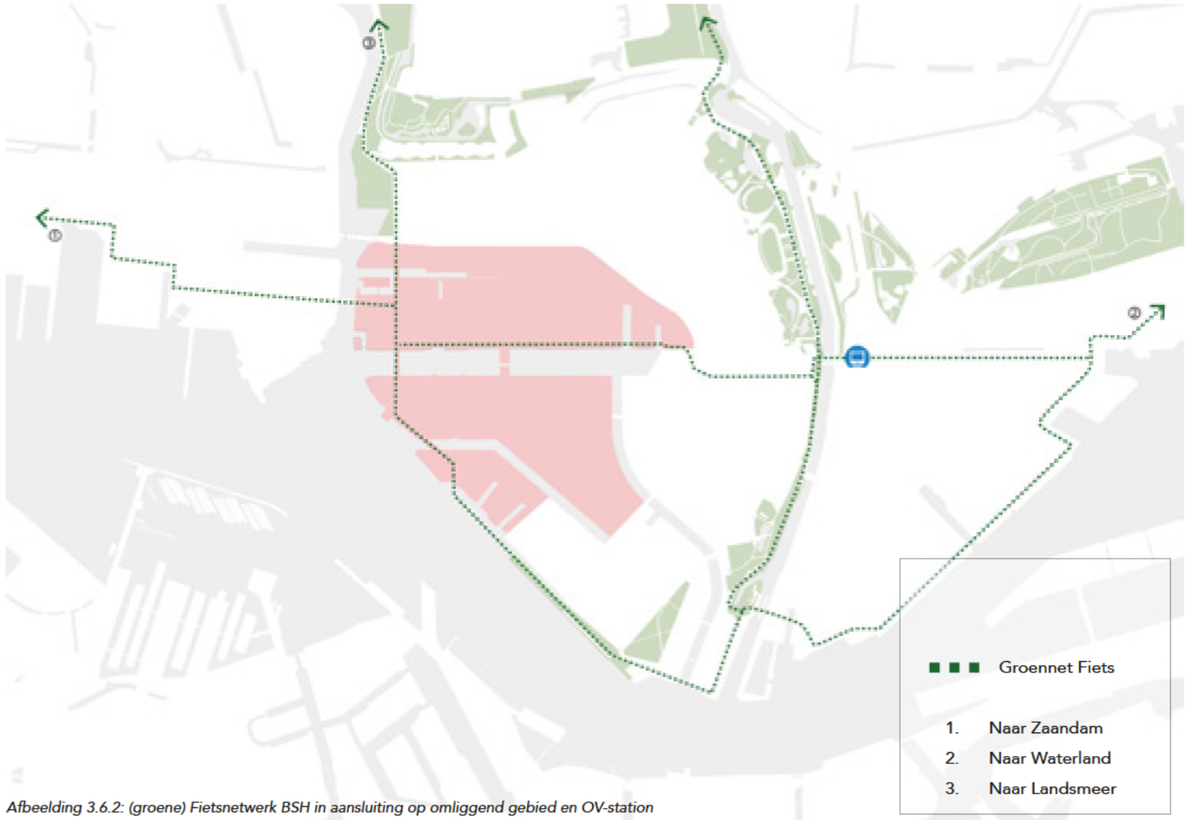
*Afbeelding 3.4.8: Technische raamwerkkaart*




*Afbeelding 3.4.9: Groene verbindingen*




*Afbeelding 3.6.1: invulling 30 en 50 km wegen in het gebied*




*Afbeelding 3.6.2: (groene) Fietsnetwerk BSH in aansluiting op omliggend gebied en OV-station*



## 3.6 Openbare ruimte, verkeer

Er wordt aangesloten op de stadsbrede Visie op de Openbare Ruimte. In deze visie valt Buiksloterham in de categorie 'nieuwe stadsbuurten'. Daarover wordt gesteld: "De woningbouwambitie in deze zone staat of valt met nieuwstedelijke kwaliteit in de openbare ruimte: levendige en prettig ingerichte stadsstraten, goed straatgroen en logische routes naar de bestaande woon- en stadsbuurten. In nieuwe gemengde stadsbuurten ligt de focus op het maken van stedelijke openbare ruimte van de 21e eeuw, duurzaam en klimaatbestendig." De visie bepleit een openbare ruimte die flexibel is ingericht, met weinig statische functies, die op allerlei manieren uitnodigt tot bewegen. Dat komt in Buiksloterham tot uitdrukking met onder meer:

- Openbare ruimte met veel groen, bomen en prioriteit voor voetgangers en fietsers
- Een goed fietsnetwerk, ingebed in de rest van de stad
- Stimulering van deelsystemen voor (elektrische) auto, (bak)fiets
- Beperking van doorgaand gemotoriseerd verkeer
- Ruimtelijke combinaties van fiets- en autoparkeren, afvalinzameling, waterberging, energie en deelmobiliteit
- Stimulering van schone mobiliteit

### Verkeersonderzoek

Ten behoeve van deze herijkte investeringsnota is er met het Verkeersmodel Amsterdam (VMA) nieuw verkeersonderzoek uitgevoerd. Daarbij is de in deze nota opgevoerde verdeling in 30- en 50-km-wegen aangehouden en is rekening gehouden met aanleg van de westelijke ontsluitingsweg. Het planprogramma voor Buiksloterham blijkt geen grote verkeersproblemen op te leveren. Er wordt wel een hoge belastingsgraad voorspeld op de kruising Ridderspoorweg-Klaprozenweg. Dit potentiële knelpunt kan volgens het verkeersonderzoek worden weggenomen met een extra opstelvak noordwaarts op de Ridderspoorweg. Deze investeringsnota heeft echter autoluwere ambities dan waarmee het relatief beleidsarme verkeersmodel heeft gerekend. Verwacht wordt dan ook dat dergelijke weguitbreidingen niet nodig blijken te zijn. De uitkomsten van het verkeersmodel worden dus gezien als bovengrenzen. Het verkeersonderzoek is als bijlage bij deze investeringsnota gevoegd.

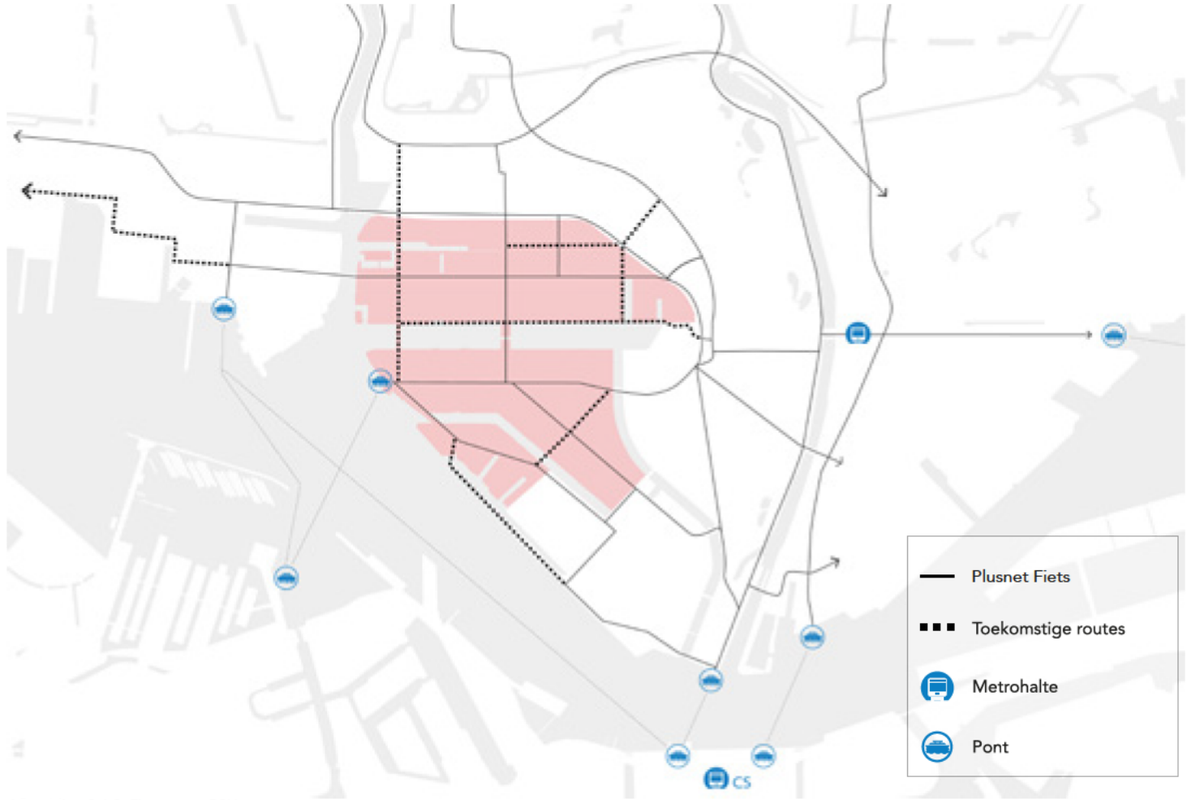
### Netwerk auto en bus

Veel routes door Buiksloterham hebben nu nog een sterk doorstromingskarakter met een matige verblijfskwaliteit, passend bij een bedrijventerrein. Deze worden in de loop der tijd getransformeerd tot stedelijke straten, met meer ruimte voor voetganger, fietser, verblijf en bomen, en een bescheidener positie voor de auto. Bij die transformatie wordt zoveel mogelijk aangesloten op het Beleidskader Verkeersnetten. Daarin behoren Asterweg, Ridderspoorweg, Distelweg en Papaverweg tot het plusnet fiets en Klaprozenweg, Ridderspoorweg en Asterweg tot het hoofdnet bus. Per auto is de wijk bereikbaar via Klaprozenweg, Papaverweg, Distelweg en Docklandsweg.
De hoofdroute door de wijk wordt de Ridderspoorweg-Asterweg. Deze blijft ingericht op 50 km/uur en heeft of krijgt een profiel met vrijliggende fietspaden. Ook de Klaprozenweg blijft een 50 km-weg met vrijliggende fietspaden. Alle andere wegen in Buiksloterham worden 30 km-gebied met de inrichting die daarbij hoort, dus met menging van verkeerssoorten. Dit impliceert dus ook dat de bajonetaansluiting van de Distelweg op de Asterweg/Ridderspoorweg wordt aangepast, waarbij de Distelweg als zijweg gaat functioneren.
De Johan van Hasseltkade-noord wordt over de gehele lengte autovrij; slechts logistiek verkeer (zoals bevoorrading of afvalinzameling) krijgt beperkte toegang tot het gebied.
De westelijke landtongen van Buiksloterham worden onderling verbonden via een beoogde westelijke ontsluitingsweg, met bruggen over het Johan van Hasseltkanaal en het Papaverkanaal. De westelijke ontsluitingsweg wordt oostwaarts verschoven ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2009, zodat er een volwaardige aansluiting mogelijk is op de Klaprozenweg en de eveneens te herontwikkelen Klaprozenbuurt ten noordoosten van de Klaprozenweg.
Met uitzondering van de vrije busbaan op de Klaprozenweg (tevens metroreservering voor de toekomst) is voor vrije busbanen in het gebied geen plaats.
De toegankelijkheid van nood- en hulpdiensten wordt in het gehele plangebied gewaarborgd.

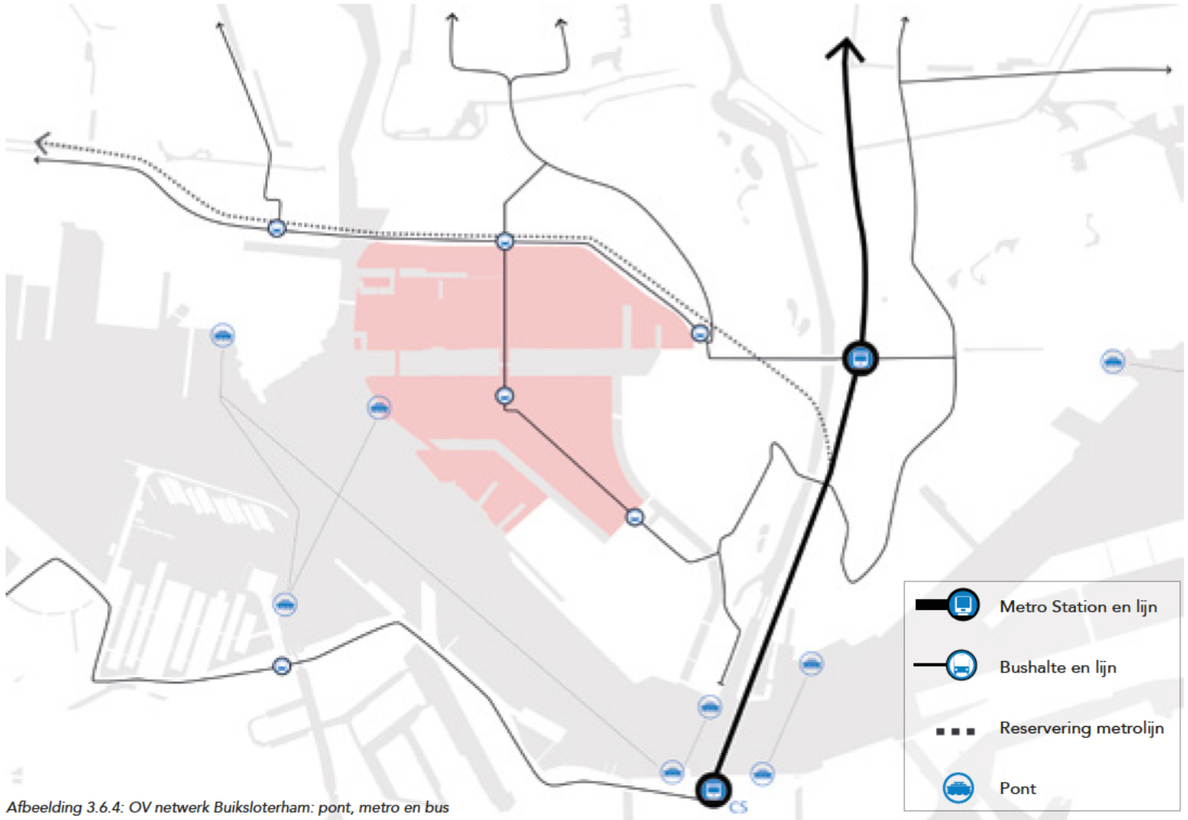
### Netwerk fiets

Indien op bepaalde 30 km-wegen in de praktijk meer fietsen dan auto's rijden, kan te zijner tijd worden besloten om ze tot fietsstraat te transformeren. Denk daarbij aan de Distelweg, Grasweg of de Papaverweg. Vooral de huidige Chrysantenstraat leent zich niet goed voor een zware rol als verlengde van een toekomstige fietsverbinding over het IJ. De fiets zal er in dat geval veel meer prioriteit moeten krijgen. Voorts wordt rekening gehouden met een afronding van de noordhoek van kavel 57 ten behoeve van een vloeiender aansluiting Chrysantenstraat-Distelweg. Ook verschillende oversteekplaatsen, zoals het kruispunt Chrysantenstraat-Asterweg, dienen te worden aangepast.

Langs de gehele Johan van Hasseltkade-noord wordt een groene, recreatieve fietsroute aangelegd. Een andere mogelijk drukke fietsroute wordt de nieuwe westelijke ontsluiting langs het IJ, die dan wordt benaderd via




*Afbeelding 3.6.3: Fietsroutes BSH*




*Afbeelding 3.6.4: OV netwerk Buiksloterham: pont, metro en bus*

Asterweg-Distelweg of via de Grasweg. Bij de herprofilering van deze straten wordt hier rekening mee gehouden. Langs de westelijke ontsluitingsroute wordt rekening gehouden met een tweerichtingsfietspad aan de IJ-zijde. Tot slot wordt rekening gehouden met twee nieuwe langzaam verkeersroutes (voet en fiets) tussen Buiksloterham en Noorderpark en omgeving: van de Vlierweg naar de Azaleastraat/Sneeuwbalstraat, en van de Papaverweg naar de Ribesstraat. Dit vergt veilige oversteken over de Klaprozenweg, een doorsteek in kavel 17 en een aanpassing van de contour van kavel 7. Hiermee worden winkelcentra, parken, sportvelden, het Noorderparkbad en andere wijkvoorzieningen vanuit Buiksloterham beter bereikbaar. Deze voorzieningen krijgen daarmee een groter draagvlak en meer binding met de nieuwe wijk. De oversteekbaarheid van de Klaprozenweg en het verbeteren van de fysieke verbindingen door de westelijke ontsluiting en de aanpassing bij kavel 7 vormen een belangrijk onderdeel van de opgave van de ongedeelde wijk.

**Reservering oeververbinding tussen Stenen Hoofd en Buiksloterham**

In het voorkeursbesluit Sprong over het IJ van juli 2017 is een vaste oeververbinding voor langzaam verkeer tussen het Stenen Hoofd en Buiksloterham voorzien. Gezien de grote ruimtelijke impact en de onzekerheden ten aanzien van tracé, planning en verschijningsvorm is daarom er een ruimtelijke reservering opgenomen in de concept versie van de investeringsnota.
Op 26 juni 2020 heeft de onafhankelijke commissie Advies Oeverbindingen Rijkswateren Amsterdam onder leiding van Alexander D'Hooghe haar eindadvies uitgebracht. Hierin wordt aan de westzijde van het IJ een brugverbinding tussen de Haparandadam en de NDSM-pier voorgesteld in plaats van de Stenen Hoofdverbinding. In dit kader is het advies om naast de twee voorgestelde bruggen geen andere bruggen over de Rijkswateren in het Amsterdamse te bouwen in de toekomst. Gezien dit advies zal in het definitieve besluit hoogstwaarschijnlijk geen rekening worden gehouden met een oeververbinding die zal landen in Buiksloterham. Naar verwachting worden er eind 2020 bestuurlijke afspraken gemaakt tussen betrokken partijen. Na bestuurlijke besluitvorming wordt opnieuw gekeken naar de ontwikkelmogelijkheden in het gebied waar momenteel een reservering is getroffen. Aan ontwikkelingen die de realisatie van een vaste oeververbinding bemoeilijken zal de gemeente geen medewerking verlenen.

De commissie stelt daarnaast dat de fietsverbinding rond het centrum dient te worden geoptimaliseerd door de binnenring via het Van Hasseltkanaal en de Johan van Hasseltweg te verbinden. Op die wijze wordt Buiksloterham toekomstvast verbonden met andere delen van Amsterdam en met Zaanstad, hetgeen bijdraagt aan een autoluw en hoogstedelijk klimaat van Buiksloterham.

**Vrachtverkeer**

Omdat Buiksloterham een productieve wijk wordt is goede bereikbaarheid van de bedrijven voor vrachtverkeer noodzakelijk. Dit betekent dat de dimensionering van de straatprofielen geschikt moet zijn voor vrachtverkeer en busjes en dat er goede laad- en losvoorzieningen zijn en dat logistiek verkeer van en naar in-en uitritten vanuit bedrijfsperspectief zonder problemen en veilig kan plaatsvinden. Vanuit het uitgangspunt dat geen enkel bedrijf genoodzaakt wordt om te vertrekken moet rekening worden gehouden met vrachtwagencombinaties.

**Dilemma**

Buiksloterham gaat zich ontwikkelen tot een productieve wijk. Dit betekent dat er naast een aanzienlijk deel productieve bedrijvigheid een aanzienlijk deel woningen in een hoge dichtheid wordt gebouwd. Het eerste betekent een blijvende aanwezigheid van vrachtverkeer in Buiksloterham. Dit laatste betekent dat het fietsverkeer de komende jaren flink zal toenemen. Vanuit vrachtverkeer en fietsverkeer worden verschillende eisen gesteld ten aanzien van inrichting van de openbare ruimte en straatprofielen. Dit dilemma moet in de latere uitwerking worden ondervangen. Vooralsnog wordt uitgegaan van de reguliere profielen de reguliere profielen voor 30- en 50-km-wegen. Indien bij de nadere uitwerking noodzakelijk worden vrijliggende fietspaden op 30-km-wegen niet uitgesloten. Het achteruitrijden van zwaar verkeer / vrachtverkeer naar bijvoorbeeld een laad- en losvoorziening vanaf een drukke langzaam verkeersroute gaat niet goed samen. Vrachtverkeer dient bij voorkeur voorwaarts een laad- en losvoorziening aan te rijden en te verlaten. Dit verdient in de uitwerking aandacht.

## 3.7 Profielen en bruggen

Het is wenselijk om een aantal straatprofielen te verbreden en een aantal nieuwe verbindingen (straten) te realiseren. Deze wensen waren al opgenomen in de investeringsnota van 2006. De beoogde verbredingen en enkele nieuwe verbindingen liggen grotendeels op in erfpacht uitgegeven gronden en deels op grond in particulier eigendom. Deze investeringsnota volgt hiervoor in principe geen actieve verwervingsstrategie, op een enkele uitzondering daargelaten.

**Profielen**

Er wordt aangesloten op de stadsbrede Visie op de Openbare Ruimte. Bij de formele zijde, de 30 en 50 km/uur wegen, is het uitgangspuntvoor voor het inrichtingsprincipe de Puccinimethode met de toepassing van zoveel mogelijk lokaal hergebruikte materialen. Het manifest Circulair Buiksloterham maakt de ambitie levend om van Buiksloterham een duurzame circulaire wijk te maken, wat niet in tegenstrijd is met Puccini waarin deze ruimte ook wordt geboden. Door de transformatie van Buiksloterham, van bedrijventerrein naar woon-/werkgebied, komen er ook materialen vrij die nog heel goed hergebruikt kunnen worden in de wijk. Buiksloterham beschikt over een diversiteit aan ruimtes (parken, pleinen, corridors, straten en hoofdinfra) die circulair en experimenteel ingericht kunnen worden.

Het ontwerp van de openbare ruimte is gebaseerd op een of meerdere passende circulaire ontwerpprincipes die terug te vinden zijn in de, speciaal voor Buiksloterham vervaardigd, Circulariteitsladder (addendum bij de bijlage Beheerparagraaf). Het gebruik van circulaire materialen past bij het industriële en ruige karakter van Buiksloterham en hiermee wordt de identiteit van Buiksloterham behouden en versterkt.

De hoofdinfraroutes door Buiksloterham hebben nu een sterk doorstroomkarakter van 50 km/u met een matige verblijfskwaliteit en beschikken op sommige plekken niet over een duurzaam veilige inrichting maar meer passend bij een bedrijventerrein. Deze worden in de loop der tijd getransformeerd tot stedelijke straten, met meer ruimte voor voetganger, fietser, verblijf en bomen, en een ondergeschikte positie voor de auto. Wat daarbij helpt, is dat de reeds aanwezige westelijke route naar NDSM, in het verlengde van de Papaverweg, alleen toegankelijk is voor voetgangers en fietsers, het is onderdeel van de primaire fietsverbinding. Tevens is ook de mogelijke langzaam verkeersverbinding over het IJ een belangrijke aanleiding voor het verstevigen van het fietsnetwerk.

**Bruggen**

In Buiksloterham worden zeven verschillende bruggen gebouwd. Deze bruggen behoren straks tot de identiteit van het gebied en worden dus met ambitie en in onderlinge samenhang ontworpen. Materialisatie kan in grote lijnen hetzelfde zijn, maar in vormgeving en detaillering kan het verschillen.

Daarnaast vormt circulariteit uitgangspunt bij het ontwerp. Bovenstaande ruimtelijke ambitie zal daarom altijd moeten worden afgewogen tegen het materiaal dat zich voor hergebruik aandient.

De bruggen 2 en 3 vormen een set die samen onderdeel uitmaken van de westelijke ontsluiting en zijn belangrijke elementen in het ruimtelijk raamwerk. Zij zullen dus



*Afbeelding 3.7.2: Brug 2274 in bestaande locatie aan de De Ruijterkade*

dezelfde vormentaal en detaillering krijgen, waarschijnlijk met een industrieel karakter. Met name het ontwerp van Brug 2 is een belangrijke ontwerpopgave. Minimale doorvaarhoogte, het grote gebaar, befietsbaarheid, ruimtelijke continuiteit van de Johan van Hasseltkade en civieltechnische complexiteiten (bodemsanering, ophogen van het maaiveld) zijn belangrijke aandachtspunten voor het ontwerp dat uiteindelijk moet resulteren in een brug die past bij de schaal en allure van deze bijzondere plek in de stad. De bruggen 4 en 5 vormen ook een stel. Ze zijn kleinschalig en maken onderdeel uit van een belangrijke oost-west fietsverbinding. Voor brug 4 heeft zich inmiddels een brug aangediend die beschikbaar komt vanuit de omgeving van het Centraal Station (brug 2274). Deze brug past perfect op de beoogde plek en bij de circulaire ambities om bestaande materialen her te gebruiken. Brug 6 is eenvoudig van karakter en verbindt de Papaverweg met de Monnikskapstraat. Hij maakt onderdeel uit van het Papaverplantsoen. Brug 7 wordt particulier aangelegd, maar de gemeente stelt wel een programma van eisen op. Details over deze bruggen staan in een bijlage bij deze investeringsnota.

## 3.8 Steigers

Ten aanzien van steigers wordt in principe het bestemmingsplan gevolgd. In het bestemmingsplan is geregeld dat aan de meeste oevers onder voorwaarden steigers zijn toegestaan. In het bestemmingsplan is daarbij niets vastgelegd over het gebruik of de al dan niet openbaarheid ervan. Beide kunnen in het erfpachtcontract worden vastgelegd. Om de betekenis van steigers en meer precieze inpassing van steigers exacter te bepalen is een visie op steigers nodig. Een visie op steigers kan echter niet los worden gezien van een visie op de oevers als geheel. Het gaat daarbij om zaken als het vormgeven van de oever waarbij damwanden, invulling geven aan ecologische waarde, steigers en inrichting kade in samenhang worden bezien. In de vervolgfase wordt dit verder uitgewerkt.

In afwijking van het bovenstaande geldt dat voor het Johan van Hasseltkanaal in het bestemmingsplan een specifieke regeling is opgenomen. Aan de noordzijde van het Johan van Hasseltkanaal zijn steigers toegestaan tot 45 m uit de oever; aan de zuidzijde zijn steigers toegestaan tot 25 m uit de oever. Tevens zijn aan de westzijde van het Johan van Hasseltkanaal (ten westen van de Ridderspoorweg) ligplaatsen toegestaan tot 25 m uit de oever. Omdat voor de gehele Johan van Hasseltzone middels cocreatie een ontwerptraject wordt doorlopen zal de gemeente geen gebruik meer maken van deze regels.

Tot slot is in het bestemmingsplan vastgelegd dat in het IJ geen steigers zijn toegestaan en dat uitzonderingen daarop alleen zijn toegestaan indien dit aanvaardbaar wordt bevonden door Centraal Nautisch Beheer Noordzeekanaal. Aanvullingen hierop worden in het kader van deze investeringsnota niet als noodzakelijk geacht.




1. Brug Tolhuiskanaal
2. Brug Johan van Hasseltkanaal
3. Brug Papaverkanaal West
4. Brug Buiksloterkanaal
5. Brug Distelkanaal
6. Brug Papaverkanaal Oost
7. (Brug Cityplot)

*Afbeelding 3.7.1: Overzichtskaart nog aan te leggen bruggen*

**Tabel 3.7 Nieuwe bruggen in Buiksloterham, belangrijkste kenmerken**

| Brug | | Verkeerssoort | Breedte | Overspanning | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Tolhuiskanaal-oost | Voet en fiets | 5,5m | 36m | Gemeentelijk |
| 2. | Johan van Hasseltkanaal | Gemengd verkeer | 18,5m | 95m | Gemeentelijk |
| 3. | Papaverkanaal-west | Gemengd verkeer | 18,5m | 32m | Gemeentelijk |
| 4. | Buiksloterkanaal | Voet en fiets | 8,5m | 31m | Gemeentelijk |
| 5. | Distelhaven | Voet en fiets | 8,5m | 20m | Gemeentelijk |
| 6. | Papaverkanaal-oost | Voet | 3m | 20m | Gemeentelijk |
| 7. | Tolhuiskanaal-west | Voet | 3m | 39m | Niet gemeentelijk |

## 3.9 Reserveringen openbare ruimte

**Inleiding**

In het investeringsbesluit uit 2006 zijn stroken met de aanduiding “reservering openbare ruimte” opgenomen, met het doel om vanuit beleidsmatig oogpunt aan te geven dat de gemeente die gronden bij de openbare ruimte wil betrekken. Deze stroken zijn ook opgenomen in het bestemmingsplan uit 2009. Er is daarbij geen actieve verwervingsstrategie opgezet; er is toen gekozen voor de strategie om bij herontwikkeling de stroken toe te voegen aan de openbare ruimte. In het bestemmingsplan zijn met dat doel op die plaatsen waar meer openbare ruimte gewenst is specifieke, beperkende bouwvoorschriften opgenomen om deze gronden bij gelegenheid, als een kavel wordt herontwikkeld, ‘vrij te spelen’. In de herijking van de investeringsnota is de strategie niet gewijzigd en zijn deze stroken wederom opgenomen met de aanduiding “reservering openbare ruimte”. Er is dus geen nieuwe richting gekozen; de ingezette weg wordt gevolgd.

Recente ontwikkelinitiatieven ter plaatse van bouwkavels waar deze reserveringen van toepassing zijn als ook een aantal inspraakreacties op de concept herijking van de investeringsnota zijn echter aanleiding om voor een aantal percelen waar zich specifieke omstandigheden voordoen de visie en strategie ten aanzien van de “reservering openbare ruimte” opnieuw te bezien. Deze heroverweging heeft opgeleverd dat:

1. De reserveringen uit verkeerskundig oogpunt nodig blijven,
2. Dat op sommige plaatsen gezien de specifieke regeling in het bestemmingsplan met een verplichte terugliggende gevellijn er maatwerk nodig is om daadwerkelijk door particuliere (her)ontwikkeling tot uitvoering te laten komen;
3. Dat in de spelregels meer maatwerk nodig is om per locatie specifieke stedenbouwkundige kwaliteit te borgen.

De situaties waar het om gaat zijn de percelen waar volgens de plankaart van het bestemmingsplan binnen het bestemmingsvlak Gemengd een aanduiding ‘gevellijn’ geldt die terugliggend is aangebracht ten opzichte van de grens van het bestemmingsvlak (die tevens de eigendomsgrens is).

Artikel 4.2 onder i van bestemmingsplan Buiksloterham (2009) bepaalt:
“De gevel van gebouwen aan de zijde van een bestemmingsvlak, waarbij op de plankaart de aanduidingslijn ‘gevellijn’ is aangegeven, dient voor minimaal 65% direct aan de bestemmingsgrens gerealiseerd te worden, met een minimum bouwhoogte van 2 bouwlagen in de gevellijn.”

Gebleken is dat vastgoedontwikkeling op de betreffende locaties vanwege deze beperkingen (financieel niet of lastig haalbaar is en daarmee) slecht op gang komt. Om die reden is ervoor gekozen de locaties waar deze specifieke reserveringen voor de openbare ruimte zijn opgenomen meer ontwikkelruimte in de vorm van een verhoogde fsi te bieden, zodanig dat herontwikkeling realistisch uitvoerbaar wordt.

Deze situatie geldt voor de volgende percelen: aan de Papaverweg, te weten kavels 26, 28, 29 en 36 en de hoekpercelen aan de Veldbiesstraat, ter hoogte van het Johan van Hasseltkade van kavel 27 (zie plankaart bestemmingsplan Buiksloterham 2009) en het perceel aan de Klaprozenweg, kavel 1b (zie bestemmingsplan Buiksloterham 5e herziening).

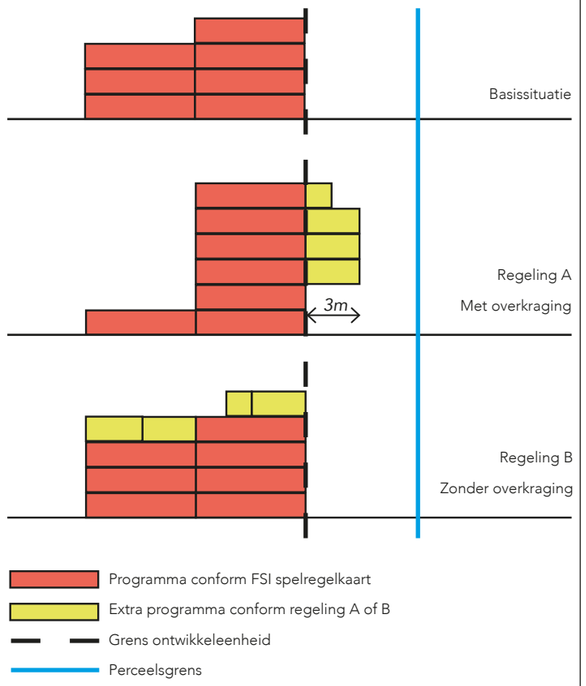
Voor de goede orde wordt benadrukt dat particulieren niet worden gedwongen om te (her)ontwikkelen; dit is een vrijwillige keuze en is niet aan tijd gebonden. Door voor de hiervoor genoemde percelen meer ontwikkelmogelijkheden op te nemen worden betreffende particulieren verleid om met toepassing van de spelregels conform de investeringsnota te gaan (her)ontwikkelen. Het bieden van meer ontwikkelruimte tegenover het vervullen van de actuele beleidsdoelen/uitgangspunten en ambities die in spelregels zijn vertaald, kan in dat opzicht als een tegemoetkoming voor de geleverde inspanning worden gezien. In dit geval staat tegenover onder andere de (reeds bestaande) inperking van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op de reservering openbare ruimte een hogere fsi die ingebracht kan worden binnen de ontwikkeleenheid en daarmee een hogere ontwikkelruimte.
Vanwege verschillen in de ruimtelijke context zijn twee regelingen ontwikkeld om de haalbaarheid van het realiseren van voldoende openbare ruimte enerzijds en ontwikkelruimte vastgoed anderzijds beter in balans te brengen. Daarbij is tevens de stedenbouwkundige context betrokken:

**Regeling A: Met overkraging**

De regeling in het bestemmingsplan leidt bij herontwikkeling tot bebouwing met een overkraging, waarbij daaronder verkeersruimte kan ontstaan voor voetgangers. Voor particulieren erfpachters van de hieronder genoemde percelen, die op grond van het bestemmingsplan over een fsi van slechts 1,5 beschikken, leidt deze regeling in het bestemmingsplan er toe dat bij gehele herontwikkeling (na sloop bestaande bebouwing), feitelijk geen gebouw meer kan worden opgericht. Immers, zij kunnen met een fsi van 1,5 slechts twee bouwlagen oprichten en die moeten bovendien terugliggend in de verplichte gevellijn gesitueerd worden. De gemeente komt deze percelen tegemoet door in plaats van een fsi 1,5 een hogere fsi toe te staan, met een overbouwing van 3 meter (in plaats van tot de grens van het bestemmingsvlak) vanaf de tweede bouwlaag. Regeling A geldt voor de kavels 28, 29 en 36 (zie spelregelkaart voor exacte aanduiding en fsi).

**Regeling B: Zonder overkraging**

Voor de hieronder genoemde percelen met eenzelfde regeling volgens het bestemmingsplan (regels en wijze van aanduiding op de plankaart/verbeelding, geldt dat zij niet mogen overbouwen, zij mogen de fsi 3,5 (voor de overbouwing van 3 meter vanaf de tweede bouwlaag) van deze regeling inbrengen binnen de ontwikkeleenheid. Regeling B geldt voor de kavels 1B (zijde grenzend aan de Klaprozenweg), 26 (zijde grenzend aan de Papaverweg) en 27 (hoekpercelen grenzend aan de Veldbiesstraat) (zie spelregelkaart voor exacte aanduiding).




*Afbeelding 3.9.1: Schematische weergave basissituatie en regelingen A en B*

**Ruimtelijke onderbouwing**

De reden voor de verschillende benaderingen zijn in alle gevallen terug te voeren op verkeerskundige overwegingen, ontwikkelpotentieel of stedenbouwkundige overwegingen. Wat de verkeerskundige of stedenbouwkundige overwegingen zijn en hoe het bieden van meer ontwikkelpotentieel vervolgens per geval ruimtelijk wordt vertaald wordt in hierna uiteengezet.

**Kavel 28, 29 en 36: Regeling A (overkraging)**

Bij de kavels 28, 29 en 36 is de noodzaak voor de regeling primair ingegeven door verkeerskundige overwegingen: Het is nodig om de Papaverweg ter hoogte van deze percelen te verbreden om voldoende verkeersruimte te creëren ter plaatse van de aansluiting Papaverweg-Klaprozenweg. Dit leidt met de regeling in het bestemmingsplan bij herontwikkeling tot een bebouwing met een overkraging, zodat daaronder verkeersruimte kan ontstaan voor voetgangers. Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren tegen een overkraging: De overkraging wordt ingezet aan de rand waar het buurtje Papaverhoek aansluit op de Papaverweg wat tevens het gebied is waar de Papaverweg verkeerskundig aansluit op de Klaprozenweg. Op deze wijze wordt zowel de buurt Papaverhoek als de aansluiting op de Klaprozenweg als plek ruimtelijk herkenbaar.

**Kavel 1B: Regeling B (geen overkraging)**

Bij Kavel 1B zijn wél stedenbouwkundige bezwaren tegen een overkraging: Een overkraging ter hoogte van Kavel 1B die de beoogde rooilijn overschrijdt betekent een onderbreking van de verder continue gevellijn aan deze zijde van de Klaprozenweg. Niet dat zich langs de Klaprozenweg geen overkragingen bevinden; de bebouwing aan weerzijden bij de aansluiting op de Ridderspoorweg wordt van overkraging voorzien, maar deze overkragingen bevinden zich binnen de rooilijn en hebben daarom geen invloed op de continuïteit van de gevellijn van de Klaprozenweg. Bovendien ontstaan  zonder overkragingen optimaal flexibele gebruiksmogelijkheden voor het trottoir om interactie tussen plint en straat qua vorm te geven. Het trottoir is er ter plaatse van Kavel 1B bij uitstek geschikt voor, gezien de relatieve breedte ervan en de hoek met de Westelijke Ontsluiting die beide aanleiding geven voor bijzonder programma in de plint.

**Kavel 26: Regeling B (geen overkraging)**

Voor de ontwikkeling van kavel 26 is gezamenlijke herontwikkeling van het gehele kavel stedenbouwkundig gezien gewenst. Op deze wijze kan een optimaal afgestemd stedenbouwkundig beeld aan de Papaverweg ontstaan. De realiteit is echter dat rekening gehouden moet worden met individuele herontwikkeling of samenwerkingsverbanden die niet het gehele kavel omvatten. Sturen op stedenbouwkundige kwaliteit is in dergelijke gevallen ingewikkeld. Daarom is de ruimtelijke kwaliteit gebaat bij zo eenvoudig mogelijke oplossingen in een strakker kader; overkragingen zijn daarom stedenbouwkundig bezwaarlijk. De inzet is om de Papaverweg te verbreden tot 30 m, conform bestemmingsplan. Buiksloterham staat voor een forse verdichtingsopgave en daarmee worden hoge eisen gesteld aan de openbare ruimte. De Papa-

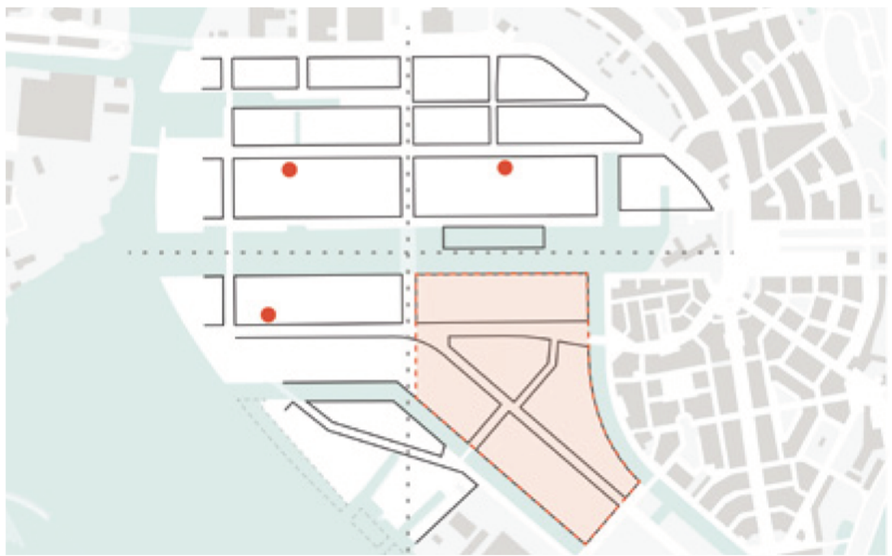
verweg is nu al een belangrijke straat voor fietsers en de verwachting is dat het fietsverkeer in de toekomst nog fors gaat toenemen. Door de verdichting zal de straat ook voor gemotoriseerd verkeer steeds drukker worden, mede door de ontwikkeling van nieuw productief programma. Daarbij moet zorgvuldig worden omgegaan met de belangen van zowel bedrijven als bewoners, fietsers en voetgangers. Verbreding van de Papaverweg biedt ruimte om te komen tot veilige en functionele oplossingen, gecombineerd met een voldoende ruimte voor groen.

**Kavel 27: Regeling B (geen overkraging)**
Kavel 27 is gelegen aan de Johan van Hasseltkade. De Johan van Hasseltkade kan worden beschouwd als een van de belangrijkste openbare ruimten van Buiksloterham door de centrale ligging, de ruime maat van de openbare ruimte, de ligging aan het water en de gunstige ligging op de zon. In het vervolgtraject wordt ingezet op een ontwerp- en participatietraject om het ontwerp voor deze openbare ruimte van de Johan van Hasseltkade uit te werken. De bouwmassa's aan de Johan van Hasseltkade vormen een belangrijke conditie voor deze uitwerking in termen van identiteit en kwaliteit van de openbare ruimte. De inzet is om de Johan van Hasseltkade met een eenduidige rooilijn en wand te begeleiden. Zo ontstaat een fraaie, eenduidige wand als rugdekking voor deze bijzondere openbare ruimte. Een overkraging is om bovengenoemde overwegingen stedenbouwkundig bezwaarlijk. Verschil met alle voorgenoemde gevallen is dat de reservering openbare ruimte alleen door stedenbouwkundige overwegingen is ingegeven. Verkeerskundige overwegingen spelen aan de Johan van Hasseltkade geen noemenswaardige rol.

## 3.10 Parkeren

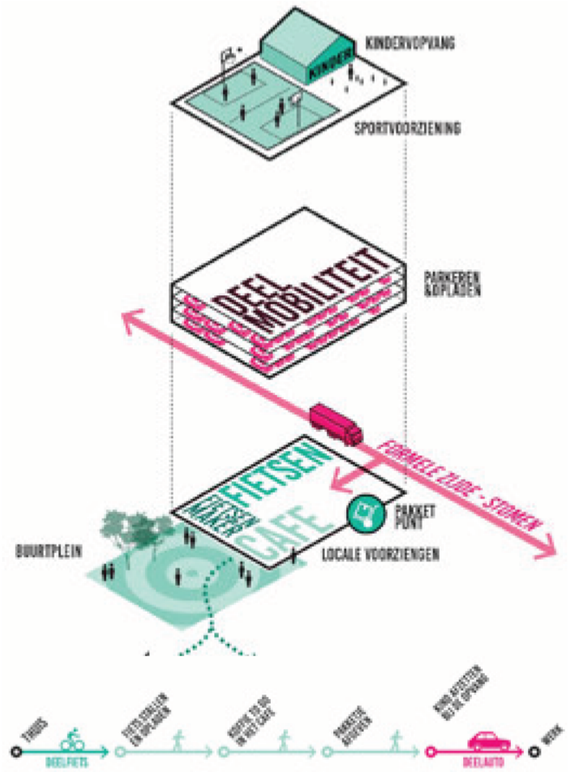
In Amsterdamse stadsbuurten speelt de personenauto een ondergeschikte rol en in visies op de verdichtende stad neemt die rol verder af. Ook voor Buiksloterham maakt de uitrol van het centrumgebied de fiets, wandelen en het openbaar tot vervoer logischer alternatieven. Dat wordt nog versterkt door het grofmazige, dus beperkte areaal aan autotoegankelijke straten in Buiksloterham.
In het nieuwe Buiksloterham zijn bijna 300 parkeerplekken in de openbare ruimte mogelijk. Uitgaande van een theoretisch maximum van 8.575 woningen en een bezoekersnorm van 0,1 per woning zijn er echter alleen al voor bezoek 858 parkeerplaatsen nodig. Plekken op straat worden dus bestemd voor specifieke vormen van bezoekersparkeren: laden en lossen, invalidenparkeren of zeer kort (werk)bezoek. Parkeerregulering in verschillende vormen moet ervoor zorgen dat andere parkeerders worden geweerd. Nieuwe bewoners en bedrijven krijgen geen parkeervergunningen op straat. Wel wordt er, voor zover dat nodig is, voorzien in overgangsregelingen voor verschillende bestaande bedrijven. Dit omdat veel huidige bedrijven en perifere detailhandel in Buiksloterham beschikken over ruime parkeermogelijkheden op eigen terrein.

**Parkeerstrategie: inzet op hubs**
In Buiksloterham wordt ingezet op een combinatie van traditionele parkeeroplossingen aangevuld met mobiliteitshubs op specifieke plekken. Parkeren in (bovengrondse) mobiliteitshubs heeft de volgende voordelen:
- Een positief effect op de grondbalans binnen het gebied
- Flexibeler in de toekomst: verkleining, vergroting of transformatie naar een andere functie gaan gemakkelijker. Dit is een belangrijk voordeel, gezien op handen zijnde veranderingen in automobiliteit
- Mogelijkheden om er meer buurtvoorzieningen in onder te brengen, zoals (deel)fietsparkeren, pakketafhaalservice, andere logistieke zaken
- Combinaties van bewoners- en bezoekersparkeren worden gemakkelijker, waardoor efficiënter gebruik ontstaat.



*Afbeelding 3.10.1: Verdeling mobiliteitshubs in kwadranten*

Volledige inzet op mobiliteitshubs is voorlopig echter nog een stap te ver. Zeker in het duurdere segment zal er vraag blijven naar parkeerplekken die op gebouwniveau zijn gekoppeld aan de woning. Niet heel Buiksloterham is bovendien geschikt voor bovengenoemde benadering. Dit heeft onder meer te maken met maat en schaal van de strips en bestaande (oude) bebouwing.
De mobiliteitshubs komen in de strips 3 en 4. Dit zijn de meest grootschalige strips, waar dergelijke objecten het best inpasbaar zijn. Voordeel is bovendien dat ze centraal in Buiksloterham komen te liggen (zie spelregelkaart), waardoor ze een rol kunnen spelen voor het hele gebied. Dat vergroot het draagvlak en dus de haalbaarheid. Bovendien zijn de hubs geprojecteerd op gemeentelijke kavels (18, 24 en 39) wat realisatie gemakkelijker maakt.
Op afbeelding 3.8.1 is te zien dat Buiksloterham voor het parkeren wordt opgedeeld in vier kwadranten, die elk over en hub beschikken. Voor drie van de vier hubs is al een specifieke locatie aangegeven; voor het vierde kwadrant geldt vooralsnog een zoekgebied.



*Afbeelding 3.10.2: Schematische weergave deelmobiliteit en mobiliteitshub*

In de hub wordt ondergebracht:
- Bezoekersparkeren voor woonprogramma gehele kwadrant (voor zover niet op straat oplosbaar).
- Parkeren voor het binnen het kwadrant gelegen maatschappelijk programma zoals onder andere sport en onderwijsinstellingen.
- Bewonersparkeren voor bewoners, met uitzondering van de vrije sectorwoningen van de betreffende ontwikkeleenheid.
- Het binnen de ontwikkeleenheid gelegen niet-woonprogramma benodigde parkeerprogramma.

De hub op kavel 18 vervult de parkeerhoefte voor zowel de ontwikkeleenheid kavel 18 en 19, en bij de hub op kavel 24 wordt de pakeerbehoefte van de ontwikkeleenheid kavel 25 ondergebracht.

Het komt er op neer dat er per kwadrant een sluitende parkeerbalans moet zijn. De hub biedt daarnaast onderdak aan deelsystemen op het gebied van mobiliteit en bedrijfven en fungeert het daarmee ook als ontmoetingsplek in de buurt. Het principe van de hub (ruimtelijke vertaling, programma, ontwikkelstrategie) wordt nog verder uitgewerkt.

**Autodelen en elektrisch rijden**
Autodelen scheelt parkeercapaciteit, dus dat krijgt de ruimte. De eerste ontwikkeling wordt een tijdelijke mobiliteitshub op kavel 24, gedurende drie jaar voor bewoners van onder meer Schoon Schip.
Voorts zullen Car2Go, Hyundai en IONIQ ieder met een vloot van 300 auto's de stad bedienen. Hiervoor worden in Buiksloterham zes tot acht openbare parkeerplekken met laadpalen gereserveerd, niet op kenteken, maar gekoppeld aan de betreffende autodeelsystemen.

Buiksloterham zet in op elektrisch rijden en dat betekent voor de parkeerfaciliteiten het volgende:
- Minimaal 25% van de openbare parkeerplaatsen op de openbare weg en in de hubs worden voorzien van een elektrische laadpunt.
- Er worden in de openbare ruimte en de hubs voorbereidingen getroffen zodat de oplaadinfrastructuur gemakkelijk uitgebreid kan worden naar 100%.
- Bij minimaal 25% van de parkeerplaatsen op eigen kavel wordt een laadpunt gerealiseerd. Voorbereidingen worden getroffen voor uitbreiding van de laadvoorzieningen naar 100%. Dit wordt meegenomen bij tenders, transformatiekavels en bij 1 op 1 afspraken.

**Perspectief**
Ondanks de inzet op hubs wordt parkeren meer dan ooit een verantwoordelijkheid van ontwikkelaars en gebruikers: wie in Buiksloterham wil wonen, werken of anderszins verblijven, accepteert de beperkte parkeermogelijkheden in de openbare ruimte en zoekt zijn eigen weg. En wie in Buiksloterham ontwikkelt, bepaalt zelf binnen de normen de hoeveelheid parkeerruimte op eigen terrein, zolang maar wordt voldaan aan de stedenbouwkundige kaders. Voor de berekening van de benodigde opgave voor autoparkeren (voor onder meer de hubs) zijn vooralsnog de reguliere normen gehanteerd alsmede de aanwezigheidspercentages van CROW. Het is niet ondenkbaar dat nadere uitwerking van de hubs leidt tot aanscherping van de normen indien zaken zoals op te nemen autodeelsystemen worden uitgewerkt. De uitkomst daarvan kan dus zijn dat de reguliere normen voor bewoners, bezoekers en werken omlaag worden bijgesteld.
In de vervolgfase worden het hubconcept verder uitgewerkt in een concreet plan en programma.

**FSI, parkeernormen en bestemmingsplan**
De drie mobiliteitshubs worden opgenomen in de spelregelkaart. Gezien de ruimtelijke impact worden (bovengrondse) gebouwde parkeervoorzieningen bij uitzondering meegeteld in de FSI-berekening (Floor Space Index) op de betreffende ontwikkeleenheid.
In Buiksloterham worden de stadsbreed geldende parkeernormen gevolgd. In de nieuwste Amsterdamse Nota Parkeernormen Auto zijn de parkeernormen voor eigen terrein versoepeld, wat deze parkeerstrategie formeel uitvoerbaar maakt. Buiksloterham valt in 'B-gebied', waarvan de belangrijkste huidige normen zijn:

- Sociale en middeldure woningen: maximaal 1, minimaal 0
- Vrije sectorwoningen: maximaal 1, minimaal 0,6 bij woningen meer dan 60 m2, anders 0,3
- Kantoren: maximaal 1 parkeerplaats per 125 m2 bruto vloeroppervlak.

Het vigerende bestemmingsplan schrijft echter nog oude, hogere parkeernormen voor. In de praktijk zal dat tot weinig problemen leiden, omdat bouwplannen vanuit deze investeringsnota hoe dan ook een partiële bestemmingsplanherziening of een wabo-afwijking vergen, waarin de nieuwe parkeernorm dan ook meteen wordt geregeld.

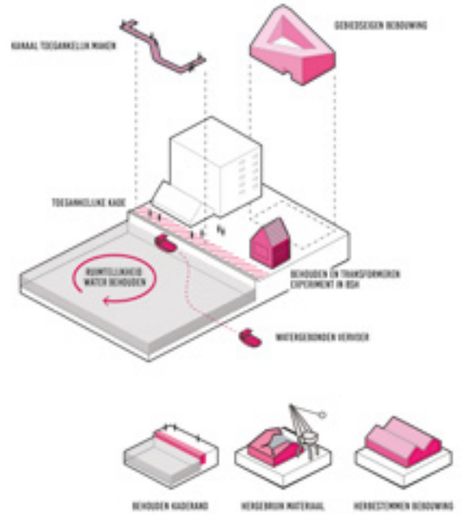
**Fietsparkeren**
Aangezien autogebruik in Buiksloterham moeilijk wordt gemaakt en fietsgebruik de ruimte krijgt, moet rekening worden gehouden met een steeds forsere parkeerdruk van fietsen en scooters in de wijk. Deze wordt in goede banen geleid op de volgende manieren:

4. Goed bereikbare fietsparkeerplaatsen op eigen terrein als duidelijke eis in stedenbouwkundige kaders bij herontwikkeling. De huidige grondslag hiervoor ligt in het Bouwbesluit uit 2012 en in de Nota Parkeernormen voor Fiets en Scooter uit 2018. Gezien de centrumstedelijke doelstellingen worden zoveel mogelijk de parkeernormen voor zone 1 (hoog fietsgebruik) gevolgd. Bij eventuele toekomstige vernieuwing van deze beleidskaders gelden voor Buiksloterham hun opvolgers.
5. Stimulering van fietsdeelsystemen op kavels via tenders en ontwikkelafspraken, met wellicht centrale parkeerhubs voor meerdere kavels. De gemeente kan samenwerking tussen diverse particuliere deelsystemen bevorderen.
6. In Amsterdam worden in de nabije toekomst twee stadsbrede vergunningen verstrekt voor elektrische freefloating deelbromfietsen, met maximaal 350 stuks per aanbieder. De marktpartijen mogen in principe zelf weten waar ze die neerzetten.
7. Mogelijkheid voor ontheffingen voor andere schone deelvoertuigen anders dan de auto, zoals deel(bak) fietsen, in het kader van Mobility as a Service (MaaS). Per lokaal experiment worden de voorwaarden voor ontheffing bepaald.
8. Fiets- en scooterparkeerrekken op verschillende locaties in de openbare ruimte, met name ten behoeve van bezoekersparkeren.

## 3.11 Leidende principes voor toekomstige ontwikkelingen

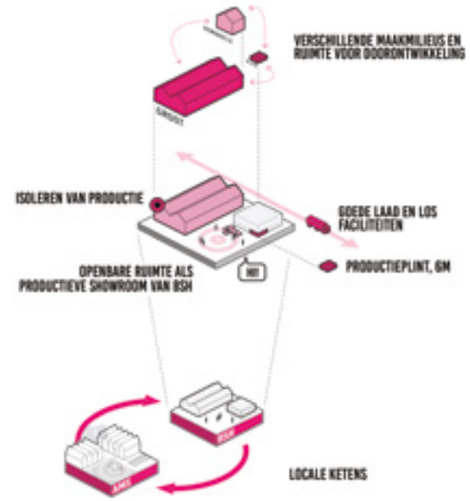
Hoofdstuk drie sluit af met samenvattende 'leidende principes'. Alle toekomstige ontwikkelingen in Buiksloterham kunnen worden gevat in negen leidende principes die gezamenlijk houvast bieden. Initiatiefnemers kunnen zich hiermee verbinden en hun projecten ermee vormgeven. Deze leidende principes worden in de stedenbouwkundige planbegeleiding en in de supervisie betekenisvol als inspiratiebron en informeel toetsingskader. Ze zullen ook de basis vormen voor de randvoorwaarden op perceelniveau, in bouwenveloppen en in ontwikkelovereenkomsten.

**1. Buiksloterham ontleent zijn DNA aan het bestaande**
Buiksloterham ontwikkelt door op basis van nieuwe inzichten, maar zeker ook met inachtneming van bestaande kwaliteiten, zoals ruimtelijke karakteristieken, waardevolle cultuurhistorische elementen, de stoere identiteit en de werkfuncties in het gebied. Ook behoud en verdere ontwikkeling van experimenten, de relatie met het water en watergebonden productie behoren hiertoe.



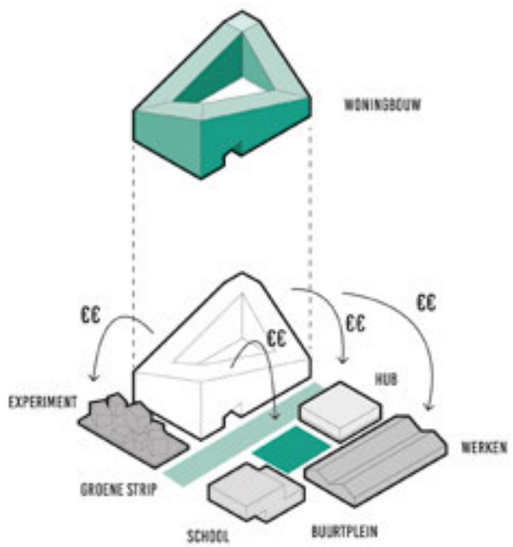
*Afbeelding 3.11.1: Gebruik bestaande waarden*

**2. Buiksloterham biedt blijvend ruimte aan verschillende typen makers**
Bedrijvigheid en productie krijgen letterlijk de ruimte. Meestal in hoge plinten, dan weer in aparte stoere werkgebouwen. Ruimten die zich onderscheiden in schaal, mate van menging en dichtheid, die ook qua uiterlijk onderscheidend en stoer mogen zijn. Belangrijke aandachtspunten zijn faciliteiten voor laden en lossen, hoge plinten tot 6 meter en flexibiliteit in gebouwen, zodat kan worden ingespeeld op veranderingen.



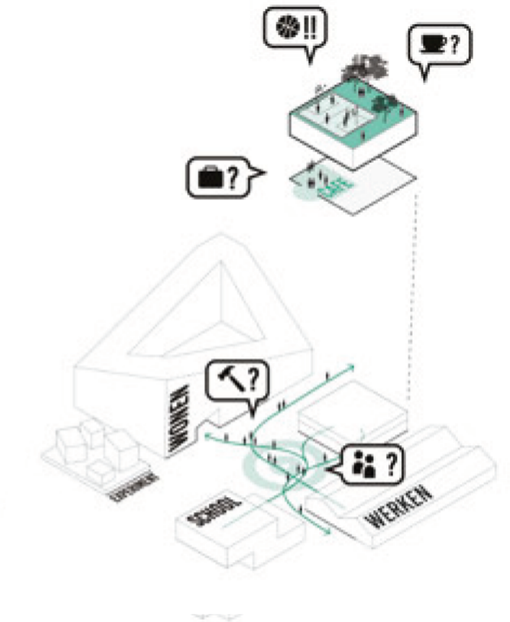
*Afbeelding 3.11.2: Ruimte voor productieve bedrijven*

**3. Woningbouw als middel voor het ontwikkelen van Buiksloterham**
Er komt een grote woningproductie in Buiksloterham. De wijk gaat transformeren naar een wijk met uiteindelijk 62 procent woningen; woningen gaan hun stempel drukken op het karakter van de wijk. Een deel van deze woningproductie kan op separate kavels worden gerealiseerd, wat realisatie eenvoudiger en sneller maakt. Er komt ook ruimte voor experimentele woonvormen, zoals collectieve particuliere woonvormen, nieuwe typologieën, ouderen- en zorgwoningen en andere vormen waar in de standaard woningmarkt weinig ruimte voor is. Deze bijzonderheden moeten de kracht en het karakter van de wijk mede gaan bepalen.



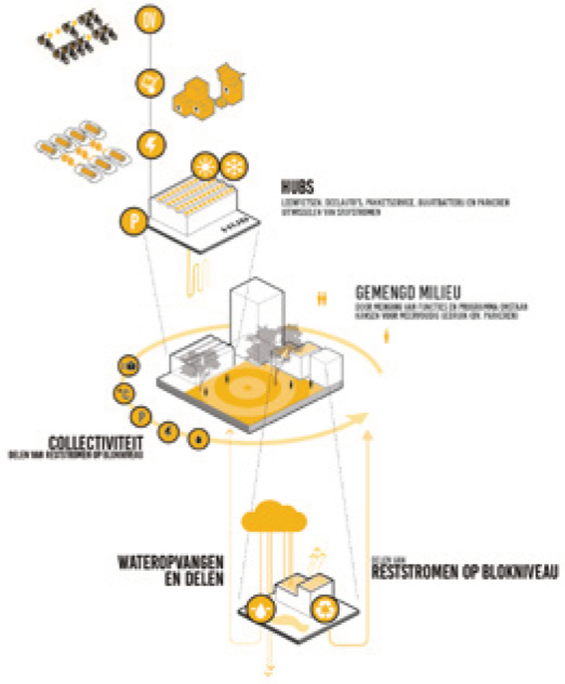
*Afbeelding 3.11.3: Woningbouw als basis voor ontwikkeling*

**4. Buiksloterham stimuleert ontmoeting**
Zowel in de openbare ruimte als op de kavels en in de gebouwen wordt ontmoeting gestimuleerd. Dit uit zich in doorwaadbaarheid, het creëren van bijzondere plekken, kleine parkjes en gedeelde faciliteiten. Het draagt bij aan de sociale cohesie en leefbaarheid in de wijk en geldt als basis voor een gezonde stedelijke economie. Deze filosofie zal op elk schaalniveau, van cluster tot de plattegrond van een gebouw, tot uitdrukking komen.



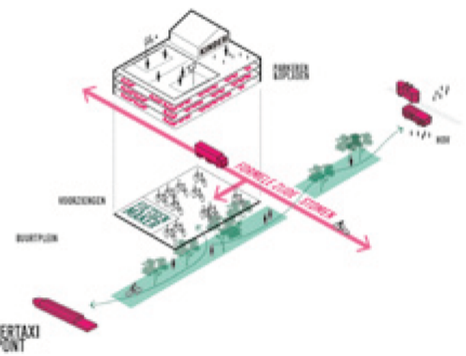

*Afbeelding 3.11.4: Stimuleren ontmoeting*

**5. Buiksloterham kiest voor het delen van voorzieningen**
Buiksloterham wordt een productieve, circulaire wijk. Niemand kan in zijn eentje circulair zijn, daarom vormen collectieven en co-creaties de rode draad in de uitwerkingen. Buiksloterham realiseert gemengde milieus, wat de kansen voor meervoudig ruimtegebruik verhoogt. Het principe van de mobiliteitshub wordt onderzocht. Op kavel- en gebouwniveau geven bijvoorbeeld het opvangen en het delen van water- en reststromen kansen om aan deze ambitie verder te werken.



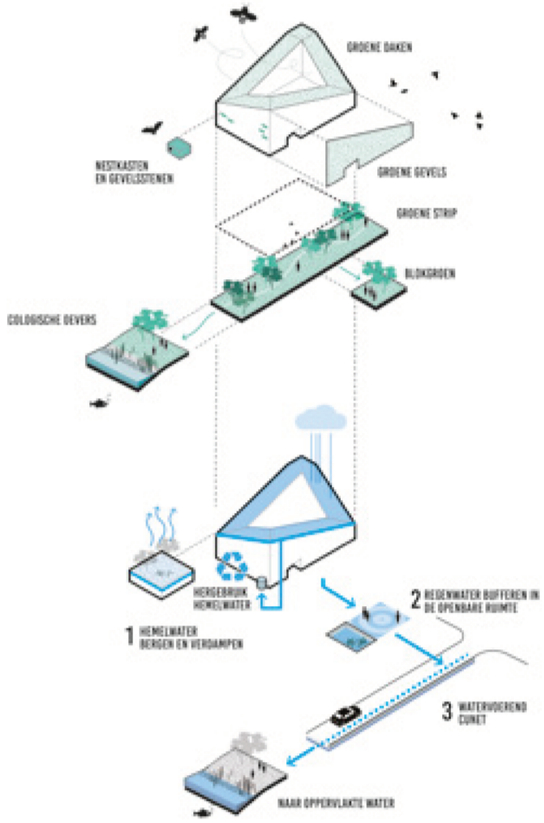

*Afbeelding 3.11.5: Collectieve voorzieningen*

**6. Buiksloterham maakt duurzame mobiliteit mogelijk**
Buiksloterham wil een proeftuin blijven voor nieuwe vormen van mobiliteit. Er zijn vele kansen. In de structuur van de wijk wordt geanticipeerd op verdere keuzes voor duurzame mobiliteit, via ruimtelijke kwaliteit, meervoudig (ruimte)gebruik, hubs en deelmobiliteit.



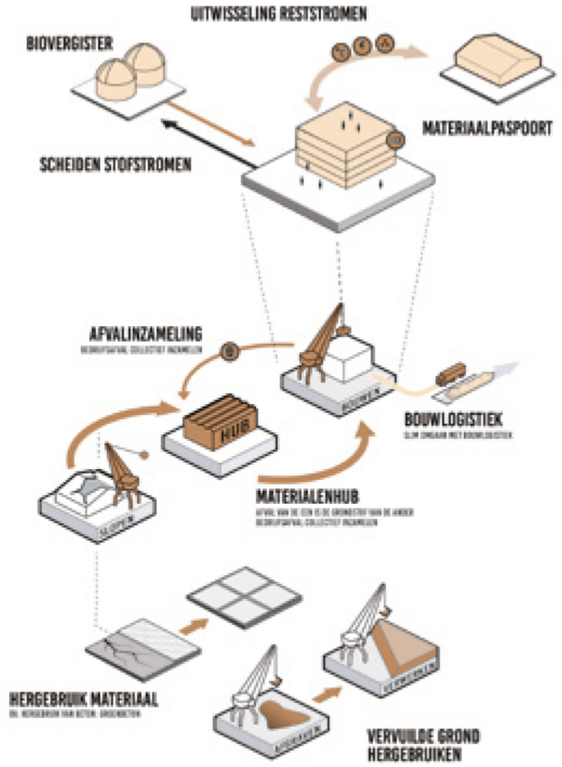

*Afbeelding 3.11.6: Proeftuin voor nieuwe vormen van mobiliteit*

**7. Buiksloterham als robuust groen-blauw en natuurinclusief systeem**
Zowel in de openbare ruimte als op kavelniveau is aandacht voor klimaatadaptatie en natuur-inclusiviteit. Denk aan groen op de kavels, benutting hemelwater op de kavel en in de openbare ruimte, koele verblijfplekken, regenbuffers in de openbare ruimte, projecten die bijdragen aan de vergroeningsopgave en vergroting van de biodiversiteit en een grote variatie aan openbaar groen. Een en ander wordt gekwantificeerd in de kaders voor herontwikkeling.



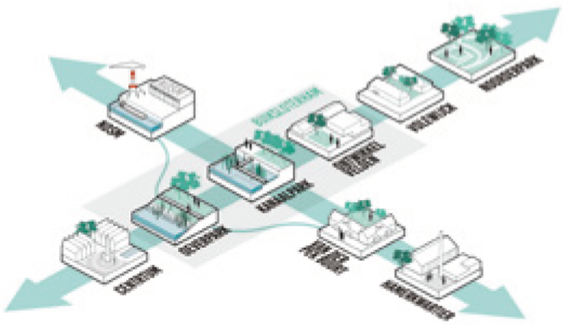

*Afbeelding 3.11.7: Robuust groen-blauw en natuurinclusief*

**8. Buiksloterham waardeert reststromen**
In het kader van circulariteit komt bij planuitwerkingen aandacht voor reststromen. Dit kan zich op verschillende schaalniveaus uiten.




*Afbeelding 3.11.8: Reststromen*

**9. Buiksloterham is inclusief en verbonden**
Buiksloterham is fysiek en sociaal verbonden. Het ontwikkelt zich samen met de omliggende wijken tot een rijk palet aan plekken die van elkaar profiteren. Belangrijke aspecten hierin zijn goede verbindingen naar de omliggende wijken, bereikbaarheid voor iedereen, veel maatschappelijke voorzieningen, betekenisvolle openbare ruimte en nieuwe kunst en cultuur.



*Afbeelding 3.11.9: Inclusief en verbonden*



foto: Isabel Nabuurs



# 4 Circulair, milieu, water

## 4.1 Algemeen circulair

De gemeente Amsterdam heeft in z'n algemeenheid al aanzienlijke duurzaamheidsambities. Ook is het bouwen van een gemengde stadsbuurt met prioriteit voor langzaam verkeer op zichzelf al een duurzame manier van ontwikkelen. Maar Buiksloterham moet koploper zijn. In 2015 ondertekenden ruim twintig partijen, waaronder de gemeente, daartoe het manifest Circulair Buiksloterham. Ook in de agenda Duurzaamheid (2015) en het Circulair Innovatieprogramma van de gemeente Amsterdam staat Buiksloterham genoemd als bijzonder gebied waarin samen met vele partijen wordt toegewerkt naar een circulaire stadswijk. Het in 2017 opgestelde programma Circulair Buiksloterham biedt hiervoor de richting.

De gemeente werkt in Buiksloterham toe naar een circulaire stadswijk met de volgende kenmerken:

1. Een wijk waarin we leren door te doen met ruimte voor innovatie en experiment
2. Een aardgasvrije wijk met energieneutrale of energieleverende nieuwbouw en een energieneutrale openbare ruimte
3. Een wijk met energieneutrale en circulaire scholen
4. Een wijk waar we ervaring opdoen met lokale duurzame opwek van elektriciteit, gekoppeld aan smart grid-systemen en energieopslag
5. Een wijk met optimale inzet van lokale duurzame energiebronnen om de gebouwen te verwarmen, koelen en van elektriciteit te voorzien
6. Een wijk waar bij gronduitgifte standaard wordt getenderd op circulair bouwen en dit selectiecriterium minimaal vijftig procent van de uitslag bepaalt
7. Een wijk waar gronden en materialen worden hergebruikt bij bouwrijp maken, ontwerp en inrichting van de openbare ruimte
8. Een wijk met een materialenpaspoort voor openbare ruimte en gebouwen
9. Een wijk met een materialenbank waar gemeente en bouwers tijdelijk spullen kunnen opslaan
10. Een wijk met flexibele en adaptieve nieuwbouw waarin gerecyclede en hernieuwbare materialen zijn toegepast
11. Een wijk waarin afval zoveel mogelijk wordt gescheiden door bewoners en bedrijven om verwerking tot nieuwe grondstoffen en/of hergebruik mogelijk te maken
12. Een wijk met kwalitatief groen dat bijdraagt aan biodiversiteit en hittestress tegengaat
13. Een wijk die stevige regenbuien kan verwerken zonder schade aan gebouwen en vitale infrastructuur en waar water wordt opgevangen en hergebruikt voor toiletspoeling en bewatering
14. Een schone, veilige en bereikbare wijk met minimale lokale uitstoot, inzet van deelsystemen voor slimme benutting van schaarse ruimte en grondstoffen, autoluw, ruimte voor de fiets en slimme stadsdistributie
15. Een wijk met bewoners en bedrijven die zich onderdeel voelen van de circulaire opgave en daar ook hun bijdrage aan leveren.

Duurzaamheid wordt bij voorkeur gerealiseerd langs publiekrechtelijke weg, maar ook privaatrechtelijke wegen worden benut. De volgende punten zijn hierbij in de uitvoering van belang:

1. Circulair Buiksloterham is een opgave voor iedereen: beleid, ontwerp, contractering, uitvoering en beheer.
2. Circulair Buiksloterham vergt lef, pragmatisme en soms wat risico. Het volgen van bestaande kaders is niet genoeg.
3. Tenders zijn essentieel om resultaat te bereiken. Selectiecriteria leiden tot innovatie door marktpartijen, wat nieuwe ontwikkelingen en technieken genereert.
4. Een strikte aanpak richting ontwikkelaars en partijen met een grondpositie. De gemeente werkt alleen mee aan ontwikkelingen waarin de circulaire uitgangspunten zijn opgenomen. Instrumenten daarbij zijn afsprakenbrieven en realisatieovereenkomsten, erfpachtconversies en bestemmingsplanafwijkingen.
5. Controle en toetsing bij voorlopige en definitieve ontwerpen, en steekproefsgewijs bij oplevering.

Circulariteit is tweerichtingsverkeer, vanuit de overheid en vanuit de wijk. Mede door ontwikkelingen van onderop kwam de wijk de afgelopen jaren op de kaart als circulaire hotspot. Denk aan de activiteiten van bewoners, Stadslab Buiksloterham, Schoon Schip, de CPO-projecten van kavel 20, de tijdelijke broedplaats De Ceuvel, Waternet, woningcorporaties, Westpoortwarmte en diverse marktpartijen. In Buiksloterham worden initiatieven met groene, duurzame doelstellingen door de gemeente gestimuleerd en ondersteund. Voorbeelden zijn smart grid-systemen, nieuwe sanitatie, deelmobiliteit, plantenbakken, geveltuinen en wellicht vormen van – al dan niet tijdelijke – stadslandbouw. Ook kan worden gedacht aan repairshops of wijkinitiatieven voor energiebesparing of afvalvrije weken.

Aangezien circulariteit en duurzaamheid al het andere raken, zijn veel ambities verweven in de deelthema's van deze investeringsnota, inclusief de ruimtelijke consequenties ervan. Met name worden hier genoemd de groenstructuur en mobiliteit in hoofdstuk 3. In dit hoofdstuk komen nog specifiek aan de orde: grondstoffen en materialen, energie, afval, bodem en water.
Voor details wat betreft de te hanteren circulaire ambities wordt tevens verwezen naar de bijlage circulair.

**Circulair bouwen in Buiksloterham**
De gemeente zet binnen Buiksloterham in op circulair bouwen. Enerzijds via tenders en selectieprocedures, maar ook bij de herontwikkeling van bestaand erfpachtrecht of ontwikkelingen op eigen grond staat de realisatie van circulair Buiksloterham centraal. De uitgangspunten en ambities circulair bouwen in Buiksloterham worden daarom in een vroeg stadium besproken met de betreffende eigenaren of ontwikkelaars.  Dit zijn uitgangspunten en ambities op de thema's energie, grondstoffen en materialen,  flexibel en toekomstbestendig bouwen, afval, water, groen & biodiversiteit en duurzame mobiliteit. De ontwikkelende partij moet voldoen aan de genoemde uitgangspunten en kiest daarnaast  ook minimaal drie duurzaamheid thema's uit waarbinnen de ontwikkelaar bovenop de uitgangspunten ook ambities zal realiseren. De uitgangspunten en afgesproken ambities  krijgen een plek in de afspraken die onderdeel kunnen zijn van een overeenkomst.  In de uitwerking wordt bij de het voorlopig en definitief ontwerp  getoetst op realisatie van de uitgangspunten en afgesproken ambities.

De uitgangspunten en ambities Circulair bouwen in BSH staan opgenomen in de bijlage Circulair van deze investeringsnota en daarnaast staan ze tevens opgenomen in de spelregels van hoofdstuk 5.

## 4.2 Grondstoffen en materialen

In 2030 moet Nederland vijftig procent minder primaire grondstoffen gebruiken (mineralen, metalen en fossiel). Ook Amsterdam wil meer grondstoffen en materialen in de kringloop houden en wil in 2050 volledig circulair zijn. Gebouwen en wegen zijn verantwoordelijk voor naar schatting zestig procent van het materiaalgebruik op aarde. In de gebiedsontwikkeling kan met hergebruik van materialen in gebouwen en openbare ruimte dus een grote bijdrage aan deze ambitie worden geleverd. Buiksloterham wil haar grondstoffen in beeld krijgen en administreren met materialenpaspoorten, zodat zij ongelimiteerd beschikbaar blijven en niet tot afval kunnen vervallen.

In Buiksloterham moet vijftig procent van het materiaal voor de constructie van gebouwen gerecycled zijn, en dertig procent hernieuwbaar. Denk daarbij aan hout, groen/sedum of gerecyclede stenen (Cycle Brick). Er wordt uitgegaan van een Milieu Prestatie Gebouw (MPG) van 0,5 of minder (exclusief invoer pv-panelen). Gezien de spanning tussen voldoende duurzame energieopwek op de kavel enerzijds en de MPG-methodiek anderzijds, telt het materiaalgebruik voor de opwek van duurzame energie bij de bepaling van de MPG niet mee.
Het onderwerp grondstoffen en materialen wordt als belangrijk criterium meegenomen in de circulaire tenders en de afspraken met ontwikkelaars.

Flexibel en aanpasbaar bouwen zorgt uiteindelijk ook voor minder grondstoffengebruik en is daarom ook een uitgangspunt. Denk bijvoorbeeld aan parkeervoorzieningen die kunnen worden omgebouwd tot bedrijfsunits. Of aan starterswoningen die later kunnen worden samengevoegd tot grotere woningen.

Bij ontwerp en inrichting van de openbare ruimte wordt uitgegaan van circulaire materialen, zoals bij parken, speeltuinen, schoolpleinen, bruggen en 30 km-straten met gerecyclede gebakken klinkers. Het streven is inzet van tachtig procent gerecyclede of hernieuwbare materialen. Door eerst te inventariseren welke materialen beschikbaar zijn, kan het percentage (hoogwaardig) hergebruik fors toenemen. Bij de inrichting van de tijdelijke mobiliteitshub op kavel 24 en de realisatie van het gemeentelijke  informatiecentrum aan de Distelweg 90 heeft de gemeente deze werkwijze al toegepast. Ook voor een nieuwe brug wordt dit de aanpak, en wordt nu al in praktijk gebracht met het hergebruiken van een brug die beschikbaar komt vanuit de omgeving van het Centraal Station op locatie van brug 4. Stap voor stap wordt ervaring opgedaan.
Dit alles betekent dat de stedelijke puccini-methode voor ontwerp en inrichting van de openbare ruimte niet altijd het uitgangspunt kan zijn. Het ontwerp van de openbare ruimte is gebaseerd op een of meerdere passende circulaire ontwerpprincipes die terug te vinden zijn in de circulariteitsladder (addendum bij de bijlage Beheerparagraaf).

Om circulair materiaalgebruik in de openbare ruimte mogelijk te maken, werkt de gemeente in samenwerking met een aantal partners het concept materialen hub verder uit. De hub zal bestaan uit een digitale hub die zichtbaar maakt welke materialen uit BSH op welke termijn beschikbaar komen en wat de kwaliteit is van die materialen. Parallel zoekt de gemeente naar een geschikte plek voor een tijdelijke fysieke hub. De verwachting is dat eind 2020 een digitale hub beschikbaar is en er meer zicht is op de realisatiemogelijkheden voor de fysieke hub.

Bij sanering en bouwrijp maken is de ambitie een gesloten grondbalans, om daarmee alle vrijkomende gronden te hergebruiken binnen of in de nabijheid van Buiksloterham. Zwaar verontreinigde grond zal conform wet- en regelgeving worden afgevoerd en niet worden hergebruikt; zie paragraaf 4.5. Er is voldoende opslagcapaciteit in het gebied nodig om grond tijdelijk op te slaan voorafgaand aan definitieve plaatsing. Er komt daarom een grond- en materialenbank. Deze zal gedurende de gebiedsontwikkeling door het gebied verplaatsen, al naar gelang de beschikbare ruimte op gemeentelijke kavels.

## 4.3 Afvalinzameling

Een circulaire stadswijk vereist andere manieren van afvalinzameling dan tot nu toe gebruikelijk. Doel is om zo veel mogelijk van het huishoudelijk en bedrijfsafval gescheiden in te zamelen in minimaal zes fracties: glas, papier, textiel, plastic, groente/fruit/etensresten (GFE) en restafval. Want gescheiden fracties maken hergebruik mogelijk. De hoge toekomstige dichtheden in Buiksloterham bieden echter beperkt ruimte voor gescheiden afvalcontainers in de openbare ruimte. Tezamen met de wens om de loopafstanden zo beperkt mogelijk te houden en de hoogte van afvalstoffenheffing te beperken, lijkt een optimale oplossing (nog) niet te bestaan. Daarom is gekozen voor de volgende strategie:

1. Er komen ondergrondse afvalcontainers voor de verschillende fracties in de openbare ruimte in heel Buiksloterham. Een ontwerp daartoe wordt opgesteld.
2. Een deel daarvan wordt perscontainer, mits blijkt dat dat niet nadelig is voor de nascheiding van grondstoffen. In geperste vorm neemt afval minder volume in beslag, dus zijn er minder containers in de openbare ruimte nodig.
3. Er wordt een plan voor het realiseren van GFE-vermalers in keukens opgesteld. De gemeentelijke kavels 18, 19 en 39 dienen als pilot. Bij succes wordt dit systeem op meer kavels opgelegd.
4. Waar GFE-vermalers niet mogelijk zijn, worden GFE-containers in de openbare ruimte geplaatst.
5. Op korte termijn start een traject in samenwerking met bewoners, bedrijven en ontwikkelaars om afvalreductie, scheiding en hergebruik in de wijk verder te faciliteren.

De introductie van GFE-vermalers zal plaatsvinden via aanwijsbesluit, tenders, kavelpaspoorten en beheerovereenkomsten. De kosten voor de inpandige voorzieningen voor GFE-vermalers zijn voor rekening van de ontwikkelaar van het betreffende gebouw. Denk hierbij aan de noodzakelijke leidingen naar de woningen en een ruimte in het gebouw voor het plaatsen van een opvangtank die bereikbaar is voor de gemeentelijke ophaaldienst.

De verplichte plaatsing van de inpandige GFE-vermalers, als onderdeel van de gemeentelijke inzamelinfrastructuur, is in Nederland nog niet eerder gedaan. Een goede samenwerking tussen ontwikkelaars, gemeente en toekomstige bewoners is noodzakelijk om het systeem goed te laten functioneren.

Bedrijven die ongeveer net zoveel afval produceren als een huishouden, kunnen via de gemeente toegang krijgen tot het afvalinzamelsysteem voor huishoudens. Zij betalen dan via het reinigingsrecht voor de afvalinzameling en -verwerking. Bedrijven met een grotere afvalstroom dienen zelf te zorgen voor de afvalinzameling en –verwerking. Naar verwachting komt in 2020 een stadsbreed plan voor de verduurzaming van inzameling en verwerking van bedrijfsafval.

De directie Afval en Grondstoffen van de gemeente heeft  een belangrijke rol in planning en (proces)financiering van het bovenstaande.




*Afbeelding 4.3.1: Schets verdeling ondergrondse afvalcontainers kavels 18 en 19 (pilotgebied grinders)*

## 4.4 Energie

Amsterdam heeft als doel om in 2030 55 procent en in 2050 95 procent minder CO2-uitstoot te realiseren ten opzichte van 1990. Daarnaast streeft de stad naar honderd procent gebruik van duurzame energie in 2050. Deze doelen worden in 2019 uitgewerkt in een Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal en lokale klimaatakkoorden. Daarnaast streeft de stad naar aardgasvrij in 2040 en naar honderd procent gebruik van duurzame energie in 2050

**Energieneutrale en energieleverende nieuwbouw**
Buiksloterham wordt aardgasvrij met energieneutrale of energieleverende nieuwbouw. De gebouwen (EPC ≤ 0,00 , alle functies) moeten zeer goed geïsoleerd zijn, geschikt zijn voor lage temperatuur warmte en op duurzame wijze van warmte en koude worden voorzien. Ook moeten de gebouwen optimaal profiteren van lokale duurzame energiebronnen zoals de zon, de bodem of het oppervlaktewater. Met uitzondering van stadswarmte moet de opwek van duurzame energie op de kavel zelf worden gerealiseerd.

**Lokale opwek duurzame energie**
Voor lokale duurzame energieopwekking worden in Buiksloterham de volgende kansen gezien:

- Inzet daken en deel gevels voor opwek van elektriciteit met PV. De PV-panelen worden architectonisch in hetontwerp geïntegreerd.
- Inzet oppervlaktewater IJ voor koeling en/of regeneratie van warmte en koude.
- Inzet bodem voor warmte en koude levering.

Bij verkaveling en gebouwontwerp moet rekening worden gehouden met bezonning vanuit het oosten, zuiden en westen. Open ruimten en leefruimtes moeten op de zonzijde worden georiënteerd, open gevels en raampartijen op het noorden beperkt. Noorddaken kunnen voor natuurlijk daglicht worden gebruikt. Hiermee kan tot veertig procent meer zonne-energie worden opgewekt. De daken in Buiksloterham zijn beschikbaar voor een combinatie van groen, waterberging en zon PV. Dit alles wordt meegenomen in de tenders en afspraken met ontwikkelaars.

**Smart grid**
Een smart grid is een elektriciteitssysteem dat gebruik maakt van informatie, tweerichtingsverkeer, communicatietechnologieën en computerintelligentie, om energieopwekking, -distributie en –gebruik te optimaliseren. De tijdelijke duurzame broedplaats De Ceuvel, Schoon Schip en straks de kavels 14 en 3D hebben al of krijgen een smart grid. Hiermee doet Buiksloterham ervaring op, waarna opschaling volgt, via tenders op gemeentelijke kavels of via afspraken met erfpachters/particuliere grondeigenaren op de andere kavels. De EU-subsidie aan het project 'Atelier' (zie kader) die recent is toegekend, vormt een goede extra stimulans.

**Atelier energiepositieve wijk**
In Buiksloterham ontwikkelt zich op de kavels 14 en 3D een 'energiepositieve subwijk'. Deze kavels gaan in navolging van Schoon Schip en de Ceuvel een smart grid-realiseren en krijgen een lokale energiemarkt waar bewoners en gebruikers energie kunnen verhandelen die zij zelf duurzaam hebben opgewekt en niet gebruiken. De Europese Commissie kende in mei 2019 een subsidie toe aan dit project ATELIER.

ATELIER is een zogenaamd 'smart city'- project waarin Amsterdam en Bilbao wijken ontwikkelen waar meer duurzame energie wordt opgewekt dan verbruikt. Bratislava, Budapest, Kopenhagen, Krakow, Matosinhos en Riga zijn fellow cities: steden die de in Amsterdam en Bilbao ontwikkelde innovaties en technieken gaan gebruiken om een dergelijke wijk in hun eigen stad op te zetten. De subsidie voor het project bedraagt € 19,5 miljoen, waarvan € 8,9 miljoen voor Amsterdam. In het project werken dertig steden, kennisinstellingen en bedrijven uit elf landen tot 2024 samen.



*Afbeelding 4.4.1*

**Duurzame warmte- en koude-voorziening op wijkniveau**
Buiksloterham wordt een aardgasvrije wijk. Ook de bestaande bedrijven moeten op termijn overstappen op duurzame bronnen (zowel warmte alsook koude). In Buiksloterham is de toepassing van conventionele koel- of verwarmingsinstallaties zoals HR-ketels, (traditionele) elektrische boilers en conventionele koelmachines in de nieuwbouw niet toegestaan. Ook de toepassing van lokale biomassaketels in de nieuwbouw en epc-transformatie zijn niet toegestaan i.v.m. aantasting van de lokale luchtkwaliteit. Met name de bodem-, het oppervlaktewater en de zon zijn de bronnen voor het verwarmen en koelen. Buiksloterham is al aangewezen als interferentiegebied en het 'Bodemenergie Buiksloterham' (2014) geeft de spelregels en ordening van bronnen voor bodemenergiesystemen.
Tegelijkertijd is Buiksloterham onderdeel van de concessie-Noord. De basis hiervan is de Samenwerkingsovereenkomst levering stadswarmte en- koude Amsterdam Noord uit 2008 van WestpoortWarmte, de gemeente Amsterdam en enkele ontwikkelende partijen. Afbeelding 4.4.2 toont het huidige stadswarmtenetwerk in Buiksloterham. Gezien deze concessie geldt er in Buiksloterham een aansluitplicht op de stadswarmte. Een stadskoudenet is door WestpoortWarmte niet gerealiseerd. Er kan in Buiksloterham een vrijstelling of ontheffing van de aansluitplicht worden aangevraagd indien het alternatief voldoende duurzaam is.
Het stadswarmtenetwerk in Noord rolt zich verder uit en wordt ook van belang om de bestaande bouw in Amsterdam-Noord aardgasvrij te maken. WestpoortWarmte is als manifestpartner onderdeel van Circulair Buiksloterham en draait bijvoorbeeld projecten om lokale duurzame warmtebronnen in te voeden op het stadswarmtenetwerk. Indien nieuwbouw wordt aangesloten op stadswarmte, dan wordt met de erfpachter of particuliere grondeigenaar en WestpoortWarmte besproken hoe de eventuele koude-vraag duurzaam kan worden gedekt, welke innovaties mogelijk zijn en hoe lagetemperatuur-warmte kan worden gerealiseerd, in combinatie met lokale bronnen.

**Energieneutrale openbare ruimte**
Het energiegebruik voor straatverlichting, pompen en gemalen wil Buiksloterham duurzaam opwekken. Daarvoor dient 0,5 – 1 MW aan duurzame energie lokaal opgewekt te worden. Er komt een scan naar locaties om duurzame energie op te wekken. Mogelijke locaties zijn daken van bestaande bouw, plekken boven het water, zon-parkeren (zonnepanelen boven parkeerplaatsen). Ook zonnepanelen op palen of integratie van zonnepanelen in ontwerp van bruggen of andere bouwwerken zijn reële opties. Ook wordt de mogelijkheid voor de dekking via het stroomcontract van de gemeente Amsterdam bekeken.



*Afbeelding 4.4.2: Huidige stadswarmtenetwerk Buiksloterham*

De openbare verlichting in Buiksloterham zal voldoen aan het stadsbrede Beleidskader Verlichting uit 2017. In dit beleidskader wordt al veel rekening gehouden met duurzaamheid, onder meer met de overgang naar ledverlichting. In heel Buiksloterham zal 'verlichting van de 21e eeuw' worden toegepast.

**Energieneutrale en circulaire scholen**
De nieuwe scholen in het gebied, vooralsnog op kavel 19, kavel 25, kavel 39, kavel 57 en kavel 18a, worden energieneutraal en circulair. Dit zijn voorbeeldgebouwen waar de ambities kunnen worden vertaald in de praktijk.

## 4.5 Bodem, ondergrond

**Verontreiniging**
Buiksloterham kent veel bodemverontreiniging. Door het aanleggen van ondergrondse voorzieningen (zoals parkeergarages) en het verplicht afvoeren van zwaar vervuilde grond komt er zo'n 280.000 m3 vervuilde grond vrij. Voor een klein deel bestaat dit uit mobiele vervuiling (bijvoorbeeld olie), welke afgevoerd en verwerkt moet worden. Het grotere deel (185.000 m3) is lichter en sterke immobiele vervuiling (bijvoorbeeld zware metalen). De ambitie voor deze grond is een gesloten grondbalans: gronden die vrijkomen volledig inzetten binnen of in nabijheid van het gebied. Grondwerk en bodemsaneringswerkzaamheden in Buiksloterham vallen onder de Wet Bodembescherming, Besluit Bodemkwaliteit en het Besluit Uniforme Saneringen.

Voorafgaand aan de herinrichting of herontwikkeling van percelen wordt de bodem onderzocht op eventuele bodemverontreinigingen. Indien sprake is van 'een geval van ernstige bodemverontreiniging' volgens de Wet Bodembescherming zal worden beoordeeld of er onaanvaardbare risico's voor mens, ecosystemen en/of verspreiding zijn. Er wordt dan een saneringsplan opgesteld of er zal een melding worden gedaan in het kader van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS-melding). Er worden saneringsmaatregelen en grondwerkzaamheden uitgewerkt om risico's weg te nemen. Mobiele verontreinigingen zoals olie zullen zoveel mogelijk worden weggenomen om verspreiding te voorkomen. Immobiele verontreinigingen, zoals zware metalen, zullen zoveel mogelijk worden herschikt binnen het plangebied, zonder toekomstige risico's. In eerste instantie vindt hergebruik plaats vanuit de 'gevalsdefinitie' uit de Wet Bodembescherming. Grondstromen die niet geschikt zijn voor hergebruik zullen worden afgevoerd naar een erkende verwerker of stortplaats.

Via de "Aanvullingswet bodem" en het "Aanvullingsbesluit bodem" zullen de regels voor grondwerk en bodemsanering in 2021 worden onderbracht in de Omgevingswet, waarmee de Wet Bodembescherming komt te vervallen. Deze Aanvullingswet gaat uit van een meer gebiedsgerichte aanpak van historische verontreinigingen. Het nieuwe wettelijke instrumentarium voor bodem berust op drie pijlers:

1. Preventie: voorkomen van nieuwe verontreinigingen
2. Toedeling van functies: het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een bredere afweging over de kwaliteit van de leefomgeving
3. Beheer historische verontreinigingen: het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de nieuwe wetgeving is in samenwerking met de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied een raamsaneringsplan vastgesteld op 20 maart 2020 voor het openbaar gebied en de gemeentelijk uitgeefbare percelen. Later worden hier wellicht percelen van private partijen aan toegevoegd, om zoveel mogelijk vrijkomende grondstromen binnen het plangebied te hergebruiken. Hergebruik van grond geschiedt via ophoging van percelen 18 en 19 en het maaiveld van maximaal 1 meter, met landaanwinningsprojecten langs de IJ-oever en langs het Johan van Hasseltkanaal en door verondiepingen van met name het erg diepe Johan van Hasseltkanaal. Sterk verontreinigde grond die wordt hergebruikt in landaanwinningsprojecten wordt opgesloten in de damwandconstructie, om uitloging naar het oppervlaktewater tegen te gaan. Daarnaast wordt de verontreinigde grond afgedekt met een meter schone leeflaag. Verondiepingen worden alleen uitgevoerd met licht verontreinigde grond, zodat geen risico bestaat op vermindering van de kwaliteit van het oppervlaktewater.

Voor dit investeringsbesluit is een grondbalans opgesteld voor grond die vrijkomt uit werken van de gemeente. Deze laat zien dat voor de herinrichting van het plangebied Buiksloterham de volgende grondstromen vrijkomen:

- Circa 100.000m$^3$ licht verontreinigde grond
- Circa 85.000m$^3$ sterk verontreinigde grond (immobiel)
- Circa 50.000m$^3$ sterk verontreinigde grond (mobiel).

De licht verontreinigde grond zal indien deze milieutechnisch geschikt is worden verwerkt in de verondiepingen. Van de sterk verontreinigde immobiele grond zal circa 24.000m$^3$ worden herschikt op bestaande percelen en ca 61.000m$^3$ worden hergebruikt in landaanwinningsprojecten. De sterk verontreinigde grond met mobiele componenten zal worden afgevoerd naar verwerkers voor reiniging of stort.

Ook het grondwater is op verschillende plaatsen in Buiksloterham sterk verontreinigd. Het freatisch grondwater (bovenste deel van het grondwater) zal worden gesaneerd tot beneden de tussenwaarde. De dieper gelegen grondwaterverontreinigingen zullen worden gesaneerd zodat binnen een periode van 30 jaar sprake is van een stabiele eindsituatie.

**Bommen**

Vanwege de Fokkerfabrieken aan de Papaverweg is Buiksloterham in de Tweede Wereldoorlog verscheidene malen doelwit geweest van bombardementen. Er is een kans dat er nog onontplofte bommen (blindgangers) in de bodem zijn achtergebleven. Eind 2018 is voor de gemeente Amsterdam een geactualiseerde CE-Bodembelastingkaart vastgesteld, waarop de verdachte gebieden zijn weergegeven. Deze gebieden zijn minder omvangrijk dan in eerdere onderzoeken was aangegeven.
Het is verplicht om in de risicogebieden, voorafgaand aan werkzaamheden in de grond, onderzoek uit te voeren dat veilig werken garandeert. In de praktijk kan dat betekenen dat bijvoorbeeld de locaties voor nieuwe heipalen worden vrijgegeven, waarna de werkzaamheden vervolgens op aangepaste wijze worden uitgevoerd. Detectieonderzoek dient te allen tijde door een gecertificeerd bedrijf (WSCS-OCE) te worden uitgevoerd. De burgemeester wordt hiervan altijd in kennis gesteld. Als daadwerkelijk een blindganger wordt aangetroffen dan zal Openbare Orde en Veiligheid het ruimingsproces begeleiden om de veiligheid te waarborgen. De ruimingsfase valt onder de directe verantwoordelijkheid van de burgemeester.

Op grond van de Arbeidsomstandighedenwet zijn werkgevers verantwoordelijk voor de veiligheid en gezondheid van hun werknemers en van de omgeving. Projectontwikkelaars en aannemers kunnen zich op basis van de bommenkaart laten informeren over de risico's van grondroerende werkzaamheden die in hun opdracht worden uitgevoerd en indien nodig aanvullend onderzoek laten uitvoeren en/of hun werkmethode aanpassen. De verantwoordelijkheid voor de kosten van dergelijk onderzoek ligt eveneens bij de grondeigenaar of initiatiefnemer. Bij gemeentelijke nieuwe gronduitgiften en bestaand erfpachtrecht maakt de gemeente Amsterdam hier afspraken over met de erfpachter, bij particulier grondeigendom is dat de particuliere initiatiefnemer.

De bommenkaart is als bijlage bij deze investeringsnota gevoegd.

## 4.6 Water

Het klimaat verandert. De opwarming zet door, winters worden natter, zomers worden droger en extreme regenbuien komen vaker voor. In het extremer wordende limaat en de verdere verdichtende stad is ook in Amsterdam een extra inspanning nodig om de stad leefbaar te houden door het tegengaan van wateroverlast, hittestress en droogte. Zowel op de kavel als in de openbare ruimte krijgt deze opgave een plek via de realisatie van voldoende groen (zie hoofdstuk 3) en het slim omgaan met water.

Het plangebied Buiksloterham ligt geheel binnen de gemeente Amsterdam, dat de zorg heeft voor de drie watertaken: stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. De gemeente heeft de uitvoering van deze taken aan Waternet gemandateerd. Voor al het oppervlaktewater in Buiksloterham is Rijkswaterstaat de gebiedsbeheerder.

Ten behoeve van deze investeringsnota is een nieuwe waterparagraaf opgesteld die als bijlage bij deze investeringsnota is gevoegd. Veel punten uit deze paragraaf hebben directe gevolgen voor bouwplannen en inrichtingsplannen voor de openbare ruimte. Ook dienen tijdig watervergunningen te worden aangevraagd. Op deze plaats wordt volstaan met een samenvatting, waarin achtereenvolgens aan bod komen: grondwater, oppervlaktewater, waterveiligheid en oevers, afvalwater, hemelwater en nautische veiligheid.

**Grondwater**

- Om grondwateroverlast te voorkomen, dient alle nieuwbouw te voldoen aan de gemeentelijke grondwaternorm. Voor Buiksloterham moet worden uitgegaan van een ontwatering van 0,9m in de openbare ruimte, die gewenst is voor bomen.
- In de schetsontwerpfase dient onderzoek te worden verricht naar het effect van de aanleg van (parkeer) kelders op de ontwatering.
- Buiksloterham kent relatief hoge grondwaterstanden. Dat komt onder andere door de aanwezigheid van een slecht doorlaatbare sliblaag waarmee Buiksloterham in het verleden is opgehoogd. Een combinatie van ophogen van het maaiveld, doorlatend maken van kadeconstructies, het toepassen van de cunettenmethode en aanleg van drainagemiddelen (oppervlaktewater of buisdrainage) moet de grondwaterhuishouding verbeteren. Momenteel wordt per locatie onderzocht welke maatregelen effectief zijn.
- Op basis van de grondwatermonitoring en grondwatermodellering moeten in overleg met specialisten maatregelen worden bepaald om te voldoen aan de gewenste ontwatering.

**Oppervlaktewater**

- Het oppervlaktewater in Buiksloterham maakt deel uit van de Noordzeekanaalboezem, waarvan Rijkswaterstaat beheerder is.
- Dempingen van oppervlaktewater dienen te worden gecompenseerd volgens het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Keur AGV.
- Bij het slaan of trekken van palen, dempen en het plaatsen van objecten moet rekening worden gehouden met sanerende maatregelen om verspreiding van verontreiniging in de diepte tegen te gaan.
- Nieuwe doodlopende watergangen dienen te worden voorkomen

**Waterveiligheid en oevers**

- Het AGV ambieert in het kader van klimaatverandering voor nieuwe hoogstedelijke ontwikkelingen langs de IJ-oever een toekomstig maaiveldniveau voor wonen van minimaal NAP+1,0m. Om aan de ambitie van het AGV te voldoen, dienen de Papaverweg, Distelweg, Asterweg, Grasweg, Klaprozenweg en Vlierstraat circa 10 à 20cm te worden opgehoogd.
- De voorkeur gaat uit naar 'zachte oevers'.
- Kades dienen waterdoorlatend te worden uitgevoerd.
- Het is vanuit de watervisie Amsterdam 2040 gewenst om de kades en oevers openbaar toegankelijk te maken

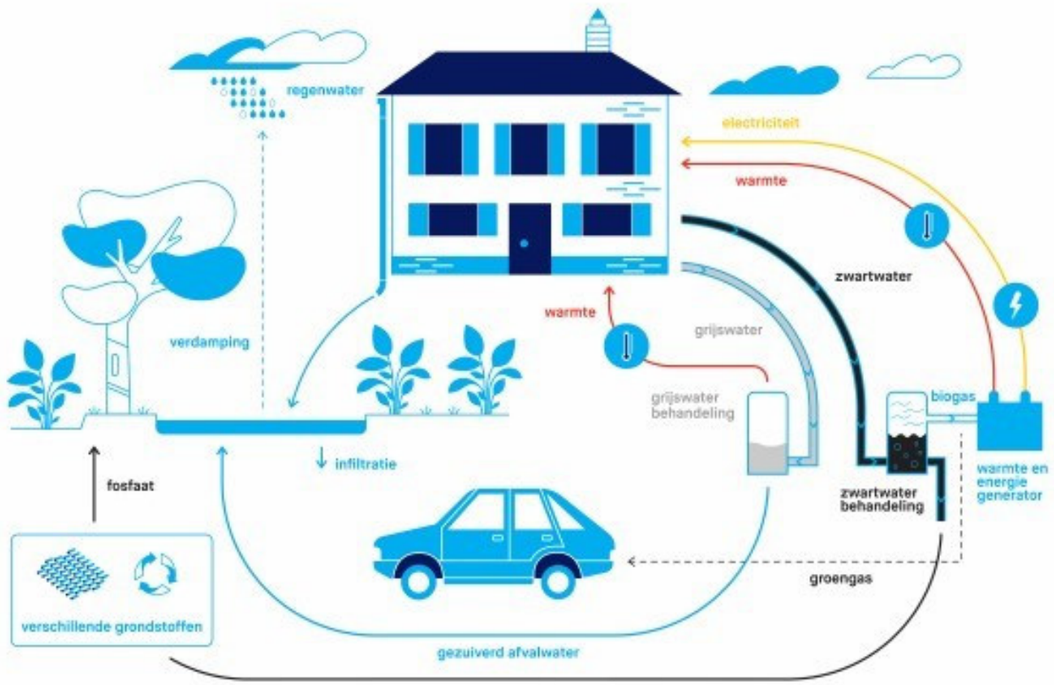
.

**Afvalwater**

- Er wordt in Buiksloterham aangestuurd op een gescheiden rioolstelsel. Afstromend hemelwater dient hierbij niet verontreinigd te zijn, anders moet het bestaande gemengde rioolstelsel ter plaatse nog niet worden afgekoppeld.
- Zwart afvalwater van de toiletten van Cityplot (550 woningen), Schoon Schip en mogelijk enkele woningen op kavel 14 wordt via een nieuw aan te leggen vacuumsysteem ingezameld. Deze vacuümriolering zamelt het zwarte water veel geconcentreerder in. Daardoor is tot zeven liter minder drinkwater per spoelbeurt nodig en kan in een grondstoffenstation meer fosfaat worden teruggewonnen en meer biogas worden gemaakt. Van fosfaat wordt een kunstmestvervanger gemaakt en met het biogas wordt warmte en elektriciteit opgewekt, die weer wordt gebruikt om het afvalwater te zuiveren. Zo wordt met deze nieuwe sanitatie de kringloop binnen Buiksloterham gesloten. Ook kunnen bepaalde probleemstoffen, zoals hormonen en medicijnresten, beter worden verwijderd. Verder kan wellicht een deel van het GF-afval uit de wijk langs deze weg worden verwerkt. Het grondstoffenstation krijgt voor tien jaar een plek in het Van Hasseltkanaal, ter hoogte van de beoogde groenstrook naast kavel 39, op een drijvende ark. Bij succes krijgt het station in 2028 hopelijk een definitieve plek in de wijk.
- Ook uit grijs water (overig afvalwater) kan warmte worden teruggewonnen, die lokaal kan worden hergebruikt als bron van duurzame energie. Dit gebeurt in Buiksloterham aanvankelijk nog niet.

**Hemelwater**

- Conform het Gemeentelijk Rioleringsplan Amsterdam 2016 – 2021 moet de capaciteit voor hemelwaterberging in de openbare ruimte en op de te ontwikkelen kavels minimaal 60mm/uur zijn. Een regenbui van 60 mm – en liefst van 90mm - in 1 uur moet worden verwerkt zonder schade aan huizen en vitale infrastructuur te veroorzaken. Daarbij geldt op kavelniveau dat 60mm neerslag (=60 liter per m2) langer dan 24 uur wordt vastgehouden. Dat kan met groene daken, polderdaken of met bijvoorbeeld wateropvang in kelders. Het water wordt vertraagd afgevoerd met een maximaal debiet van 2,5 liter/m2/uur.
- Regenwaterknelpunten dienen te worden onderzocht via locatiebezoek, inmeting of berekening. Daarna komen maatregelen om Buiksloterham regenbestendiger te maken.
- In rainproof-oplossingenkaarten is inzichtelijk gemaakt waar de kansen liggen om water vast te houden of te bergen. Twee concept rainproof-oplossingenkaarten van de deelgebieden Distelweg, Grasweg en Asterweg (63a), en Van Hasseltkade, Papaverweg en Klaprozenweg (62a), zijn gepresenteerd in een bijlage.
- Op basis van het nieuwe stedenbouwkundig plan, de regenwaterknelpuntenkaart en de rainproof-oplossingenkaarten wordt een regenbestendig ontwerp van het maaiveld gemaakt.
- Aan de noordzijde van het Van Hasselkanaal komt een nog nader te ontwerpen hemelwateropvang in de openbare ruimte van circa 12.000m3. Met water vanuit deze opvang kunnen beheertaken in de wijk, zoals bewatering van het groen, worden uitgevoerd.
- Hergebruik van hemelwater of grijswater op kavelniveau door bewoners wordt meegenomen in tenders en bij afspraken met ontwikkelaars. Dergelijk water kan worden gebruikt voor het doorspoelen van toiletten en of het beregenen van sedum daken of groene gevels.




*Afbeelding 4.6.1: Visualisatie kringloop*

**Nautische veiligheid**

- Bij de aanleg van bruggen of dempingen dient rekening te worden gehouden met doorvaartprofielen en binnenvaartvaarwegklassen.

## 4.7 Beheerparagraaf

Een groot deel van de openbare ruimte in Buiksloterham wordt de komende jaren duurzaam heringericht met meer groen en verblijfskwaliteit. Om deze heringerichte openbare ruimte langdurig in stand te houden, dient het te worden onderhouden op het kwaliteitsniveau 'Verzorgd'. Dit beheerniveau sluit aan op de algemene gemeentelijke onderhoudsambities voor woon(werk)gebieden.
Naast de herinrichting van de huidige openbare ruimte worden op enkele gemeentelijke kavels openbare ruimte toegevoegd, waardoor het beheerareaal zal toenemen. Dit heeft consequenties voor de jaarlijks benodigde beheerbudgetten voor de openbare ruimte. Uit een beheertoets op basis van de Technische Raamwerkkaart Openbare Ruimte is berekend welke structurele budgetverhoging nodig is om Buiksloterham na herinrichting in stand te houden op kwaliteitsniveau Verzorgd.
De beheerkwaliteit met bijbehorende kosten worden uiteengezet in een uitgebreide beheerparagraaf die als bijlage bij deze investeringsnota is gevoegd. Aan de beheerparagraaf is een addendum toegevoegd die -aanvullend aan de beheerparagraaf- de doelen, werkwijze en de verankering van circulariteit in de ruimtelijke structuur van Buiksloterham beschrijft.

## 4.8 Overige milieuaspecten

Ten behoeve van deze herijkte investeringsnota is op een aantal thema's onderzoek gedaan, die de uitvoerbaarheid van en randvoorwaarden bij het geactualiseerde programma in beeld brengen. Deze onderzoeken omvatten mede een actualisatie van de onderzoeken die destijds in het kader van het vigerende bestemmingsplan zijn gedaan en voor initiatieven die in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan hun gelding nog niet hebben verloren. De resultaten van deze op het programma afgestemde onderzoeken kunnen als basis dienen bij de ruimtelijke onderbouwing van nieuwe initiatieven die gebruik maken van de extra mogelijkheden die deze herijkte investeringsnota biedt. Voor sommige thema's zal afhankelijk van het concrete initiatief nader onderzoek nodig zijn. Enkele van deze onderzoeken zijn als bijlage bij deze investeringsnota opgenomen.
Zie ook paragraaf 5.8.

**MER-beoordeling**

Voor het huidige investeringsbesluit en het daarop gevolgde geldende bestemmingsplan Buiksloterham in 2009 is destijds een Milieu Effect Rapportage (MER) uitgevoerd. Deze heeft zijn gelding nog niet verloren, al zijn de daaraan ten grondslag gelegde onderzoeken op onderdelen, afhankelijk van de soort initiatieven, wel aan actualisering toe. Algemeen uitgangspunt voor deze herijkte investeringsnota is dat er, zolang de vigerende bestemmingsplanruimte nog niet is opgebruikt, nog kan worden ontwikkeld op basis van de bestaande MER. Dit in de wetenschap, dat er te zijner tijd een moment komt dat een nieuw plan de vigerende planruimte overschrijdt en er op dat moment voor dat initiatief (als 'eerste ruimtelijke besluit') een nieuwe MER-beoordelingsplicht voor de hele ontwikkeling in Buiksloterham ontstaat.
Om daarop voorbereid te zijn is bij de opstelling van de herijkte investeringsnota voor zover concreet mogelijk al onderzoek uitgevoerd die rekening houdt met de volledige programma omvang waar naar wordt streeft. Op die manier liggen deze onderzoeken alvast op de plank. Enerzijds te gebruiken als basis onderzoek om komende initiatieven die vanwege het afwijken van het vigerende planologisch juridische kader van een ruimtelijke onderbouwing te kunnen voorzien en anderzijds om als basis te dienen voor het moment dat een MER-beoordeling dient te worden opgesteld.

**Milieuhinder bedrijven**

In het huidige investeringsbesluit is uitgesproken waar menging met wonen gewenst en mogelijk is. In het geldende bestemmingsplan zijn regels opgenomen ten aanzien van de toegestane milieuhindercategorieën voor bedrijven. Zowel binnen de bestemming Bedrijf als Gemengd gelden voor nieuwe bedrijven maximaal toegestane milieuhindercategorieën (1,2 en 3.1 onder voorwaarden). Bedrijven die deze maximale categorie niet overschrijden zijn toegestaan. Be-

staande bedrijven die de maximale milieuhindercategorie overschrijden hebben in het geldende bestemmingplan Buiksloterham 2009 een maatbestemming gekregen, die erin voorziet dat hun aanwezigheid niet tot onacceptabele milieuhygiënische situaties leidt.Het overgrote deel van het plangebied heeft de bestemming Gemengd.
Daar waar bestaande bedrijven met een hogere milieuhindercategorie dan toegestaan gevestigd zijn, is door middel van een aanduiding op de plankaart “milieuzone, zone Wet milieubeheer”, bepaald dat wonen en andere milieugevoelige functies niet zijn toegestaan. Ontheffing is met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk als de locatie op meer dan 50 meter van de bestemming Bedrijf is gelegen en de initiatiefnemer aantoont dat belangen en rechten van bestaande bedrijven door de woningbouw niet worden ingeperkt. De regeling beschermt zittende bedrijven tegen de mogelijke, voor hen nadelige, inperkende gevolgen van de komst van woningen in hun nabijheid. Deze systematiek die op basis van individuele initiatieven maatwerk kan leveren, is nog steeds goed bruikbaar en zal ook onder de werking van deze investeringsnota kunnen blijven functioneren. Een aantal van de benoemde, bestaande bedrijven is inmiddels vertrokken en mogelijk zullen in de toekomst meer bedrijven vertrekken of zich zodanig aanpassen, dat er meer ruimte voor wonen, gecombineerd met lichtere bedrijvigheid, ontstaat.

**Geluid**
Bij het vervolg van de transformatie van Buiksloterham van voormalig industrieterrein naar gemengd woon- en werkgebied moet worden voldaan aan de gestelde normen in de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer. De Wet geluidhinder stelt regels ter bestrijding van geluidhinder door onder andere wegverkeer, railverkeer, luchtvaartverkeer en industrie (geluid rondom aangewezen industrieterreinen). De Wet milieubeheer stelt regels ter bestrijding van geluid afkomstig van (individuele) bedrijven.

*Industriegeluid*
Wat betreft industriegeluid zijn er geen wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie en systematiek. In het plangebied maken twee deelgebieden deel uit van een ‘gezoneerd industrieterrein’ als bedoeld in de Wet geluidhinder. Het gaat om het zuidoostelijk deel van Buiksloterham en het noordwestelijk deel van Buiksloterham en betreft het gezoneerd industrieterrein J. v. Hasseltkanaal, deelgebied Buiksloterham (onder andere Shell) en deelgebied Stella Maris. Deze deelgebieden hebben in het geldende bestemmingsplan de bestemming Bedrijf, die in een regeling voorziet dat de bestaande zwaardere bedrijven zijn beschermd tegen de komst van geluidgevoelige functies door geen wonen of andere geluidsgevoelige functies toe te staan. Voor nieuwe bedrijven is geregeld dat deze slechts zijn toegestaan in de milieucategorie van maximaal 3.2. Zo wordt ervoor gezorgd dat de aanwezigheid van zware bedrijvigheid, als deze geleidelijk vertrekken, in de toekomst wordt afgebouwd.
De industriële geluidzones behorende bij deze twee aangewezen terreinen beslaan het hele plangebied Buiksloterham. In het geldende bestemmingsplan is met deze industriële geluidzones op grond van de Wet geluidhinder rekening gehouden en zijn daarop afgestemde regels van toepassing bij het (buiten het als Bedrijf bestemde gebied) oprichten van geluidsgevoelige bebouwing. Deze regeling blijft ook na vaststelling van deze investeringsnota van toepassing. Nieuwe initiatieven die in afwijking van het bestemmingsplan en overeenkomstig deze investeringsnota worden ingediend, hebben, net als nu, met deze regeling vanwege aanwezige industriële terreinen en bijbehorende zones zoals aangeduid in het geldende bestemmingsplan te maken. (In de Omgevingswet komen de huidige industriële geluidzones te vervallen en wordt voor een andere systematiek gekozen.)

*Bedrijfsgeluid*
De Wet milieubeheer stelt regels ten aanzien van mogelijke hinder, waaronder geluid, veroorzaakt door bedrijven. Grotere bedrijven vallen onder de vergunningplicht, in welk kader geluidsvoorschriften kunnen worden gesteld; het merendeel van de (kleinere) bedrijven valt onder het op grond van de Wet milieubeheer opgestelde algemene regels in het Activiteitenbesluit. Zoals hierboven onder het kopje Milieuhinder en bedrijvigheid is omschreven bevat het huidige bestemmingsplan binnen de bestemming Gemengd een regeling om binnen de aanduiding ‘milieuzone, zone Wet milieubeheer’, bij uitzondering en onder voorwaarden tot een verantwoorde menging van wonen en werken te komen. Bedrijfsgeluid is een van de hinderaspecten die bij toepassing van deze planregeling wordt beoordeeld. Zoals gezegd is deze systematiek die o.b.v. individuele initiatieven maatwerk kan leveren, nog steeds goed bruikbaar en ook onder de werking van deze investeringsnota kan deze blijven functioneren.

*Wegverkeersgeluid*
Voor wegverkeersgeluid heeft actueel onderzoek plaatsgevonden; het rapport is als bijlage bij deze investeringsnota opgenomen. Aanleiding hiervoor is dat de intensivering en ophoging van het programma voor een andere verkeersafwikkeling zullen zorgen, die mogelijk een gewijzigde geluidbelasting teweeg brengen. Ten behoeve van deze herijkte investeringsnota is er met het actuele Verkeersmodel Amsterdam (VMA) nieuw verkeersonderzoek uitgevoerd. Daarbij is de in deze nota opgevoerde verdeling in 30- en 50-km-wegen aangehouden en is rekening gehouden met aanleg van de westelijke ontsluitingsweg. Dit geluidsonderzoek is gebaseerd op de actuele verkeerscijfers.
Het geluidsonderzoek is globaal van aard. Dat komt omdat voor een groot deel van het plangebied nog niet zeker is hoe de bouwvlakken zich concreet zullen ontwikkelen. Met de gewijzigde uitgangspunten voor de verkeersafwikkeling is de te verwachten geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer berekend op de uiterste grenzen van de bouwvlakken, waar de hoogste belasting te verwachten is.

Uit het onderzoek blijkt het volgende.
Voor alle onderzochte wegen (Kamperfoelieweg, Johan van Hasseltweg, Distelweg, Klaprozenweg / Mosplein, Floraweg / Ridderspoorweg / Asterweg / Docklandsweg), wordt de voorkeursgrenswaarde van 48dB overschreden, maar wordt de maximale ontheffingswaarde van 63dB niet overschreden.

Voor 30 km/uur-wegen (figuur 3.7) geldt dat de samengestelde geluidbelasting op de eerstelijnsbebouwing vrijwel overal hoger dan 53dB (grenswaarde zonder aftrek). Bij de uitwerkingsplannen is in het kader van een goede ruimtelijke ordening extra aandacht voor de kwalificatie nodig. Realisatie van woningen of andere geluidgevoelige functies binnen de invloedssfeer van de Kamperfoelieweg, Johan van Hasseltweg, Distelweg, Klaprozenweg / Mosplein, Floraweg / Ridderspoorweg / Asterweg / Docklandsweg: een hogere waarde moet worden vastgesteld door de gemeente Amsterdam. Daar zijn voorwaarden (paragraaf 3.2 van de rapportage) aan verbonden. Er kan worden voldaan aan de (doelstelling van de) gemeentelijke indelingseisen. Bij de plan-uitwerking moet dat getoetst worden. Voor een aantal woningen is daarbij naar verwachting extra aandacht nodig.

In een later stadium moet voor ieder initiatief de geluidbelasting vanwege het wegverkeer voor dat specifieke initiatief gedetailleerd worden bepaald. Als het gaat om een initiatief binnen de zone Wet milieubeheer moet ook de geluidbelasting vanwege de industrie worden bepaald. Daarbij geldt als uitgangspunt dat de belangen van bestaande, hinder veroorzakende bedrijven worden beschermd.

*Railverkeersgeluid*
Het plangebied Buiksloterham valt buiten de geluidszone waarbinnen de geluidbelasting aan de normen volgens de Wet geluidhinder moet worden getoetst.
*Scheepvaartverkeersgeluid*
Voor scheepvaartlawaai bestaan in Nederland geen wettelijke normen en is er geen wettelijke berekeningsmethode voor de geluidbelasting door de varende schepen. Vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting echter wel inzichtelijk gemaakt. Uit de in bijlage II bij de rapportage opgenomen geluidcontouren op verschillende hoogten is te zien dat de 50dB(A) etmaalwaarde geluidcontour op de lagere hoogte van circa 5 meter tot 30 meter tot de eerstelijnsbebouwing (vanaf het water gezien) blijft steken. Vanaf 30 meter en hoger neemt de afscherming van de gebouwen op de eerstelijnsbebouwing af en reiken de geluidcontouren verder het plangebied in.
Bij de realisatie van nieuwe woningen kan bij de bepaling van de geluidwering rekening worden gehouden met deze geluidbelasting. Dit is ook weer afhankelijk van de andere geluidbronnen en objecten in de omgeving. Hierover kunnen in het kader van goede ruimtelijke ordening nadere voorwaarden worden gesteld in het kader van een nieuw bestemmingsplan, Wabo-afwijkingsbesluiten, tenders en bouwenveloppen. Overwogen kan worden om in dat kader op te nemen dat bij nieuwbouw van woningen bij de bepaling van de geluidwering ook rekening moet worden gehouden met scheepsvaartlawaai. Bij scheepvaart zijn voornamelijk de lage frequenties van de dieselmotoren van belang in de bepaling van de geluidwering.

Opgemerkt wordt dat de modernere schepen tegenwoordig uitgevoerd worden met motoren die een hoog toerental hebben en zijn de lagere frequenties minder aanwezig. Door het nemen van maatregelen om de laag frequente geluidhinder te voorkomen wordt een beter woon en leefklimaat gerealiseerd.

**Luchtkwaliteit**
Voor luchtkwaliteit heeft actueel onderzoek plaatsgevonden op basis van actuele verkeerscijfers.
Het rapport is als bijlage bij deze investeringsnota gevoegd. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkelingen waar deze investeringsnota op ziet, geen overschrijdingen van de geldende normen opleveren. Wat betreft de gestelde eisen in het besluit luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit en de Amsterdamse richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit, leveren de opgenomen (zoek)locaties voor gevoelige bestemmingen (zoals scholen), gezien de afstand tot de relevante wegen, evenmin knelpunten op.

**Externe veiligheid**
Ook op dit onderwerp heeft een actuele beoordeling plaatsgevonden. De rapportage is als bijlage bij deze investeringsnota gevoegd. Relevant in Buiksloterham zijn de volgende risicobronnen.
Transport van gevaarlijke stoffen over Klaprozenweg

in verband met LPG transport van en naar tankstation Klaprozenbuurt: er geldt geen persoonsgebonden risico (PR), maar wel is er door verdichting een verhoging van het groepsrisico (GR) van 16%, waarvoor bij toekomstige planontwikkeling (een bestemmingsplan of Wabo-besluit) verantwoording moet worden afgelegd.
Transport gevaarlijke stoffen ten behoeve van Shell Research betreft geen grootschalige transporten met tankwagens en ze vinden maar sporadisch plaats. De conclusie luidt dat deze transportroute geen significante gevolgen heeft voor de investeringsnota en daarop gebaseerde toekomstige planvorming.
Transport gevaarlijke stoffen over het IJ (scenario's plasbrand, wolkbrand en giftige ammoniakwolk) leveren op grond van de achtergrondstudies voor vigerende wet- en regelgeving zeer lage risico's op en zijn daarom in het kader van deze investeringsnota niet verder onderzocht. Bij verdere planontwikkeling is wel behoefte aan meer inzicht. Nader onderzoek volgt.

Shell Technology Center is als BEVI-inrichting een van de relevante risicobronnen. Er is een kwantitatieve berekening (QRA) uitgevoerd om PR en GR in kaart te brengen. Het PR valt voor een klein deel in het plangebied Buiksloterham (op kavel 75). Geconcludeerd wordt dat bij concrete planvorming voor (her)ontwikkeling van kavel 75 in het kader van het ruimtelijk besluit beperkingen moeten worden opgenomen voor (beperkt)kwetsbare functies. Er ligt een hogedruk aardgasleiding 160 meter ten noorden van plangebied. Het plangebied valt buiten invloedsgebied. Het PR is niet relevant, er is momenteel geen overschrijding van het GR en de programmawijziging heeft geen invloed op het GR. De conclusie luidt dat er geen knelpunten bestaan voor deze investeringsnota en daaruit volgende planvorming.

**Natuurtoets**
In het kader van deze investeringsnota is een actuele natuurtoets opgesteld. De rapportage Natuurtoets Buiksloterham van 19 juni 2019 is als bijlage bij deze investeringsnota gevoegd.

*Gebiedsbescherming*
De omvorming van de Buiksloterham heeft geen nadelige gevolgen voor de natuurwaarden in de beschermde lokale, nationale en Europees beschermde gebieden in de regio. Net als ook nu het geval is, blijft het gebied vrijwel volledig bebouwd. Wel wordt de bebouwing intensiever met ook meer hoogbouw. Er is daarom wel het risico op meer verkeersbewegingen wat tot hogere emissies kan leiden. De Natura2000 gebieden liggen echter op een zodanige afstand dat ook daarvan geen negatieve effecten verwacht worden. Bij concrete planvorming moet op dit punt wel nader onderzoek plaatsvinden.

*Soortenbescherming*
Er zijn te beschermen soorten waarvoor maatregelen worden aanbevolen. Ook liggen er kansen voor verbetering. De conclusies en aanbevelingen ten aanzien van soortenbescherming luiden samengevat als volgt:
- Voorafgaand aan sloop van bebouwing is onderzoek naar vleermuizen en broedvogels met een jaarrond beschermd nest (huismus en gierzwaluw) noodzakelijk. Start daar minimaal 1,5 à 2 jaar van te voren mee.
- Indien één of meer van deze soorten wordt aangetroffen, is een ontheffing noodzakelijk.
- Beheer- en andere maatregelen in begroeide kavels dienen buiten het broedseizoen (veilige periode september tot en met februari) gestart te worden.
- Voorafgaand aan de kap van bomen altijd (dus ook in de veilige periode) een schouw naar broedvogels laten uitvoeren.
- Voor de overige beschermde dieren in het gebied geldt dat ze in de verordening Vrijstelling soorten Noord-Holland zijn opgenomen.
- Bij werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ingrepen, vervalt dan hun bescherming. Wel blijft ook dan voor alle werkzaamheden de zorgplicht van kracht.
- Werk zodanig dat zo min mogelijk schade aan flora en fauna ontstaat, ook de niet beschermde soorten.
- Volg bij de komende nieuwbouwprojecten de richtlijnen voor natuurinclusief bouwen.

**Planschaderisico**
In het kader van de voorbereiding van deze herijking investeringsbesluit is geen planschaderisicoanalyse gedaan. Dat is in dit stadium niet zinvol. Bij concrete planvorming op initiatief van de gemeente dan wel particuliere eigenaren/gebruikers, dient de aanvragende partij bij (binnenplanse en buitenplanse) afwijking van het geldende bestemmingsplan bij de aanvraag een planschaderisico analyse te overleggen en is het sluiten van een planschadeverhaalsovereenkomst verplicht.



# 5 Spelregels en ontwikkelstrategie

## 5.1 Inleiding
De ambities van deze herijkte investeringsnota worden in dit hoofdstuk samengevat in spelregels, inclusief kaart. Dit hoofdstuk beschrijft eveneens hoe en waar de spelregels worden gehanteerd: de ontwikkelstrategie. Bij ontwikkeling van de particuliere percelen wordt vertrouwd op een geleidelijke, organische manier van ontwikkelen, waarbij de gemeente niet aan het roer staat, maar faciliteert. Kleine uitzonderingen daargelaten zijn de volgende algemene uitgangspunten van kracht:

- De gemeente ontwikkelt de nog in erfpacht uit te geven percelen en de openbare ruimte.
- De gemeente verwerft niet actief om extra uitgeefbare grond of extra openbare ruimte te creëren, enkele uitzonderingen daargelaten. Er wordt gebruik gemaakt van kansen die zich in de praktijk voordoen.
- Niemand wordt van gemeentewege gedwongen om te transformeren of om weg te gaan.
- Het vigerende bestemmingsplan wordt inhoudelijk nog niet herzien.

## 5.2 Kaart en spelregels
Voor alle nieuwe ontwikkelingen in Buiksloterham gelden duidelijke regels. Voor wie binnen het vigerende bestemmingsplan blijft, gelden de betreffende bestemmingsplanregels en actueel beleid voor zover passend binnen het bestemmingsplan. Wie wil afwijken van het bestemmingsplan, heeft te maken met de spelregelkaart en de spelregels in dit hoofdstuk. De kaart en de regels vloeien logisch voort uit voorgaande hoofdstukken en kunnen daar niet los van worden gezien. Ze vormen nadrukkelijk één geheel.

De spelregelkaart is verderop in deze paragraaf opgenomen. Onderstaande spelregels zijn direct gekoppeld aan de legenda van de spelregelkaart.

In hoofdstuk 3 is ook nog een technische raamwerkkaart te vinden. Op deze kaart staan belangrijke uitgangspunten voor het raamwerk van groen en openbare ruimte in de wijk. Deze dient mede als onderlegger voor de grondexploitatie en bevat als aanvulling op de spelregelkaart enkele relevante spelregels voor erfpachters en particuliere grondeigenaren die willen ontwikkelen. Een voorbeeld hiervan is 'zoekgebied groene corridors'.

**Spelregels circulair**
De spelregels die betrekking hebben op circulair bouwen bestaan uit uitgangspunten en ambities. Deze uitgangspunten en ambities circulair bouwen in Buiksloterham worden daarom in een vroeg stadium besproken met de betreffende eigenaar / ontwikkelaar die wil ontwikkelen. Iedere ontwikkelende partij moet voldoen aan de genoemde uitgangspunten Circulair Bouwen . Daarnaast kiest de ontwikkelende partij ook minimaal drie duurzaamheid thema's uit waar binnen de ontwikkelaar bovenop de uitgangspunten ook ambities zal realiseren. De uitganspunten en ambities staan opgenomen in de algemene spelregellijst in paragraaf 5.2. De met * aangegeven spelregels zijn onderdeel van de aanpak Circulair bouwen in Buiksloterham. Dezelfde spelregels staan ook in de bijlage Circulair van deze investeringsnota. Deze bijlage geeft het totaal overzicht van de uitgangspunten en ambities circulair bouwen die we meegeven aan ontwikkelende partijen in Buiksloterham.

## Tabel 5.2: Spelregels

| Onderwerp | Definitie | Doel/toelichting | Spelregels |
|---|---|---|---|
| **Ruimtelijke definities** | | | |
| **Gemeentelijke percelen** | Percelen die door de gemeente worden getenderd of waar een ontwikkelrecht op ligt | | |
| **Particuliere percelen** | Percelen die in erfpacht zijn uitgegeven of in vol particulier eigendom zijn | | |
| **Reeds getransformeerd of in ontwikkeling** | Reeds getransformeerde gebieden, vergunde of in aanbouw zijnde projecten | | ■ Gebieden die op basis van eerdere kaders zijn/worden ontwikkeld. Nieuwe ontwikkeling ligt hier niet voor de hand, deze spelregels zijn hier niet relevant. |
| **Ontwikkeleenheid** | Gebied bestaande uit één of meer percelen waarop de spelregels van toepassing zijn | Aangeven binnen welk gebied aanduidingen als FSI en programmamix en zaken als circulair van toepassing zijn | ■ De ontwikkeleenheid is de eenheid waarbinnen alle spelregels worden afgerekend. Met name bij FSI en programmamix is dit gegeven van belang |
| **Reservering transformatie-gebied** | Voor percelen met deze aanduiding geldt dat een aanvullende spelregel-kaart wordt gemaakt nadat bestuurlijke besluitvorming "Sprong over het IJ" heeft plaats-gevonden | | ■ Transformatie-initiatieven voor betreffende percelen moeten wachten op bestuurlijke besluitvorming "Sprong over het IJ". Zie afbeelding 1.2.1 en spelregelkaart voor duiding percelen. |
| **Nieuw land IJ-Oeverpark** | Aanduiding voor welk deel van het IJ-Oever-park binnen de looptijd van de investeringsnota de voorbereiding van aanleg wordt gestart | Tijdig voorzien in nieuw deel van het IJ-Oever-park. Wordt aangegeven als onderdeel van het raamwerk | Niet relevant voor bouwontwikkelingen |
| **Nieuw land IJ-Oeverpark lange termijn** | Aanduiding voor welk deel van het IJ-Oever-park op langere termijn de voorbereiding van aanleg wordt gestart | Op lange termijn voor-zien in nieuw deel van het IJ-Oeverpark. Wordt aangegeven als onder-deel van het raamwerk | Niet relevant voor bouwontwikkelingen |
| **Nieuwe brug** | Geografische duiding van de locatie van een nieuw te bouwen brug | Verbeteren van de ont-sluitingsstructuur | |
| **Zoeklocatie bijzonder programma op het water** | Maakt inzichtelijk waar bijzondere functies (hore-ca, voorzieningen) op het water mogelijk zijn. | Draagt bij aan levendig-heid van kades die een bijzondere relatie met water aangaan | ■ Bouwhoogte maximaal 4,00 m boven de waterlijn. |
| **Afwijkende rooilijn** | Uiterste rooilijn die qua ligging niet overeenkomt met grens ontwikkeleen-heid | Private uitenruimte creeëren aan stadsstraat om de interactie tussen straat en programma in plint tot uitdrukking te laten komen | ■ De onbebouwde ruimte moet bijdragen aan de openbare ruimte-beleving door deze (deels) publiekelijk toegankelijk te maken<br>■ Met bijvoorbeeld inrichtingsmateriaal moet duidelijk worden dat dit geen openbare ruimte is maar wel in het verlengde ervan ligt, dus niet feitelijk afgescheiden van de openbare ruimte. |
| **Zoekgebied verbijzondering Asterdorp** | Gebied waar bijzonder groenprogramma wordt gerealiseerd | Inachtneming van deze historische plek met een bijzondere groene publieke ruimte met een parkachtig karakter waar men ook kan verblijven en ontmoeten | ■ Groene ruimte samenhangend met flankerende bebouwing te bepa-len;<br>■ Ontwerp en inrichting moeten zich verhouden tot historische karakter van de plek;<br>■ Symmetrie speelt een belangrijke rol in de totaalcompositie van het gebied (zie ook As Asterdorp). |
| **As Asterdorp** | Centrale as van het voormalige Asterdorp als ordeningsprincipe voor openbare ruimte, flankerende bebouwing en programma | Deze historische plek opnieuw betekenis te geven met symmetrie en monumentaliteit als ordeningsprincipe | ■ Voor nieuwe bebouwing rondom deze as is monumentaliteit en sym-metrie belangrijk;<br>■ Bebouwing wordt qua volume en architectuur op elkaar afgestemd;<br>■ Bebouwing en openbare ruimte worden samenhangend ontworpen. De ruimtelijke opbouw van het voormalige Asterdorp vormt de inspi-ratiebron voor nieuwe bebouwing. |
| **Uiterste rooilijn** | Uiterste grens waar-binnen mag worden gebouwd | Begrenzing openbare ruimte, heldere straat-profielen | ■ Buiten de rooilijn mag niet worden gebouwd, maar de bebouwing mag wel terugliggen ten opzichte van de rooilijn, om recht te doen aan het oorspronkelijke karakter van Buiksloterham, waar bouwen op de rooilijn niet de regel is.<br>■ Indien een initiatiefnemer in dergelijke gevallen kiest voor terug-liggende bebouwing dan dient de betreffende ruimte een (semi-) openbaar karakter te krijgen dat bijdraagt aan de beleving van de aanliggende weg/straat. (De ruimte mag niet worden benut voor bijvoorbeeld parkeren of onsamenhangend snippergroen) |
| **Spelregels per ontwikkeleenheid**<br>Algemeen (geldend voor alle ontwikkeleenheden) | | | |
| **Floor space index (FSI)** | Maximaal toegestane bebouwingsdichtheid per ontwikkeleenheid, uitgedrukt in meters bvo gedeeld door meters perceeloppervlak | Ten behoeve van ruimte-lijke kwaliteit | ■ Indien zich binnen een ontwikkeleenheid meerdere percelen met verschillende particuliere eigenaren / erfpachters bevinden en er wordt niet samengewerkt, dan moet de FSI per perceel worden gerealiseerd;<br>■ Bovengronds parkeren wordt meegerekend met de FSI, maar half-verdiept parkeren niet<br>■ Alle bovengrondse bebouwing binnen de ontwikkeleenheid wordt meegerekend |
| **Programmamix** | Procentuele verhouding tussen wonen, product-ieve ruimte en overige niet-woonfuncties die binnen een ontwikke-leenheid van toepassing is | Manier om een goed gemengde, levendige, inclusieve wijk te bewerk-stelligen | ■ De beoogde programmamix per ontwikkeleenheid staat op de spel-regelkaart;<br>■ Indien zich binnen een ontwikkeleenheid meerdere percelen met ver-schillende particuliere eigenaren / erfpachters bevinden en er wordt niet samengewerkt, dan moet de programmamix per perceel worden gerealiseerd. |
| **Wonen** | Het percentage wonen in bvo's dat binnen een ontwikkeleenheid maximaal mag worden gerealiseerd | Veel woningbouw, maar geen monofunctionele woonwijk | ■ Het maximale percentage wonen staat op de spelregel- kaart. Woons-egmentverdeling is 40-40-20 (resp. sociaal, middensegment, vrije sector);<br>■ Voor details zie woonparagraaf. Daar staan ook ambities over experi-menteel wonen. |
| **Overig niet-wonen** | Het percentage overig niet-woon- programma in bvo's dat binnen een ontwikkeleenheid mini-maal moet worden gere-aliseerd. Betreft scholen en overige maatschap-pelijke en commerci-ele voorzieningen, zoals bijvoorbeeld kantoren, zorgvoorzieningen en mobiliteitshubs | Noodzakelijk voor Buik-sloterham als gemengd hoogstedelijk gebied | ■ Op centrale plekken in de wijk, aan stadsstraten of an- dere bijzon-dere openbare ruimtes. Zie spelregelkaart. |
| **Productieve ruimte** | Het percentage be-drijfsruimte in bvo's dat binnen een ontwikke-leenheid minimaal moet worden gerealiseerd. Ondernemingen met als hoofdactiviteit de be-drijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, groothandel, opslag en/ of transport.<br>Productieve bedrijvig-heid kent twee verschij-ningsvormen:<br>a. Hybride bedrijven (max. 50% kantoor, 50% bedrijfsruimte)<br>b. Kleinschalige bedrijven (max. 30% kantoor, 70% bedrijfs- ruimte) | Ruimte bieden aan bestaande en nieuwe productieve activiteiten in hoogstedelijke setting | ■ De spelregelkaart geeft per ontwikkeleenheid aan welk percentage bvo minimaal productieve ruimte moet zijn. Eisen voor productieve ruimte staan hieronder beschreven. |

**Spelregels per ontwikkeleenheid (vervolg)**
Algemeen (geldend voor alle ontwikkeleenheden)

| Onderwerp | Definitie | Doel/toelichting | Spelregels |
|---|---|---|---|
| | Percentage ondersteunde kantoorruimte | Ruimtelijk en juridisch-planologisch borgen dat bedrijfsruimte niet onbedoeld geheel of bovenmatig wordt ingezet als kantoorruimte | ■ Bij kleinschalige bedrijven mag maximaal 30% van het bvo mag worden ingezet als kantoorruimte voor het betreffende bedrijf. Dit geldt voor 2/3 van het bedrijfsvloeroppervlak;<br>■ Bij hybride bedrijven mag maximaal 50% van het bvo mag worden ingezet als kantoorruimte voor het betreffende bedrijf. Dit geldt voor 1/3 van het bedrijfsvloeroppervlak. |
| | Overlastbeperking | Overlast beperken tussen bewoners en ondernemers | ■ Het bedrijf valt in de milieuhindercategorie 3.1 of lager (Staat van Inrichtingen Amsterdam)<br>■ Mechanische ventilatie om bij geluidsproducerende activiteiten de ruimte te kunnen afsluiten;<br>■ De scheidende constructie heeft voldoende dempende werking om te zorgen voor een acceptabel woonklimaat qua geluid; (binnenwaarde van 35 db(A)) en<br>■ In constructie wordt rekening gehouden met mogelijke trillingen. |
| | Verdiepingshoogte | Het realiseren van hoge bedrijfsruimtes die nu en in de toekomst geschikt blijven voor een grote variatie aan productieve bedrijven | ■ Verdiepingshoogte van bedrijfsruimte is minimaal 6,00m;<br>■ Een tussenvloer is toegestaan tot maximaal 30% van het oppervlakte van de bebouwde begane grond bij een plinthoogte van minimaal 6m (stadsstraten zijn dus uitgesloten) en de oppervlakte van de tussenvloer wordt meegenomen in FSI.<br>■ Uitzondering is bedrijfsruimte in stadsstraten, hier geldt een minimum van 4,00m. Een tussenvloer is hier niet mogelijk.<br>■ Indien productieve ruimte, met in achtneming van alle overige spelregels, op de verdieping wordt gerealiseerd geldt voor die verdiepingen een hoogte van 4,00m. Een tussenvloer is in dergelijke verdiepingen niet mogelijk. |
| | Bruikbaarheid en indeelbaarheid plattegrond (begane grond) | Leveren van neutrale en flexibele bedrijfsunits, die in de tijd eenvoudig kunnen worden aangepast aan steeds veranderende eisen | ■ Bedrijfsgebouwen worden opgeleverd als maximaal neutrale casco's met vrije overspanningen van tenminste 8,00 x 8,00 m. |
| | Belastbaar vermogen van de vloeren | Het realiseren van hoog belastbare bedrijfsvloeren die nu en in de toekomst geschikt blijven voor een grote variatie aan productieve bedrijven | ■ Ter indicatie: Vloeren van bedrijfsruimtes met een hoogte van 6,00 m hebben een belastbaar vermogen van tenminste 1.500 kg/m2;<br>■ Ter indicatie: Vloeren van bedrijfsruimtes met een hoogte van 4,00 m hebben een belastbaar vermogen van tenminste 1.000 kg/m2. |
| | Laad- en losvoorzieningen | Op een voor bedrijven en passanten veilige en efficiënte manier kunnen transporteren, laden en lossen van materialen en producten tussen bedrijfsruimte en vervoermiddel | ■ Met name vanwege de verkeersveiligheid maar ook vanwege de kwaliteit van de openbare ruimte vindt het laden en lossen van transportmiddelen altijd inpandig of op eigen terrein plaats;<br>■ Indien wordt geconcludeerd dat inpandig of op eigen terrein laden en lossen van transportmiddelen ruimtelijk niet inpasbaar is, is laden en lossen in de openbare ruimte een uiterste terugvaloptie; onder voorwaarde dat de verkeerscommissie de voorgestelde oplossing van een positief advies voorziet.<br>■ Bedrijfsruimten zijn voorzien van een obstakelvrije plintruimte op maaiveldniveau met betredingsmogelijkheden (bijv. een roldeur) voor (gemotoriseerde) voertuigen.<br>■ Indien sprake is van een verdieping dient deze voorzien te zijn van een laad-los mogelijkheid zoals een goederenlift. |
| | Betaalbaarheid | Het zorgen voor betaalbaarheid van bedrijfsruimte van productieve bedrijvigheid | ■ 25% van alle bedrijfsruimte valt in het lagere huursegment |



**Spelregels per ontwikkeleenheid (vervolg)**
Algemeen (geldend voor alle ontwikkeleenheden)

| Onderwerp | Definitie | Doel/toelichting | Spelregels |
|---|---|---|---|
| **Parkeren** | Parkeervoorzieningen voor auto, scooter en fiets | Voldoende parkeerruimte met inachtneming van ruimtelijke kwaliteit | Zie voor regels en strategie de betreffende paragraaf in deze nota |
| **Duurzame mobiliteit*** | Mobiliteit die bijdraagt aan een schone, veilige en bereikbare wijk. | Een schone, veilige en be- reikbare wijk met minimale lokale uitstoot, inzet van deelsystemen voor slimme benutting van schaarse ruimte en grondstoffen, autoluw, ruimte voor de fiets en slimme stadsdis- tributie | Uitgangspunten:<br>■ Aantoonbaar voldoende ruimte voor parkeren van (bak)<br>■ fietsen;<br>■ Minimaal 25% van de parkeerplaatsen in parkeervoorzie- ning voorzien van elektrische oplaadpunten. De overige 75% van de parkeerplaatsen voorbereiden op elektrisch laden door toepassing van mantelbuizen & kabelgoten. Een checklist is op aanvraag beschikbaar.<br>■ Slimme en duurzame bouwlogistiek;<br>■ Ambities:<br>■ Toepassing van deelsysteem voor (elektrische) (bak)<br>■ fietsen of (elektrische) auto's op de kavel;<br>■ Lokale duurzame energie-opwek koppelen aan opslag van energie in elektrische auto's. |
| **Circulair algemeen*** | | Realisatie van een circulaire wijk waarin we leren door te doen met ruimte voor innovatie en experiment | Uitgangspunten:<br>■ De inschrijver / ontwikkelaar onderschrijft de circulaire ambities van Buiksloterham en neemt deze mee bij de perceelontwikkeling. |
| **Energie*** | De energetische kwaliteit van het programma en de functies. | Gebouwen met een goed geïsoleerd casco die op duurzame wijze worden voorzien van energie en die optimaal gebruik maken van de lokale mogelijkheden en zo mogelijk innovatieve toepassingen realiseren. | Uitgangspunten:<br>■ Energieneutrale of energieleverende nieuwbouw met een EPC ≤ 0,00 (conform NEN 7120).<br>■ Bij bepaling van EPC wordt duurzame energie op locatie / perceel opgewekt (m.u.v. stadswarmte en koude);<br>■ De toepassing van de EMG (NEN 7125) - onderdeel duurzame energieopwekking op afstand – is uitgesloten;<br>■ Duurzame energieopwekking op locatie dient geïntegreerd te worden in het architectonisch ontwerp.<br>Ambities:<br>■ Toepassing smart grid-systeem op de kavel, eventueel gekoppeld aan elektrische auto's. Op termijn koppeling van verschillende systemen naar een smart grid op wijkniveau. |
| **Duurzame warmte en koude levering*** | De wijze waarop het programma wordt voorzien van ruimteverwar-ming, warm tapwater en koudelevering | Een duurzame energievoorziening die geen gebruik maakt van fossiele bronnen. | Uitgangspunten:<br>■ Een aansluiting op aardgas is niet mogelijk.<br>■ In Buiksloterham geldt een aansluitplicht op het stadswarmtenetwerk van Westpoort Warmte (WpW) (concessie Noord).<br>■ De ontwikkelaar / initiatiefnemer kan een vrijstelling of ontheffing aanvragen voor de aansluitplicht indien de ontwikkeling voldoende duurzaam is.<br>■ De toepassing van conventionele koel- of verwarmingsinstallaties zoals HR-ketels, elektrische boilers of conventionele koelmachines is niet toegestaan. |
| **Grondstoffen en materialen*** | De toepassing van grondstoffen en materialen in de kavel ontwikkeling. | Een wijk met flexibele en adaptieve nieuwbouw waarin we inzetten op circulair materiaalgebruik en gerecyclede en hernieuwbare materialen toepassen | Uitgangspunten:<br>■ De ontwikkeling heeft een MPG≤ 0,5 (exclusief invoer PV panelen)<br>■ Al het toegepaste hout moet aantoonbaar voldoen aan de beginselen van duurzaam bosbeheer (FSC-keurmerk of vergelijkbaar);<br>■ Toepassing van materialenpaspoort.<br>Ambities:<br>■ 50% gerecycled materiaal toepassen;<br>■ 30% hernieuwbaar materiaal toepassen. |
| **Afvalinzameling*** | De wijze waarop het huishoudelijk afval ingezameld wordt. | Scheiding van diverse afval- waardestromen aan de bron te optimaliseren en daarvoor zonodig aanpassingen in het gebouw te doen. | Uitgangspunten:<br>■ Op de kavel faciliteren van gescheiden afvalinzameling in minimaal de volgende zes fracties: glas, papier, PMD (plastic/blik(metaal)/drankenkarton), textiel, GFE(groente/ fruit/ etensresten) en restafval. |

| Onderwerp | Definitie | Doel/toelichting | Spelregels |
|---|---|---|---|
| **Spelregels per ontwikkeleenheid (vervolg)**<br>Algemeen (geldend voor alle ontwikkeleenheden) | | | |
| **Groen en biodiversiteit*** | De hoeveelheid groen, de kwaliteit van het groen (soorten, substraatdikte), en de maatregelen die genomen worden om biodiversiteit te stimuleren. | Een wijk met kwalitatief groen en toepassing van natuur inclusieve maatregelen zodanig dat biodiversiteit gestimuleerd wordt en hittestress wordt tegen gegaan. | Uitgangspunten:<br>■ Binnen een ontwikkeleenheid dient een oppervlakte die vergelijkbaar is met minstens 40% van de oppervlakte van de ontwikkeleenheid uit groen te bestaan. Deze vergroening kan bestaan uit groene daken, groene gevels of vergroening van het maaiveld dat niet bebouwd is. Voor het dak geldt een minimale substraat dikte van 10cm.<br>■ Een plan voor een ontwikkeleenheid of deel daarvan dient vergezeld te gaan van een Groenplan, waarin wordt uiteengezet op hoe invulling wordt gegeven aan de 40% groen. In het Groenplan moet zijn uitgewerkt op welke wijze, met welk doel en met welke beplanting groen wordt gerealiseerd en hoe invulling wordt gegeven aan natuurinclusief bouwen en hoe daarmee wordt aangesloten bij de algemene groenambities van de investeringsnota<br>■ Biodiversiteit: minimaal toepassing van drie maatregelen uit het handboek natuurinclusief bouwen. |
| **Water: Rainproof en hergebruik water*** | De wijze waarop op kavelniveau maatregelen worden genomen die bijdragen aan klimaatbesten-digheid en hergebruik van water. | Een wijk die stevige regenbuien kan verwerken zonder schade aan gebouwen en vitale infrastructuur en waar water wordt opgevangen en hergebruikt voor toiletspoeling en bewatering | Uitgangspunten:<br>■ De minimale waterberging op de kavel is de totale kaveloppervlakte x 60mm;<br>■ 60 mm neerslag (=60 liter per m2) wordt langer dan 24 uur vastgehouden;<br>■ Het water wordt vertraagd afgevoerd met een maximaal debiet van 2,5 liter/m2/uur;<br>■ Opgevangen hemelwater dient te worden hergebruikt voor de bevloeiing van de groenvoorzieningen op de kavel.<br>Ambities:<br>■ Rainproof met 90mm-bui;<br>■ Hergebruik van water voor toiletspoeling of eventuele andere functies. |
| **Overig groen en spelen binnen ontwikkeleenheid** | Het groen binnen een ontwikkeleenheid, niet zijnde groene corridors | Voorzien in groen op blok- en gebouwniveau: het groen op het laagste schaalniveau | ■ Een ontwikkeleenheid dient een groenoppervlakte van minstens 40% van de oppervlakte van de ontwikkeleenheid te bevatten (zie ook spelregels circulair). Dit dient te worden uitgewerkt in een op te stellen groenplan. |
| **Plinten, straatgerichtheid en inpandige voorzieningen** | De begane grondlaag van een gebouw die een directe relatie met de openbare ruimte aangaat | Realiseren van plinten die bijdragen aan een aantrekkelijke, levendige en veilige straat | ■ Plinten moeten multifunctioneel gebruikt kunnen worden.<br>■ De plint van de gevel grenzend aan de openbare ruimte moet een open en transparant karakter hebben;<br>■ De plint bevat kleinere units met verscheidene voordeuren;<br>■ Technische ruimten en installaties ten behoeve van energie en nutsvoorzieningen zijn op van-zelfsprekende wijze onderdeel van het gebouw. Ze verstoren plint en straatbeeld niet;<br>■ Alle voorzieningen die nodig zijn voor het te realiseren programma, zoals fietsenstalling, autoparkeerplaatsen, afvalberging, installatieruimten, nutsvoorzieningen of wateropslag dienen op het perceel inpandig te worden gerealiseerd;<br>■ Glazenwasserinstallaties, installaties en lifthuizen zijn niet zichtbaar vanaf de straat, tenzij goed geïntegreerd in architectonisch concept;<br>■ Gebouwplattegronden zetten aan tot bewegen, bijvoorbeeld door trappen zichtbaarder te maken dan liften;<br>■ De hellingbaan ten behoeve van autoverkeer - inclusief vlakstand van tenminste 5 meter en ligt volledig inpandig;<br>■ Ondergrondse laad- en losoplossingen hebben een hoogte van minimaal 3 meter. |
| Specifiek (geldend voor bepaalde ontwikkeleenheden) | | | |
| **Opgetild maaiveld** | Een ten opzichte van de omliggende openbare ruimte verhoogd maaiveld binnen de grenzen van de ontwikkeleenheid | Aangename overgangen privé-openbaar bij toepassing van verhoogd maaiveld | ■ Ten behoeve van een souterrain of parkeerbak mag het maaiveld op het perceel maximaal 1,00 m hoger zijn dan het direct aansluitende maaiveld;<br>■ Een souterrain mag worden geprogrammeerd met bedrijfsactiviteiten. |



| Onderwerp | Definitie | Doel/toelichting | Spelregels |
|---|---|---|---|
| **Spelregels per ontwikkeleenheid (vervolg)**<br>Specifiek (geldend voor bepaalde ontwikkeleenheden) | | | |
| **Reservering openbare ruimte** | Reservering van nu nog private gronden voor verbreding van wegprofielen of voor aanleg van openbaar groen | Betere wegprofielen, opti- malere ruimtelijke structuur | ■ Een bouwplan in de betreffende ontwikkeleenheid dient de betreffende grond (vaak een strook) leeg te laten en toe te voegen aan de openbare ruimte. |
| **Reservering openbare ruimte met overkraging (Regeling A)** | Reservering van nu nog in erfpacht uitgegeven gronden voor verbreding van wegprofielen of voor aanleg van openbaar groen | Betere wegprofielen, optimale ruimtelijke structuur, tegemoetkoming voor geleverde inspanning | ■ Een bouwplan in de aanliggende ontwikkeleenheid dient de betreffende grond (vaak een strook) over te dragen aan de gemeente zodat het toegevoegd kan worden aan de openbare ruimte<br>■ Boven deze openbare ruimte is een overkraging met een diepte van 3,00 m mogelijk vanaf de derde bouwlaag<br>■ De fsi van deze overkraging heeft een bvo-vloeroppervlak dat vergelijkbaar is met de fsi van de betreffende ontwikkeleenheid met de “footprint” van de overkraging als grondslag (tegemoetkoming). |
| **Reservering openbare ruimte zonder overkraging (Regeling B)** | Reservering van nu nog in erfpacht uitgegeven gronden voor verbreding van wegprofielen of voor aanleg van openbaar groen | Betere wegprofielen, optimale ruimtelijke structuur, tegemoetkoming voor geleverde inspanning | ■ Een bouwplan in de aanliggende ontwikkeleenheid dient de betreffende grond (vaak een strook) over te dragen aan de gemeente zodat het toegevoegd kan worden aan de openbare ruimte<br>■ Een bvo-vloeroppervlak dat vergelijkbaar is met de fsi van de desbetreffende ontwikkeleenheid met de “footprint” de breedte van de strook x 3,00 m mag worden toegevoegd aan het te realiseren vloeroppervlak binnen de ontwikkeleenheid (tegemoetkoming) |
| **Groene corridor** | Op verschillende plekken terugkerend groen dat bijdraagt aan de groenstructuur van heel Buiksloterham | Groene dooradering van de wijk, biedt ruimte voor verblijf, spelen, water- en warmtebuffering | ■ Dient in samenhang met overig groen te worden vormgegeven. De plek is indicatief maar dient binnen de aangegeven ontwikkeleenheid te worden gerealiseerd. De minimale breedte is 22 meter en maximaal 25 procent is verhard.<br>■ Beperkte afwijkingen van de minimale breedte van 22 m zijn over een klein deel van de corridor mogelijk, voor zover dit verlies elders binnen de corridor wordt gecompenseerd; e.e.a. ter beoordeling van de supervisor<br>■ Erfpachters binnen de ontwikkeleenheid dienen met elkaar afspraken te maken over realisatie van de groene corridor conform ontwikkelstrategie 4, tabel 5.6 van de investeringsnota. |
| **Stadsstraat-plint** | Begane grondverdieping langs stadsstraat die geschikt voor niet-woonprogramma dat bijdraagt aan een levendige stadsstraat<br><br>Stadsstraat = Straat met een belangrijke verblijfs- en economisch-maatschappelijke functie op verschillende schaalniveaus met daarnaast een belangrijke verkeersfunctie. | In de plint condities scheppen voor de ontwikkeling van leve ndige stadsstraten | Plinteisen zijn:<br>■ Verdiepingshoogte minimaal 4,00 m; (m.u.v. perifere detailhandel; hierbij geldt minimaal 6,00m);<br>■ Geschikt voor straatgericht niet-woonprogramma in de plint, toegangen voor bovengelegen woningen mogelijk;<br>■ Geen detailhandel toegestaan tenzij specifiek aangegeven;<br>■ Geen entrees voor grootschalige laad- en lostoegangen zoals overheaddeuren, wel laden en lossen via publieksentree; parkeren in kleine laad- en losvakken op straat mogelijk |
| **Mobiliteitshub** | Centrale plek in de buurt waar naast parkeren ruimte is voor bedrijvigheid en ontmoeting. Voor bewoners-, bedrijven- en bezoekersparkeren en deelmobiliteit voor auto, scooter en fiets | Onderdak bieden aan parkeerruimte voor zowel eigen vervoermiddelen, vervoermiddelen van bezoekers als voor deelsystemen op het gebied van mobiliteit. | ■ Een hub is bij voorkeur een autonoom en herkenbaar gebouw, en flexibel van opzet voor veranderende ruimte- en mobilteitsbehoefte in de toekomst |
| **Locatie basisschool** | Locatie waar een basisschool wordt gerealiseerd | Duidelijkheid bieden over de plek waar een basisschool wordt gebouwd | ■ Zie schoolparagraaf voor details |
| **Indicatieve locatie basisschool** | Locatie waar mogelijk een basisschool wordt gerealiseerd | Ruimtelijke reservering bieden voor een mogelijke extra basisschool | ■ Zie schoolparagraaf voor details |
| **Indicatieve locatie middelbare school** | Locatie waar mogelijk een middelbare school wordt gerealiseerd | Ruimtelijke reservering bieden voor een mogelijke extra basisschool | ■ Zie schoolparagraaf voor details |

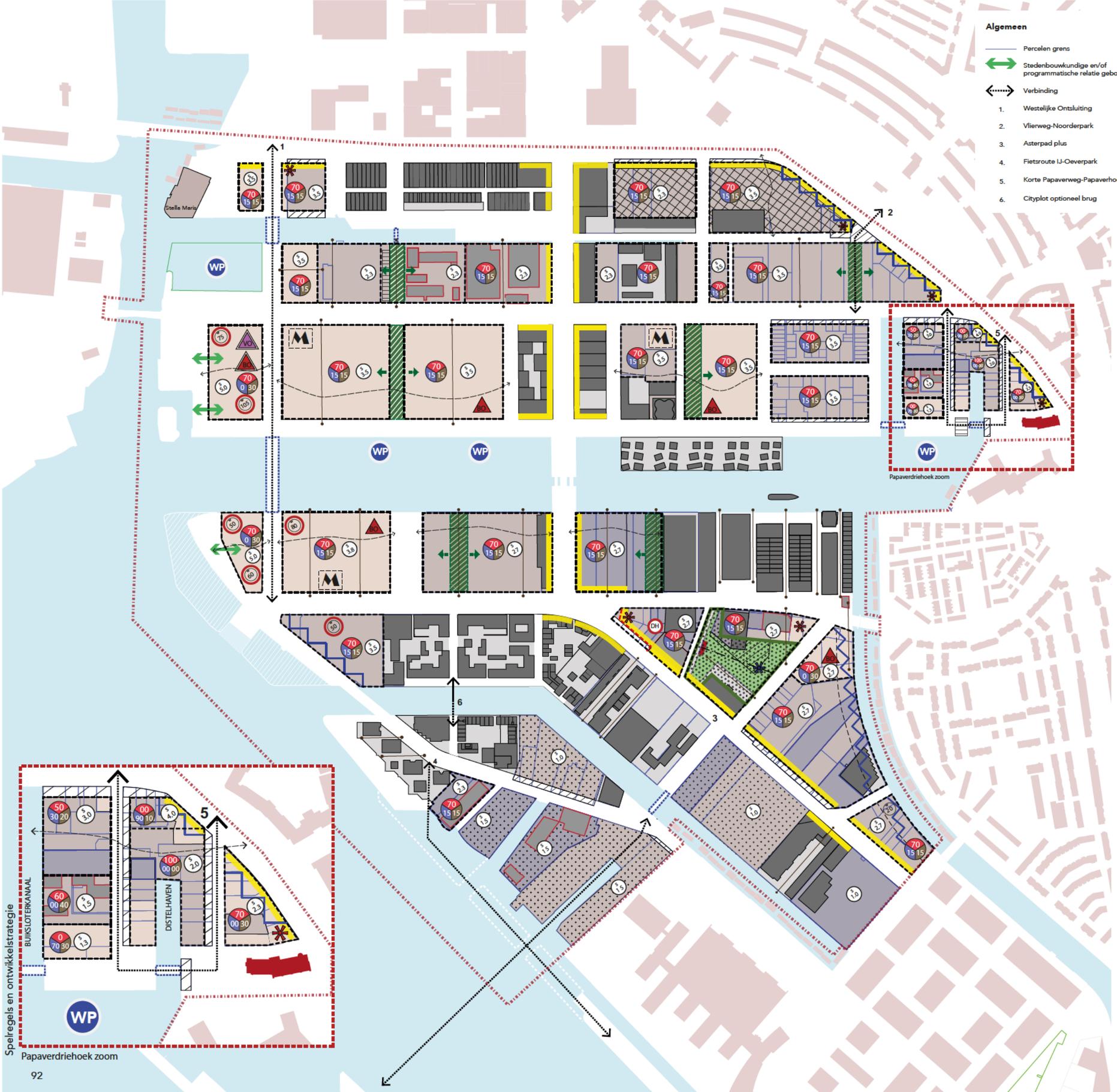
| Onderwerp | Definitie | Doel/toelichting | Spelregels |
|---|---|---|---|
| Zoeklocatie detailhandel | Geeft aan binnen welke ontwikkeleenheid detailhandel is toegestaan | Voorzien in kleinschalige retail | Eisen zijn:<br>■ Entree aan de stadsstraat;<br>■ Plinthoogte 4,00 m;<br>■ Laden en lossen bij voorkeur niet vanaf stadsstraat;<br>■ Voor één supermarkt van maximaal 375 m2 bvo / 300 m2 wvo |
| Perifere detailhandelsvestiging | Geeft aan binnen welke ontwikkeleenheid perifere detailhandel mag worden gerealiseerd en waar moet worden voldaan aan de ruimtelijke condities | Voorzien in perifere detailhandel | Perifere detailhandel wordt binnen het programma van de ontwikkeleenheid als m2 'overig niet-wonen' opgenomen.<br>Eisen voor een vestiging zijn:<br>■ Voorzijde en entree in de plint;<br>■ Verdiepingshoogte op de begane grond 6,00 m;<br>■ Expeditie niet via stadsstraat |
| Gebouw t.b.v. publieke functie Asterdorp | Globale aanduiding waar bijzonder publiek programma wordt gerealiseerd | Op architectonisch en stedenbouwkundig meest verantwoorde wijze inpassen van programma ter ondersteuning van historische betekenis van het gebied. | ■ Omvang van gebouw en programma nader te bepalen;<br>■ Volume, programma en architectuur moeten zich verhouden tot historische karakter van de plek;<br>■ Symmetrie speelt een belangrijke in de totaalcompositie van het gebied (zie ook As Asterdorp). |
| Doorzichten | Zichtrelaties naar water | Doorzichten maken, volledig gesloten wanden voorkomen | ■ Minimale breedte is 6 meter, situering is indicatief. |
| Vertanding | Stedenbouwkundige dominantie van de rechthoekige structuur in confrontatie tussen rechthoekig en diagonaal | De verschillende richtingen in stedelijke structuur afleesbaar maken | ■ Bij gebouwen die rechthoekig zijn op de bovenverdiepingen mag een diagonale plint evenwijdig aan de straat worden gerealiseerd. |
| Informele route | Indicatieve looproute voor fijnmazige toegankelijkheid van ontwikkeleenheden voor voetgangers | Fijnmazige dooradering zonder de grote schaal van ontwikkeleenheden aan te tasten | ■ Binnen de ontwikkeleenheid waar de route op de kaart staat aangeven, moet deze route worden gemaakt. De positie is indicatief, de richting is bepalend<br>■ De wijze van realisatie van de informele route is afhankelijk van de specifieke wensen en mogelijkheden binnen de ontwikkeleenheid en kan openbaar danwel openbaar toegankelijk karakter krijgen. |

**Spelregels gebouw**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Accent 40 | Hoger volume binnen een ontwikkeleenheid; niet per definitie een accent ten behoeve van stedenbouwkkundige oriëntatie | Op grotere kavels met hogere fsi flexibiliteit bieden om tot kwalitatief hogere plannen te komen. | ■ Alleen toegestaan op ontwikkeleenheden met een oppervlakte vanaf 10.000m2 gecombineerd met fsi van tenminste 2,7<br>■ Maximaal één accent van dit type per ontwikkeleenheid binnen bovengenoemde categorie<br>■ Wordt qua massa (waaronder hoogte) beoordeeld in de context van het plan voor de ontwikkeleenheid;<br>■ Maximale hoogte 40 meter;<br>■ Hoogbouweffectrapportage verplicht. |
| Accent 50 | Bijzonder bouwvolume ten behoeve van stedenbouwkundige oriëntatie | Stedenbouwkundige oriëntatie | ■ Wordt qua massa (waaronder hoogte) beoordeeld in de context van het plan voor de ontwikkeleenheid;<br>■ Maximale hoogte 50 meter;<br>■ Hoogbouweffectrapportage verplicht. |



| Onderwerp | Definitie | Doel/toelichting | Spelregels |
|---|---|---|---|
| **Spelregels gebouw** | | | |
| Bouwhoogte | Maximaal toegestane bouwhoogte. Tenzij in de regels anders is aangegeven wordt gemeten vanaf peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met in begrip van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, liftopbouwen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.<br>De bouwhoogte van de woonboten wordt gemeten vanaf het peil van het water tot aan het hoogste punt van het betrokken bouwwerk. | Ruimtelijke kwaliteit, zonder dat er een geheel vlak stadsbeeld ontstaat | ■ Maximale bouwhoogte 30 meter tenzij anders op de kaart aangegeven;<br>■ Waar mogelijk wordt het contrast opgevoerd door op niveau van ontwikkeleenheid te variëren met gebouwen in hoogte en schaal. |
| Afwijkende bouwhoogte | Maximaal toegestane bouwhoogte, gemeten volgens de meetvoorschriften van het geldende bestemmingsplan | Aansluiten bij de schaal van de omgeving | |
| Daklandschap | Groene daken in vele vormen | Optimaal benutte en aantrekkelijke daken | ■ Daken worden ingezet voor duurzame energieopwekking, groen en waterberging;<br>■ Groene daken zijn zo mogelijk toegankelijk en worden ingericht als dakterras en -tuin;<br>■ Technische voorzieningen op het dak vormen een integraal onderdeel van het daklandschap en sluiten in verschijningsvorm aan bij de architectuur van het gebouw (aan het zicht onttrokken. |
| Hoge en middelhoge cultuurhistorische waarde | Gebouwen met een hoge of middelhoge cultuurhistorische waarde | Belangrijke bijdrage aan gevarieerd, gelaagd, contrastrijk en betekenisvol stedelijk beeld | ■ Zie spelregelkaart voor plekken;<br>■ Specifieke waarde moet blijken uit aanvullend onderzoek. Aan de hand van de resultaten van dit onderzoek wordt de waarde meegewogen in de planvorming |
| Gemeentelijk monument | Bouwwerk, archeologische vindplaats of landschappelijke structuur die op grond van een gemeentelijke monumentenverordening bescherming geniet | Bescherming van bijzondere cultuurhistorische of architectonische waarde | |
| Cultuurhistorisch waardevolle elementen | (Gebouwde) elementen in de openbare- of buitenruimte van cultuurhistorische waarde | Bescherming van bijzondere cultuurhistorische waarde en daarmee bijdragen aan de identiteit van het gebied | |
| Hoogbouw IJ-Oever | Hoogbouw langs de IJ-Oever en Zijkanaal | Langs de IJ-Oever / Zijkanaal wordt een hoogbouwcompositie van torens beoogd | ■ De maximale bouwhoogte staat per volume op de spelregelkaart;<br>■ Exacte positie en massa-opbouw worden beoordeeld in het licht van de totale compositie;<br>■ Een hoogbouweffectrapportage is verplicht |
| Woonkwaliteit | Kwaliteit van de individuele woning | Borgen van de kwaliteit van woningen binnen een opgave die wordt gekenmerkt door relatief kleine woningen in hoge dichtheid | ■ Sluit enkelzijdig georiënteerde woningen op het noorden (en zuiden) niet per definitie uit maar onderbouw hoe de negatieve aspecten van deze ligging worden gecompenseerd;<br>■ Iedere woning dient te beschikken over tenminste één van nature geluidsarme zijde;<br>■ Enkelzijdig georiënteerde woningen die tevensgeluidsbelastend zijn, zijn niet toegestaan<br>■ Zorg voor een sociaalveilige route van gebouwentree naar woning (bijv. die in maat en schaal bijdraagt aan gemeenschapsvorming en anonimiteit tegengaat). |
| Flexibel en toekomstgericht bouwen* | | Een wijk met flexibele en adaptieve nieuwbouw waarin we inzetten op circulair materiaalgebruik en daarom gerecyclede en hernieuwbare materialen toepassen. | Uitgangspunt:<br>■ Scheiden van drager en inbouw is verplicht zodat het gebouw flexibel is en de indeling in de toekomst kan worden aangepast. |




**Algemeen**

- Percelen grens
- Stedenbouwkundige en/of programmatische relatie gebouw-park
- Verbinding
- 1. Westelijke Ontsluiting
- 2. Vlierweg-Noorderpark
- 3. Asterpad plus
- 4. Fietsroute IJ-Oeverpark
- 5. Korte Papaverweg-Papaverhoek
- 6. Cityplot optioneel brug

Ruimtelijke definities

- Gemeentelijke percelen
- Particuliere percelen (erfpacht)
- Particuliere percelen (vol eigendom)
- Reeds getransformeerd of in ontwikkeling
- Ontwikkeleenheden/uiterste rooilijn
- Reservering transformatiegebied (aanvullende spelregelkaart na voorkeursbesluit "sprong over het IJ")
- Nieuw land IJ-Oeverpark
- Nieuw land IJ-Oeverpark (na 2028)
- Nieuwe brug
- WP Zoeklocatie bijzonder programma op het water
- Zoekgebied verbijzondering Asterdorp
- As Asterdorp

**Spelregels: ontwikkeleenheid**
Algemeen (geldend voor alle ontwikkeleenheden)

- F.S.I. nieuw
- W P O Percentages programmamix: W: Wonen P: Productieve bedrijvigheid O: Overige niet-wonen

**Spelregels: ontwikkeleenheid**
Specifiek (geldend voor bepaalde ontwikkeleenheden)

- Reservering openbare ruimte
- Groene corridor zoekgebied (min. 22m breed)
- Stadsstraat-plint
- Zoeklocatie mobiliteitshub
- BO Locatie basisschool
- BO Indicatieve locatie basisschool
- VO Indicatieve locatie middelbare school
- DH Zoeklocatie detailhandel
- Perifere detailhandel
- Gebouw tbv publieke functie Asterdorp
- Doorzicht (positie indicatief)
- Vertanding
- Informele route
- Afwijkende rooilijn

**Spelregels gebouw**

- Algemene bouwhoogte: max 30m
- 20 Afwijkende maximale bouwhoogte (m)
- Accent 40: Hoogte-accent max. 40 m hoog (indien opp. ontw.eenheid tenminste 10.000 m2 en fsi tenminste 2,7)
- Accent 50
- 50 Hoogbouw met bijbehorende maximale hoogte
- Hoge/middelhoge cultuurhistorische waarde
- Gemeentelijk monument
- Cultuurhistorisch waardevolle elementen

**SPELREGELKAART INVESTERINGSNOTA BUIKSLOTERHAM 2020-2032**

0 50 100 250 m

Gemeente Amsterdam

*Afbeelding 5.2.1: Spelregelkaart*

*3 september 2020*

## 5.3 Planologisch-juridisch kader

Het huidige planologisch-juridische kader is zeer bepalend voor de ontwikkelstrategie. Het vigerende bestemmingsplan dateert uit 2009. Sindsdien zijn er vijf partiële herzieningen vastgesteld en onherroepelijk geworden. Er is tevens een wijzigingsplan vastgesteld en onherroepelijk geworden. Verder zijn gedurende de afgelopen tien jaar enkele tientallen afwijkingsbesluiten op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) genomen en onherroepelijk geworden. Deze onoepelijke ruimtelijke besluiten vormen nu het geldende publiekrechtelijke kader.

Met het vigerende bestemmingsplan werd in 2009 een globaal en flexibel kader geboden voor de introductie van woningbouw en andere niet-bedrijfsfuncties in toen nog industriegebied. Globaal vanwege de grote bestemmingsvlakken Gemengd, Bedrijf, Groen, Verkeer en Water. Flexibel vanwege binnenplanse afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden waarmee onder voorwaarden initiatieven op maat kunnen worden bediend.

**Partiële herzieningen en Wabo-afwijkingsbesluiten**

De eerste drie partiële herzieningen betroffen vooral afwijkingen ten behoeve van een gewijzigde verhouding wonen en werken, een verhoogde FSI en afwijkende parkeernormen. De vierde herziening betrof een grootschalige woon-werkontwikkeling (Cityplot) die mogelijk kon worden gemaakt na vertrek van een groot bedrijf. En de vijfde herziening is naar aanleiding van gewijzigd inzicht over de ligging van geplande het wegtracé Westelijke Ontsluiting. Een wijzigingsplan is opgesteld voor de realisatie van woningen in het water (Schoonschip), waarmee in feite gebruik werd gemaakt van de daartoe binnenplans al geboden mogelijkheid.
Vele Wabo-afwijkingsbesluiten betroffen initiatieven voor woningbouw in de bestemming Gemengd waar de aanduiding ‘milieuzone zone wetmilieubeheer’ directe woningbouw belemmert. In feite waren deze Wabo-afwijkingen alternatieve procedures voor de binnenplans al geboden wijzigingsbevoegdheid. Overige Wabo-afwijkingsbesluiten zijn veelal genomen voor initiatieven die niet via binnenplanse afwijking mogelijk waren of maatwerk vereisten.

Belangrijk voor de ontwikkelstrategie is dat voorlopig geen integrale herziening van dit geldende planologisch juridisch kader wordt beoogd. Het vigerende bestemmingsplan, inclusief de partiële herzieningen, beschikt voorlopig nog over voldoende planologische ruimte en flexibiliteit om als sturend toetsingskader te dienen. Bij afwijkende initiatieven gaat deze herijking van het investeringsbesluit als aanvullend toetsingskader dienen om richting te geven. De eerste ervaringen met de kaders van dit investeringsbesluit zullen worden gebruikt om te zijner tijd een goed en gedragen nieuw bestemmings- of omgevingsplan op te stellen. Er is dan ook meer kennis en ervaring beschikbaar over de inhoud en toepassingsmogelijkheden van de Omgevingswet. Aanvragen om omgevingsvergunning die afwijken van het vigerende bestemmingsplan worden zoals gebruikelijk eerst beoordeeld op de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden en als die voor betreffende aanvraag niet toereikend zijn op buitenplanse afwijkingsmogelijkheden. In de afweging of aan de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan wordt meegewerkt, beoordeelt de gemeente, behalve of sprake is van een goede ruimtelijke ordening, straks ook of aan de spelregels en ontwikkelkaders die zijn beschreven in de investeringsnota wordt voldaan. Voor de toepassing van de spelregels en ontwikkelkaders die zijn beschreven in de investeringsnota zijn uitgezonderd: aanvragen omgevingsvergunning die direct passen in het vigerende bestemmingsplan en de aanvragen die (slechts) met toepassing van de algemene ontheffingsregels uit het geldende bestemmingsplan verleend kunnen worden. Voor beide mogelijke aanvragen is actueel beleid voor zover passend binnen het bestemmingsplan van toepassing. Met andere woorden: indien de initiatiefnemer de keuze maakt om binnen de directe mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan te realiseren, betekent dit dat hij geen gebruik maakt van binnenplanse (uitgezonderd de algemene ontheffingsregels) en buitenplanse afwijkingsmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Als de initiatiefnemer kiest voor ruimere mogelijkheden dan het bestemmingsplan biedt, kan hij de binnenplanse (uitgezonderd de algemene ontheffingsregels) of buitenplanse afwijkingsmogelijkheden benutten. In het laatste geval zijn behalve een goede ruimtelijke ordening ook de spelregels en ontwikkelkaders van het nieuwe investeringsbesluit van toepassing en leidend in de afweging of aan de gevraagde afwijking wordt meegewerkt.

**Planning bestemmingsplan/omgevingsplan**

Bij de afweging om voorlopig niet te starten met een herziening van het vigerende bestemmingsplan, speelt onder meer de afweging dat de gemeente met afwijkingsprocedures ook publiekrechtelijk afspraken met erfpachters en particulieren kan vastleggen en de ontwikkelingen in de gewenste richting kan sturen.
Dat heeft in de juridische ontwikkelstrategie de volgende consequenties:

**1. Afzonderlijke afwijkingsbesluiten voor afwijken bestemmingsplan**

Zolang er geen integrale herziening van het bestemmingsplan Buiksloterham is vastgesteld, worden afwijkende aanvragen - mits passend in deze investeringsnota en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening - gefaciliteerd via afzonderlijk onderbouwde Wabo-afwijkingsbesluiten, postzegelbestemmingsplannen of partiële planherzieningen. Om dit efficiënt te laten verlopen, wordt een projectgroep voor initiatieven en aanvragen ingericht, waarin behalve projectteamleden ook een vertegenwoordiger van Vergunningen stadsdeel Noord zitting neemt.

**2. Spelregels investeringsnota**

Deze herijkte investeringsnota bevat duidelijke spelregels, die bij afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan zullen dienen als beoordelingskader en als sturingsmiddel om actuele ambities te verwezenlijken. De spelregels worden bij binnenplanse en bij buitenplanse afwijkingen gehanteerd. De spelregels moeten hierbij worden gezien als een geheel; selectie van alleen de meest aantrekkelijke regels is niet mogelijk.

**3. Onderzoeken op de plank**

Ten behoeve van deze herijkte investeringsnota zijn onderzoeken uitgevoerd die hun geldigheid voorlopig behouden en die als basis kunnen worden gebruikt bij de ruimtelijke onderbouwing van nieuwe bouwplannen. Enkele van deze onderzoeken zijn als bijlage bij deze investeringsnota opgenomen.

**4. MER-beoordeling: goed voorbereid**

Zolang de vigerende bestemmingsplanruimte nog niet is opgebruikt, kan nog worden ontwikkeld op basis van de bestaande Milieu Effect Rapportage (MER). Aangezien er niet meteen een nieuwe MER wordt opgestart, komt er een moment dat een nieuw plan de vigerende milieugrenzen overschrijdt en er dus een nieuwe MER-beoordelingsplicht ontstaat. Dit ‘eerste ruimtelijke besluit’ veroorzaakt dan een nieuwe MER voor heel Buiksloterham. Dat is acceptabel, omdat enkele onderzoeken daartoe dan al op de plank liggen (zie vorige punt), waardoor een MER-beoordeling relatief snel kan worden opgesteld.

**5. Exploitatieplan**

Om het wettelijk verplichte kostenverhaal te verzekeren, is gelijktijdig met het bestemmingsplan in 2009 het Exploitatieplan vastgesteld. Dit is inmiddels vijfmaal herzien; op dit moment is de vierde herziening vigerend omdat de vijfde herziening is vernietigd door de raad van state en opnieuw wordt opgesteld. Het Exploitatieplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze herziening van het investeringsbesluit. Pas bij wijzigingen van de juridisch-planologische mogelijkheden (nieuw bestemmingsplan, partiële herzieningen of afwijkingsbesluiten) wordt, indien deze het Exploitatieplan raken, het Exploitatieplan conform de wettelijke regels daartoe aangepast.

## 5.4 Eigendomsverhoudingen

De eigendomsverhoudingen in Buiksloterham zijn divers. Grofweg eenderde betreft gemeentelijke percelen en tweederde particuliere percelen. Ruim twintig percelen daarvan zijn in vol eigendom van particulieren, de rest van de particuliere percelen is in het verleden in erfpacht uitgegeven. Veel gemeentelijke percelen worden de komende jaren op basis van deze herijkte investeringsnota uitgegeven.

Het eigendom en het vigerende bestemmingsplan leveren gecombineerd vier hoofdopties op voor ontwikkelingen in Buiksloterham; zie bijgaand schema. Toelichtingen volgen in de volgende paragrafen.

**Tabel 5.4 Ontwikkelen in Buiksloterham: vier hoofdopties**

| | Conform vigerend bestemmingsplan | Afwijkend van vigerend bestemmingsplan |
|---|---|---|
| **Gemeentelijk perceel** | Alleen mogelijk als ook aan de spelregels uit de Investeringsnota kan worden voldaan | Afwijkingsprocedure, conform alle spelregels van deze investeringsnota |
| **Particulier perceel** | Reguliere bouwplanprocedure. Veel spelregels van deze investeringsnota zijn van toepassing, maar niet altijd verplicht. Actueel beleid voor zover passend binnen het bestemmingsplan is van toepassing | Afwijkingsprocedure, mits plan conform alle spelregels van deze investeringsnota |

## 5.5 Gemeentelijke percelen

De gemeentelijke percelen worden indien nodig gesaneerd en bouwrijp gemaakt, waarna zij worden getenderd. De tendervoorwaarden volgen de spelregels van deze investeringsnota. In enkele opzichten wijken de spelregels voor gemeentelijke percelen af van die voor particuliere percelen. Dat heeft vaak te maken met de realisatie van maatschappelijke voorzieningen of met ambities in de woningbouwprogrammering. Zie hiervoor de spelregels.

De grootste gemeentelijke percelen zijn 18, 19, 25, 39, 18a en 39a en worden in meerdere fases ontwikkeld. Hiervan wordt 19 als eerste ontwikkeld. Een deel kan ontwikkeld worden binnen het vigerend bestemmingsplan met de spelregels uit de investeringsnota die tevens van toepassing zijn. Het resterende deel vereist een afwijkingsprocedure, evenals alle andere percelen. Bijgaand overzicht laat een globale fasering zien.
De percelen 18, 18a, 19, 39a en 39 vereisen door hun forse omvang of hun bijzondere eigenschappen specifiekere uitwerking. Zo is hier een binnenperceels stratenpatroon noodzakelijk; de basislijnen hiervoor staan op de spelregelkaart.

**Tabel 5.5 Ontwikkelstrategie gemeentelijke percelen**

| Perceelnr. | Start bouw | School op perceel |
|---|---|---|
| 1a | 2022 | Nee |
| 8 | 2024 | Nee |
| 18 | 2025 | Nee |
| 18a | 2030 | Ja |
| 19 | 2024 | Ja |
| 24 | 2029 | Nee |
| 25 | 2025 | Ja |
| 32/35 | 2027 | Nee |
| 37/38 | 2024 | Nee |
| 39 | 2023 | Ja |
| 39a | 2031 | Nee |
| 56 | 2022 | Nee |
| 57 | 2029 | Ja |

**Deze planning kan wijzigen*

## 5.6 Particuliere percelen

Particulieren met bouwplannen kunnen plannen realiseren volgens de spelregels uit deze investeringsnota of het vigerende bestemmingsplan en actueel beleid voor zover dit past binnen het bestemmingsplan. Menging van beide kaders is niet mogelijk. Wie wil ontwikkelen op basis van deze investeringsnota, heeft dus te maken met alle betreffende spelregels, ook de minder aantrekkelijke. Pas na afspraken over een totaalprogramma kan een afwijkingsprocedure met betrekking tot het bestemmingsplan worden ingezet.

Bij de spelregels voor particulieren zijn twee definities van belang:

- *Perceel*: een kadastrale eenheid zoals aangegeven op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan (2009), blad B.
- Ontwikkeleenheid: een gebied bestaande uit één of meer percelen, waarop de spelregels van deze investeringsnota van toepassing zijn. De grenzen van de ontwikkeleenheden zijn aangegeven op de spelregelkaart. De ontwikkeleenheden volgen vrijwel overal de begrenzingen van de bestemmingsplanvlakken van het vigerende bestemmingsplan.
- De definities uit het geldende bestemmingsplan gelden onverkort bij het toetsten van initiatieven aan het bestemmingsplan als ook bij toepassing van het aanvullende toetsingskader van deze investeringsnota

Voor de meeste ontwikkeleenheden zullen de spelregels van deze investeringsnota gunstiger blijken dan die van het vigerende bestemmingsplan. Er wordt dus rekening gehouden met een flinke toename van bouwplannen die afwijken van het bestemmingsplan. Er zijn echter ook enkele ontwikkeleenheden waar bouwplannen om bijzondere redenen (met name de mogelijke aanlanding van de fietsverbinding over/onder het IJ) nog niet wenselijk zijn. Voor deze ontwikkeleenheden, die zich vooral aan zuidkant van Buiksloterham bevinden, wordt daarom vastgehouden aan het vigerende bestemmingsplan en worden afwijkingsprocedures voorlopig niet in gang gezet, ook niet als wordt voldaan aan veel algemene kaders van deze investeringsnota. Welke dat betreft, is duidelijk gemaakt op de spelregelkaart en wordt toegelicht in de spelregels.

Bij de ontwikkeleenheden die uit verschillende percelen met verschillende eigenaren of erfpachters bestaan, kunnen vragen rijzen over de berekeningswijze van de FSI of bijvoorbeeld het vereiste percentage niet-wonen. Belangrijke basisregel hierbij is dat een ontwikkeling op een perceel zich binnen dat perceel aan de programmamix en de FSI houdt die geldt voor de ontwikkeleenheid waar het op ligt. Een FSI van 2,3 op de ontwikkeleenheid geldt dus ook zelfstandig voor een daarbinnen liggend perceel. Een perceel kan niet zomaar FSI of programma van de overige ontwikkeleenheid ‘opeten’. Indien een ontwikkelaar dat toch wenst, dan dient hij daarover afspraken te maken met alle andere perceeleigenaren binnen dezelfde ontwikkeleenheid en deze afspraken te bestendigen in de



**Tabel 5.6 Particulier ontwikkelen op een perceel: de opties**

| | Toelichting | Procedure |
|---|---|---|
| **1. Niet ontwikkelen** | Dit is op elk perceel de basis: ontwikkelen is een recht, geen plicht | Geen; de bedrijfsuitoefening wordt zonder problemen voortgezet |
| **2. Conform vigerend bestemmingsplan** | Initiatief binnen perceel past op alle onderdelen binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan en actueel beleid voor zover passend binnen het bestemmingsplan.<br><br>Het bestemmingsplan is leidend; aanvullende eisen vanuit deze investeringsnota zijn wenselijk. | Reguliere vergunningaanvraag onder bestemmingsplan.<br><br>Indien op het perceel een voorbereidingsbesluit rust, is ontwikkeling niet mogelijk. |
| **3. Afwijkend van vigerend bestemmingsplan, maar conform spelregels van deze investeringsnota** | Binnenplans of buitenplans afwijken van bestemmingsplan kan alleen als alle spelregels van deze investeringsnota worden gevolgd.<br><br>Een ontwikkeling houdt zich binnen het perceel aan de programmamix en de FSI die geldt voor de ontwikkeleenheid waar het op ligt. | Afspraken tussen eigenaar/erfpachter en gemeente worden vastgelegd voor start ontwerpproces en nogmaals in overeenkomst vlak voor aanvraag omgevingsvergunning.<br><br>Regulier proces afwijking (wabo/omgevingswet), vervolgens vergunning en wijziging erfpachtovereenkomst. |
| **4. Afwijkend van vigerend bestemmingsplan, en afwijkend van spelregels van deze investeringsnota** | Afwijken van bestemmingsplan en van spelregels in deze investeringsnota kan alleen als de erfpachter/particuliere grondeigenaar samen met alle andere perceeleigenaren binnen dezelfde ontwikkeleenheid de geldende spelregels op ontwikkeleenheid-niveau alsnog zeker stelt. Dat kan met een gezamenlijk plan of met een onderling akkoord. | Afspraken tussen erfpachter/particuliere grondeigenaar en gemeente worden vastgelegd voor start ontwerpproces en nogmaals in overeenkomst vlak voor aanvraag omgevingsvergunning.<br>Regulier proces afwijking (wabo/omgevingswet), vervolgens vergunning en wijziging erfpachtovereenkomst. |

openbare registers en overhandigen aan de gemeente. Gezamenlijke planvorming zou hierbij het mooiste zijn. Bijgaand schema zet alle mogelijkheden op een rij.

**Overige voorwaarden en aandachtspunten**

1. Schriftelijke akkoorden van alle perceeleigenaren en erfpachters binnen dezelfde ontwikkeleenheid (zie mogelijkheid 4 in bijgaand schema) dienen op een gemeente convenierende wijze te worden vastgelegd (door middel van overeenkomen en vestigen van verbintenisrechtelijke en zakenrechtelijke zekerheden). Daarnaast dient de initiatiefnemer uiterlijk ten tijde van indiening van een aanvraag omgevingsvergunning een planschade-risicoanalyse te overleggen. Deze risicoanalyse brengt de financiële uitvoerbaarheid en het risico op planschade van de beoogde ontwikkeling in beeld. Tevens dient met de gemeente een planschade- overeenkomst te worden getekend, die erin voorziet dat uit planschadeverzoeken voortkomende planschadebedragen geheel door de initiatiefnemer aan de gemeente worden vergoed.

2. Aanvragen om omgevingsvergunningen die afwijken van het vigerende bestemmingsplan worden zoals gebruikelijk eerst beoordeeld op de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden en als die voor betreffende aanvraag niet toereikend zijn op buitenplanse afwijkingsmogelijkheden. In de afweging of aan de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan wordt meegewerkt, beoordeelt de gemeente, behalve of sprake is van een goede ruimtelijke ordening, straks ook of aan de spelregels en ontwikkelkaders die zijn beschreven in de investeringsnota wordt voldaan.

Voor de toepassing van de spelregels en ontwikkelkaders die zijn beschreven in de investeringsnota zijn uitgezonderd: aanvragen omgevingsvergunning die direct passen in het vigerende bestemmingsplan en de aanvragen die (slechts) met toepassing van de algemene ontheffingsregels uit het geldende bestemmingsplan verleend kunnen worden. Voor beide mogelijkheden geldt actueel beleid voor zover passend binnen het bestemmingsplan.

3. Bij elke afwijkingsprocedure van het vigerende bestemmingsplan kunnen bezwaren van belanghebbenden een ontwikkelinitiatief vertragen of zelfs onmogelijk maken. Zie hiervoor ook paragraaf 5.4. Een gemeentelijke bereidheid tot meewerking biedt dus geen garanties. Erfpachters/particuliere grondeigenaren ontwikkelen in principe op eigen risico. Ondanks gemeentelijke inspanningsbereidheid kunnen erfpachters/particuliere grondeigenaren ook niet in alle gevallen afdwingen dat de omringende openbare ruimte tegelijk op orde wordt gebracht.

4. De meeste particulieren in Buiksloterham zijn erfpachters, maar verschillende particulieren hebben hun grond in vol eigendom. Voor hen zijn bovenstaande ontwikkelregels onverkort van toepassing. Het belangrijkste verschil is dat particuliere grondeigenaren bij herontwikkeling met het Exploitatieplan te maken krijgen. Via het Exploitatieplan heeft de gemeente het wettelijk verplichte kostenverhaal verzekerd. Met sommige grondeigenaren is een anterieure overeenkomst gesloten. Als deze grondeigenaren binnen de kaders van die overeenkomst blijven, wordt gewerkt

conform die overeenkomsten. Met de andere grondeigenaren is het mogelijk om een posterieure overeenkomst te sluiten. Die dient dan wel in lijn met het Exploitatieplan te zijn.

## 5.7 Planning en fasering uitvoering

De uitvoeringsperiode in Buiksloterham kan niet zonder goede sturing op tijd. Op basis van de inzichten in dit investeringsbesluit is een analyse gemaakt die leidt tot de hieronder opgenomen uitgangspunten en de fasering van gemeentelijke kavels zoals opgenomen op pagina 86.

**Gemeentelijke percelen**

Voor alle gemeentelijke percelen is in deze investeringsnota een faseringsoverzicht opgenomen. Het uitgangspunt is snelle realisatie met inachtneming van technische en juridisch-planologische randvoorwaarden. Op 18a worden twee scholen tijdelijk gehuisvest, en 39a is nodig voor de tijdelijke opslag van materialen. Kavels 19 en 39 hebben prioriteit.

**Niet-gemeentelijke percelen**

Voor zover transformatie plaatsvindt op niet-gemeentelijke percelen, is het aan de erfpachters/particuliere grondeigenaren om zelf een planning daarvan op te stellen en daar zelfstandig op te sturen. De gemeente vraagt wel om zo vroeg mogelijk de planning met de gemeente te delen, ook als die nog onzeker is. Dat is van belang voor een bouwlogistieke planning, om de transformatie de komende jaren veilig, circulair en met zo min mogelijk overlast te laten plaatsvinden.

**Grondbalans**

Bij de uitvoering komt in het gebied grond vrij die zoveel mogelijk circulair- dat wil zeggen binnen het gebied zelf - moet worden verwerkt. Locaties waar vrijgekomen grond in kan worden verwerkt, dienen dus gereed zijn op het moment dat grond vrijkomt. Als dat niet aansluit, moet gebruik worden gemaakt van tijdelijke opslag. Om dit allemaal goed te laten verlopen, wordt telkens gewerkt met actuele planningsinformatie over de hoeveelheid circulair verwerkbare grond met herkomst en bestemming.

**Maaiveld en infrastructuur**

Voor het maaiveld rondom een perceel wordt zoveel mogelijk het uitgangspunt ‘huisje klaar, straatje klaar’ gehanteerd. Voor herprofilering en herinrichting van wegen is een fasering opgenomen, waarbij gelijktijdige uitvoering van grote infrastructuur wordt vermeden. Wegen krijgen hun definitieve inrichting als de (meeste) ontwikkelingen aan dat deel van de weg klaar zijn, om schade door bouwverkeer te voorkomen. Bruggen die onderdeel zijn van de westelijke ontsluiting of de Johan van Hasseltkade, worden gelijktijdig met hun bijbehorende wegen aangelegd. Voor de Johan van Hasseltkade, de Grasweg (tot aan het reserveringsgebied Sprong over ‘t IJ) en de Papaverweg wordt één nota van uitgangspunten opgesteld.
Investeringen in infrastructuur en openbare ruimte die naar verwachting binnen dertien jaar plaatsvinden, worden opgenomen in de grondexploitatie. Investeringen voor verder dan dertien jaar blijven vooralsnog buiten beschouwing. De volledige doortrekking van de Groene Oever langs het IJ is daarvan een belangrijk voorbeeld.
De voornaamste ingrepen in infrastructuur en openbare ruimte binnen dertien jaar zijn:

- Alle openbare ruimte op en rondom de gemeentelijke percelen
- Inrichting Johan van Hasseltkade
- Herinrichting Asterweg, Grasweg en Distelweg, Chrysantenstraat en Wilgenweg
- Herinrichting Papaverweg
- Aanleg Westelijke Ontsluiting
- Verbinding Grasweg-Asterweg, met brug over Tolhuiskanaal en fietspad over perceel 52.

Deze investeringsnota houdt in verschillende opzichten rekening met de eventuele aanleg van een (aanlanding van de) langzaam verkeersverbinding over het IJ, maar deze wordt gepland en gefinancierd via een zelfstandig project en maakt geen deel uit van de grondexploitatie van Buiksloterham.

## 5.8 Ondergrond, kabels en leidingen

Ook de ondergrond van veel wegen in Buiksloterham wordt heringericht. Niet meer functionerende kabels en leidingen dienen op basis van de WIOR door de kabel- of leidingbeheerder te worden verwijderd en nieuwe kabels en leidingen worden aangebracht. Daarbij wordt ook de waterdoorlatendheid van de ondergrond verbeterd, voor een lagere grondwaterstand. Hierdoor wordt voldaan aan de ontwateringsnormen. Dat gebeurt ook onder toekomstige openbare wegen op nog te saneren kavels.
Onder de Papaverweg blijven meer kabels en leidingen liggen dan onder andere wegen, vanwege het onderstation van Liander op de kavels 9 en 10. Dat heeft gevolgen voor bijvoorbeeld mogelijkheden voor bomen in het straatprofiel. De ondergrond van de Ridderspoorweg wordt niet geoptimaliseerd, omdat deze weg vrij recent is aangelegd. Wel worden er extra kabels en leidingen in aangelegd.

Nieuwe gasaansluitingen worden niet meer gemaakt, maar het bestaande gasnet vergt voorlopig nog onderhoud en wordt zo nodig vernieuwd. Diverse kabel- en leidingbedrijven is gevraagd om onderhouds- en vernieuwingsplannen te overleggen, zodat kan worden bepaald wat er nog aan onderhoud en nieuwe (hoofd)infrastructuur nodig is.

## 5.9 BLVC

Er is een plan Duurzame Bouwlogistiek en BLVC opgesteld om de transformatie van Buiksloterham zodanig te organiseren dat de wijk bereikbaar, leefbaar en veilig blijft. Ook communicatie en duurzaamheid zijn hierin aandachtspunten. De volgende uitdagingen zijn hierbij aan de orde:

- Conflicterende belangen van gebruikers van het gebied, vooral tussen bestaande bedrijven en de steeds hogere verwachtingen van nieuwe bewoners ten aanzien van hun woonomgeving.
- De beperkte capaciteit van de verkeersstructuur in relatie tot de verwachte toename van het (bouw)verkeer door de transformatie.
- Een beperkte gemeentelijke invloed op alle ontwikkelingen door een versnipperd grondeigendom, waarbij de gemeente slechts eigenaar is van ongeveer een derde deel van de kavels.
- Een circulaire werkwijze in de uitvoering als relatief nieuw thema.
- Een omvangrijke organisatieverandering bij het beheer van de openbare ruimte, waarbij een nieuwe directie Stadswerken het dagelijks beheer en onderhoud van de stadsdelen heeft overgenomen en de directie Verkeer en Openbare Ruimte een uitbreiding van haar takenpakket heeft gekregen.

Er zijn vier leidende principes geformuleerd:

1. Veiligheid boven alles
2. Bereikbaarheid voor alle gebruikers
3. Tevreden omgeving
4. Circulaire werkwijze in de uitvoering.

Er worden verschillende fasen onderscheiden: planontwikkeling, BLVC-voorbereiding, en uitvoering. Tijdens de planontwikkelingsfase is met name de verankering van het BLVC-kader, dat specifiek voor Buiksloterham is opgesteld, in alle overeenkomsten van belang. Door het inbouwen van een extra stap in het bestaande WIOR-proces, waarbij het project de mogelijkheid heeft om BLVC-plannen te toetsen op de criteria uit het BLVC-kader, krijgt Duurzame Bouwlogistiek en BLVC in elk bouw- en infraproject gestalte. Het toetsen vindt plaats in het Bouwlogistiek Overleg Buiksloterham, waar projectmedewerkers vanuit hun eigen expertise aan de toetsing kunnen deelnemen. Ook biedt het overleg de mogelijkheid voor een dialoog tussen gemeente, ontwikkelaars en civiele aannemers over de wijze van uitvoeren. De Projectleider Bouwlogistiek en Uitvoeringscoördinatie, de directievoerder en de Omgevingsmanager Uitvoering zijn cruciale schakels in de samenwerking tussen alle partijen.

Mogelijk worden door particuliere partijen ten behoeve van de realisatiefase (al dan niet in mandaat) besluiten genomen tot het aangaan van overeenkomsten met derden. Advisering door de projectleider bouwlogistiek en uitvoeringscoördinatie van de gemeente is bij contracteren verplicht. Indien in een overeenkomst ook het beheer voor langere tijd of permanent wordt gecontracteerd, dan is advisering door de projectleider bouwlogistiek en uitvoeringscoördinatie van gemeente eveneens verplicht.



# 6 Participatie en communicatie

## 6.1 Algemeen

Buiksloterham heeft een geschiedenis van gebiedsontwikkeling van onderop: van kleine, particuliere initiatieven in een (vastgoed)crisistijd waarin corporaties en andere professionele vastgoedpartijen weinig mogelijkheden zagen om kavels te ontwikkelen. Zo zijn projecten als Kavel 21, de Bosrankstraat, Monnikskapstraat en Schoonschip ontwikkeld en (deels) gerealiseerd met de creativiteit en visie van eindgebruikers. De betrokkenheid van deze pioniers bij hun woon-/werkomgeving is groot. Ook de ambities over circulariteit stammen uit deze tijd.

De transformatie van Buiksloterham is een dagelijks proces dat parallel aan de totstandkoming van deze investeringsnota, en nog lang daarna, plaatsvindt. Op veel kavels roeren particulieren zich met plannen, vragen en voorstellen. De vele daaruit voortvloeiende contacten tussen gemeente en partijen in de wijk vormen qua participatie en communicatie een belangrijke basis. Specifiek voor deze herijking van de investeringsnota is daar het onderstaande bovenop gezet.

## 6.2 Participatietraject totstandkoming investeringsnota

Binnen de planontwikkeling van de investeringsnota is geparticipeerd om relevante informatie op te halen, realistische verwachtingen te wekken en een relatie met bewoners, ondernemers en ontwikkelaars aan te gaan (en in sommige gevallen te herstellen). De participatie had als doel om de belangen van diverse stakeholders zoveel mogelijk te verenigen. Het participatietraject is ingezet vanuit de volgende uitgangspunten

- We gaan proactief om met weerstand in de omgeving;
- We kennen de belangen en inhoudelijke issues van de omgeving;
- We gaan op zoek naar oplossingen die wederzijdse belangen dienen;
- We zijn bereid om eigen oplossingsrichtingen, mits goed onderbouwd, los te laten;
- We zetten in op duurzame relaties omdat we iedere stakeholder in het proces blijvend gaan tegenkomen;
- De gebiedsontwikkeling sluit aan bij de ambities uit het Coalitieakkoord.

Tijdens de participatie over de investeringsnota heeft de gebiedsontwikkeling van Buiksloterham niet ter discussie gestaan. De nut en noodzaak van de transformatie van het gebied en de woningbouwopgave die in het gebied gefaciliteerd moet worden, zijn politieke keuzes. Verschillende instrumenten zijn ingezet in het participatieproces voor de totstandkoming van de investeringsnota.

**Bijeenkomsten 15, 29 mei 2018**

Op 15 mei 2018 is op een drukbezochte avond (100+ mensen) uitgebreid stilgestaan bij de aanleiding, noodzaak en het proces van de herijking van het Investeringsbesluit van 2006. De stedenbouwkundige heeft de ambtelijke verkenning inhoudelijk toegelicht en bewoners hebben hun buurtvisie gepresenteerd met 101 projectideeën waarmee de buurt aangeeft wat ze belangrijk vindt en hoe ze daar zelf een steentje aan bij kan dragen. Thema's zijn geïnventariseerd waarover de aanwezigen de tweede avond op 29 mei wilden doorpraten.

- Kwaliteit en identiteit: wat zijn de specifieke eigenschappen van de Buiksloterham en hoe kun je die gebruiken als basis voor verdere ontwikkeling van het gebied?
- Communicatie en participatie: hoe raken bewoners en ondernemers meer betrokken bij de ontwikkelingen in het gebied?
- Openbare ruimte en groen: hoe wordt het karakter van het gebied (oa het Johan van Hasseltkanaal) behouden en meer groen met verschillend gebruik toegevoegd?
- Mobiliteit en verbindingen: hoe worden de mobiliteitsbehoeften van ondernemers (laden en lossen, parkeren, autobereikbaarheid) gecombineerd met die van bewoners (verkeersveiligheid, autodelen, groene openbare ruimte) en welke verbindingen zijn noodzakelijk?
- Productieve wijk en ondernemen: hoe wordt het productieve industriële karakter van Buiksloterham behouden terwijl er substantieel meer woningen gebouwd worden en wat betekent de ambitie van de gemeente voor bedrijfscontinuïteit?
- Woonprogramma en doelgroepen: hoe blijft Buiksloterham aantrekkelijk als gevarieerde stasdwijk met 70% woonprogramma?
- Voorzieningen: hoe landen de behoeften aan voorzieningen (en welke zijn dat?) voor nieuwe bewoners in een zorgvuldige planning?
- Duurzaamheid: hoe worden de duurzaamheids- en circulaire ambities voor Buiksloterham door vertaald van het uitvoeren van experimenten naar afdwingbare eisen aan nieuwe ontwikkelingen?

De avond heeft circa 350 zorgen, kansen, ideeën en een aantal vragen opgeleverd. Uiteraard verschilden de meningen op tal van punten, maar over een aantal punten bleek er veel consensus. Deze punten hebben deze investeringsnota dus extra ondersteuning gegeven of beter gemaakt. Dat zijn onder meer:

1. Een woon-werkwijk met een stoer, industrieel karakter is een mooi streven, ook als daar wat geluid bij hoort.
2. Duurzaamheid is belangrijk. Vele duurzame tips zijn binnengekomen.
3. Groen verdient aandacht. Groene straten, groene gevels, buurttuintjes, groene kansenkaart, spelen en bewegen in het groen.
4. Open, toegankelijke waterkanten zijn goed.
5. Graag meer ruimte voor detailhandel en andere bewonersvoorzieningen.
6. Ruimte voor 'onrendabele' functies zoals buurtcentra, werkplaatsen, kringloopwinkels.
7. Sociale veiligheid op straat is belangrijk, dus aandacht voor plinten en menging.
8. Graag een gemengde woningvoorraad, om de wijk inclusief te maken en te houden.
9. Een aanplemping van 30 meter breed over de volledige lengte van de noordkade van het Van Hasseltknaal is ongewenst.

**Bijeenkomst 28 mei 2019**

Op 28 mei 2019 is de terugkoppelavond georganiseerd. De gemeente heeft hier toegelicht of, en op welke manier de circa 350 zorgen, kansen en ideeën en de 101 projectideeën uit de buurtvisie zijn verwerkt in de investeringsnota. Er zijn vier categorieën gemaakt:

- Zorgen, kansen, ideeën die verwerkt zijn
- Zorgen, kansen, ideeën die uitgewerkt worden in de fase na de vaststelling van de investeringsnota wanneer ontwerpen/plannen gemaakt worden voor de openbare ruimte en de kavels
- Zorgen, kansen, ideeën die geen plek hebben gekregen in de investeringsnota omdat de ze niet in de scope (qua tijd of plangebied Buiksloterham) zitten
- Zorgen, kansen, ideeën die door burgers opgepakt kunnen worden als burgerinitiatief met Stadsdeel Noord

Er is dezelfde avond een impressie getoond van de gemeentelijke plannen tot nu toe, mede op basis van de resultaten van de bijeenkomsten van 2018, ontwerpateliers en co-creatiesessies.

**Gesprekken particulieren, erfpachters en ontwikkelaars**

Tijdens de bijeenkomsten in mei 2018 hebben particulieren, erfpachters en ontwikkelaars met ontwikkelplannen geen gelegenheid gehad om de ontwikkelplannen met de gemeente te delen. Er bleek bij deze partijen een behoefte aan een gesprek om de ontwikkelplannen te kunnen presenteren. In het kader van de participatie hebben er met diverse partijen gesprekken plaatsgevonden waarbij de partijen de gelegenheid hebben gehad om de ideeën of ontwikkelplannen voor het betreffende kavel toe te lichten. De gemeente heeft in de gesprekken kennisgenomen van de ideeën en plannen en een toelichting gegeven over de opgave en ambities van de herijking van het investeringsbesluit.

**Ondernemersbijeenkomsten**

De huidige ondernemers in Buiksloterham hebben een bijzondere positie in de transformatieopgave. Hoewel geen enkele ondernemer van gemeentewege weg moet, wijzigen op veel locaties de ontwikkelmogelijkheden op kavels door de ambitie om van Buiksloterham een gecombineerd woon-werkmilieu te maken. Daarom is op 17 april 2019 door Stadslab Circulair Buiksloterham en twee ondernemers uit het gebied een bijeenkomst georganiseerd waarin mede-ondernemers werden gevraagd naar hun (circulaire) ideeën over hun toekomstige positie in de wijk. De gemeentelijke projectorganisatie was actief aanwezig bij deze bijeenkomst.

Op 13 juni 2019 is door de gemeente een bijeenkomst georganiseerd waarin is ingegaan op de informatiebehoefte die op de bijeenkomst van 17 april naar voren kwam. Er is uitleg gegeven over de bedrijvenstrategie van Amsterdam, de gemeentelijke grondpolitiek in Buiksloterham en de nieuwe Bedrijvenadviseur Transformatie. Daarna zijn de ondernemers geraadpleegd over de spelregels die de gemeente wil vastleggen over de productieve wijk.

**Inloopavonden**

Sinds februari 2019 is iedere eerste dinsdag van de maand een inloopavond georganiseerd met een tweeledig doel:

- Relatiebeheer: bewoners, ondernemers en ontwikkelaars leren de ambtenaren van de projectorganisatie kennen en andersom. Het is een manier om informeel kennis te maken, een luisterend oor te bieden voor vragen, opmerkingen en zorgen. Ter plekke wordt zoveel mogelijk antwoord gegeven of doorverwezen naar de juiste contactpersoon binnen de gemeentelijke organisatie. Wanneer dat niet lukt, wordt het onderwerp meegenomen voor een latere reactie.
- Belangenmanagement: Door informeel gesprekken te voeren met burgers leert de projectorganisatie de belangen van de omgeving en de inhoudelijke issues kennen.

**Value engineering (co-creëren)**

In vier speciale themasessies (maart t/m juni 2019) is door 34 betrokkenen uit de wijk, in samenwerking met gemeentelijke projectmedewerkers, een visie op de groene-blauwe en bodem structuur van Buiksloterham gemaakt. Om met alle belanghebbenden een afgewogen keuze te maken over de ontwerpruimte voor de groenstructuur van Buiksloterham is hierbij gebruik gemaakt van value engineering. Value engineering is een systematische methode om samen met belanghebbenden de waarde van projecten te verbeteren en te verrijken. In vier sessies is toegewerkt naar gedragen uitgangspunten voor de groen-/blauwvisie en bodemvisie die de meeste waarde opleveren. In een tussentijdse bijeenkomst is de tussenstand door de deelnemers en de ambtenaren gepresenteerd aan wethouder Van Doorninck en lid van het dagelijks bestuur Noord Groenewoud.

*Deelnemers*

Het co-creatieproces vraagt om transparantie en zorgvuldigheid. Alleen als alle deelnemers gelijkwaardig en op basis van dezelfde informatie aan tafel zitten, kan beoordeeld worden welke inhoudelijke oplossingen waarde opleveren. Voorwaarde voor deelname aan dit co-creatieproces was aanwezigheid bij alle vier de sessies zodat de gesprekken op basis van dezelfde informatie gevoerd konden worden. Op basis van deze voorwaarde hebben 34 bewoners en 8 ambtenaren deelgenomen aan het proces.

*Kaders*

De totstandkoming van de groen-/blauw- en bodemvisie is zo objectief en normatief mogelijk ingestoken. Deelnemers hebben voorafgaande aan de ontwerpende sessie (sessie 2) alle beleidsuitgangspunten, kaders en normen die gelden voor de gebiedsontwikkeling van Buiksloterham ontvangen zodat ze weten wat de complexiteit (veelheid aan onderwerpen) en integraliteit (samenhang van onderwerpen) van de transformatieopgave is. De gemeente dient zich bij de ontwikkeling van het gebied aan deze beleidsuitgangspunten, normen en kaders te houden en dat was ook uitgangspunt voor het co-creatieproces. In de inspraak kan iedere deelnemer op persoonlijke titel reageren op de investeringsnota. Deelname aan het co-creatieproces staat dat niet in de weg.

*Proces*

De sessies zijn ruim voor de formele inspraak van de investeringsnota gepland. De output is zodoende verwerkt in de plankaart en de spelregels. Het is een proces onder hoge druk, een 'pressure cooker'. Aan de ene kant vraagt dit in tijd en betrokkenheid behoorlijke inzet van de deelnemers (tol) maar het levert ook commitment en snelheid in het maken van keuzes op.

De setting van de sessies waren passend bij de agenda van de avond. De informatiesessie is gehouden in het kantoor van de projectorganisatie, de ontwerpende sessie in een ontwerpatelier en de presentatiesessie van de principes op de Workship van de Ceuvel in het gebied. De vierde sessie (presentatie van het raamwerk en de spelregelkaart) heeft ook in het gebied plaatsgevonden.

**Inspraakperiode**

Op 3 december 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met vrijgave voor inspraak van het concept investeringsnota Buiksloterham 2019. De inspraakperiode duurde van 11 december 2019 t/m 4 februari 2020. Als onderdeel van de inspraakprocedure is er op 7 januari 2020 een inspraakavond georganiseerd in de vorm van een vrije inloop met informatiepanelen over de verschillende thema's binnen de investeringsnota. Circa 250 belangstellenden kwamen op deze avond af.

In acht weken tijd zijn in totaal 86 inspraakreacties ingediend die ca. 290 keer zijn ondertekend. Bewoners, omwonenden uit omliggende buurten, bedrijven, erfpachters, ontwikkelaars en corporaties hebben gebruik gemaakt van hun inspraakrecht. Door de grote diversiteit aan insprekers en belangen liepen de inspraakreacties uiteen en waren vaak tegenstrijdig.

Toch kan gesteld worden dat veel  insprekers zich bekommeren om de leefbaarheid van Buiksloterham. Dit uitte zich in zorgen over de hoeveelheid groen, dichtheden en het aantal woningen, het percentage productieve bedrijfsruimte in relatie tot levendige plinten en beschik-

bare openbare ruimte, bereikbaarheid, verkeersveiligheid en voorzieningen. Andere inspraakreacties gingen over ondernemen in het gebied, ontwikkelkaders en over de manier waarop de gemeente de plannen maakt.

Alle inspraakreacties zijn gevat en beantwoord in de Nota van Beantwoording Buiksloterham.

De belangrijkste wijzigingen in de definitieve investeringsnota zijn op leefbaarheid terug te voeren:

- Het minimum percentage productieve bedrijvigheid als onderdeel van het programma op een ontwikkeleenheid wordt gewijzigd van 20% naar 15%. Daarmee sluit Buiksloterham ook goed aan bij de Ruimte voor de Economie van Morgen (vastgesteld door B&W op 18 juli 2017) en de Bedrijvenstrategie gemeente Amsterdam 2020-2030 (vastgesteld door B&W op 14 april 2020) waar ca. 5-15% productieve ruimte per ontwikkeleenheid genoemd wordt. Omdat productieve ruimte voor een groot deel grondgebonden is, kan de vrijgekomen 5% voor het overige niet-wonen programma worden ingezet. Kantoor is daarvoor de meest waarschijnlijke functie, temeer omdat er in de concept investeringsnota slechts 3% was bestemd voor kantoorfuncties. Met het oog op een goede functiemenging in Buiksloterham is het ophogen van het aandeel kantoor een goede optie. Desalniettemin vallen ook maatschappelijke voorzieningen en restaurants/cafés onder de noemer van niet-wonen. Het percentage productief wordt teruggebracht ten gunstige van andere niet-woonfuncties en heeft daarom geen effect op de verhouding wonen en niet-wonen.
- Er worden enkele hoogteaccenten van 40m nieuw toegevoegd. Door ruimte te bieden voor hoogteaccenten op grote ontwikkeleenheden ( >10.000m2) met een FSI van tenminste 2,7 ontstaat er op maaiveldniveau meer ruimte voor onder andere groen, met een impuls voor de leefbaarheid als gevolg.

Andere belangrijke wijzigingen naar aanleiding van inspraakreacties:

- Er wordt een minimum omvang van 500m2 aan de toekomstige broedplaats(en) toegeschreven met als locatie kavel 32. Om dit mogelijk te maken zal de fsi voor dit kavel verhoogd moeten worden naar 1,3 en de programmamix aangepast worden naar 70% productieve ruimte en 30% overig niet-wonen.
- De aanpassingen in het woonbeleid waarmee het college op 2 juni 2020 heeft ingestemd, waaronder de mogelijkheid voor particuliere kavels om onder voorwaarden van 40-40-20 af te wijken, lijken tegemoet te komen aan diverse inspraakreactie op gebied van wonen. Met deze wijzigingen krijgen particulieren de mogelijkheid om 30-40-30 te realiseren onder voorwaarden dat de sociale huurwoningen worden afgenomen door een corporatie. Voor gemeentelijke kavels blijft 40-40-20 uitgangspunt.

Andere wijzigingen in de investeringsnota zijn per hoofdstuk gegroepeerd:

Hoofdstuk 2

- Onder Wonen wordt opgenomen dat de gemeente streeft op termijn naar meer ruimte voor wooncoöperaties, zodra daar meer institutionele mogelijkheden voor ontstaan.
- Onder Wonen wordt de onderbouwing waarom geen eeuwigdurende middeldure huur toe te passen, aangepast.
- De definitie productieve bedrijvigheid wordt als volgt aangepast: “Ondernemingen met als hoofdactiviteit de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, groothandel, opslag en/of transport. De hoofdfunctie van de bedrijven is bedrijfsruimte, aangevuld met maximaal 30% ondersteunend kantoor. Een uitzondering zijn hybride bedrijven waarbij maximaal 50% ondersteunend kantoor is toegestaan “
- Onder de definitie van hybride bedrijvigheid wordt kantoorruimte als ondersteunend beschreven in plaats van ondergeschikt.
- Er wordt een tekst toegevoegd waarin de gemeente beschrijft hoe verdere uitwerking van het concept ‘productieve wijk’ wordt vormgegeven.
- Om volledieger te zijn en om de gebruiker van de investeringsnota mee te nemen in het doel van de spelregels wordt daarom per spelregel onder productieve bedrijvigheid een subdoel toegevoegd die laat zien welk doel de spelregel beoogt te behalen.
- Tekstuele toevoegingen die betrekking hebben op de mogelijkheid om in een later stadium te onderzoeken of meer detailhandel in Buiksloterham gewenst is, en dat in lijn met het bestemmingsplan in de investeringsnota ook maximaal 500m2 voor een supermarkt wordt aangehouden. Deze vierkante meters zijn inmiddels vergeven is nu er een vergunning is verleend voor 500m2 detailhandel. Ten slotte wordt het distributieplanologisch onderzoek voor detailhandel wordt toegevoegd aan de bijlagen van de investeringsnota.
- Het maximaal programma kantoorfuncties (m2 bvo) wordt naar boven aangepast.
- De ruimtelijke verdeling van het programma buitensport wordt aangepast en er wordt een koppeling gemaakt met locaties buiten het projectgebied Buiksloterham.
- Er wordt een alinea toegevoegd waarin het onderwerp gezondheid nader wordt toegelicht in relatie tot de fysieke leefomgeving in Buiksloterham.
- De afbeelding met het overzicht van maatschappelijke voorzieningen wordt verduidelijkt.

Hoofdstuk 3

- De scheepshelling wordt opgenomen op de spelregelkaart
- Aan de investeringsnota wordt de definitie van een stadsstraat toegevoegd: “straat met een belangrijke verblijfs- en economisch-maatschappelijke functie op verschillende schaalniveaus met daarnaast een belangrijke verkeersfunctie.”
- In de investeringsnota wordt de verdeling van gebruiksgroen aangepast. In het IJ-oeverpark wordt de realisatie omlaag bijgesteld en het overschot van het Buiksloterdijkpark uit de Klaprozenbuurt wordt toegevoegd.
- De raamwerkkaart 2040 wordt uit de investeringsnota verwijderd.
- Technische raamwerkkaart wordt aangepast; er wordt een zone aangegeven met verondieping plus opgave voor in te passen oppervlakte aanplemping (zonder verbeelding).
- In de investeringsnota wordt het Groenplan, zoals genoemd in de spelregels, duidelijker omschreven. Gesteld wordt dat bouwplannen voorzien moeten zijn van een groenplan.
- Afbeelding 3.6.2 was op meerdere aspecten niet conform de Technische Raamwerkkaart weergegeven. Hoewel deze kaart is bedoeld als ruimtelijk schema, suggereert deze kaart een hoge mate van nauwkeurigheid. De afbeelding wordt om die reden aangepast.
- In hoofdstuk 3.6 Openbare ruimte, verkeer wordt toegevoegd dat in het kader van de opgave van de ongedeelde wijk het verbeteren van de oversteekbaarheid van de Klaprozenweg en de fysieke verbindingen met omliggende buurten een belangrijk aandachtpunt is. De nieuwe verbindingen ‘westelijke ontsluiting’ en ‘Vlierweg-Noorderpark’ leveren hieraan een belangrijke bijdrage.
- Het verkeersonderzoek is op basis van het bouwprogramma uit deze investeringsnota geactualiseerd. Het geactualiseerde verkeersonderzoek is als bijlage toegevoegd. Het geactualiseerde verkeersonderzoek leidt niet tot andere conclusies, de tekst in de investeringsnota is daarom niet gewijzigd.

Hoofdstuk 4

- De bijlage circulair is gewijzigd waardoor nog duidelijker is dat iedere ontwikkelende partij aan alle uitgangspunten circulair moet voldoen en minimaal drie ambities moet kiezen of bedenken om te realiseren. Ook de tekst in de investeringsnota in hoofdstuk 4 en 5 is op dit punt verhelderd en aangevuld.
- De cijfers in de beheerparagraaf zijn geactualiseerd en er is een addendum toegevoegd die aanvullend aan de beheerparagraaf- de doelen, werkwijze en de verankering van circulariteit in de ruimtelijke structuur van Buiksloterham beschrijft.
- De tekst over de materialenhub in hoofdstuk 4.2 grondstoffen en materialen wordt verduidelijkt.

Hoofdstuk 5

- Toevoegen van algemene opmerking onder het kopje Definities in de investeringnota: de definities uit het geldende bestemmimngsplan gelden onverkort bij het toetsten van initiatieven aan het bestemmingsplan als ook bij toepassing van het aanvullende toetsingskader van deze investeringsnota.
- Reservering transformatiegebied kavel 65 van de spelregelkaart verwijderen waardoor het onderdeel wordt van de investeringsnota.
- Op de spelregelkaart voor kavel 31 opgenomen als aparte ontwikkeleenheid met FSI 1,5 en programmamix 60-0-40 (wonen – productieve bedrijvigheid – overige niet-wonen).
- De reservering openbare ruimte wordt duidelijker omschreven. Er wordt een nieuwe legenda-eenheid aan de spelregelkaart toegevoegd: “van grens ontwikkeleenheid afwijkende rooilijn”. Daarnaast wordt de begrenzing ontwikkeleenheid aangepast en een afwijkende rooilijn wordt aangegeven. De tekst aangaande de reservering openbare ruimte aan de Asterweg wordt aangepast. Ook wordt de toepassing van een terugliggende bebouwing beter omschreven alsook het inrichten van de ruimte met een (semi-) openbaar karakter dat bijdraagt aan de aanliggende straat.
- Reeds vergunde en gerealiseerde bouwplannen worden aan de spelregelkaart toegevoegd.
- De ‘as’ van het Asterdorp zal worden ingekort op de spelregelkaart
- De FSI van kavels 40,42b en 42c worden aangepast naar 2.7 en kavel 42c wordt uit deontwikkeleenheid gehaald.
- Er wordt een spelregel toegevoegd bij groene corridor: Erfpachters binnen de ontwikkeleenheid dienen met elkaar afspraken te maken over realisatie van de groene corridor conform ontwikkelstrategie 4, tabel 5.6 van de investeringsnota.
- Over informele routes wordt een spelregel toegevoegd: De wijze van realisatie van de ontwikkeleenheid is afhankelijk van de specifieke wensen en mogelijkheden binnen de ontwikkeleenheid en kan openbaar

danwel openbaar toegankelijk karakter krijgen.
- Op basis van het geactualiseerde verkeersonderzoek zijn ook de onderzoeken naar verkeersgeluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid geactualiseerd. Deze onderzoek zijn als bijlage toegevoegd. Evenals het verkeersonderzoek leiden deze onderzoeken niet tot andere conclusies, de tekst in de investeringsnota is daarom niet gewijzigd.

Hoofdstuk 6
- Er wordt een beschrijving toegevoegd aangaande het proces van de inspraakperiode.

Tenslotte is ambtshalve besloten om de termijn van de grondexploitatie op te rekken van 10 jaar naar 13 jaar. De kosten voor het bouwrijpmaken van de kavels 18A en 39A lagen binnen de grondexploitatietermijn van 10 jaar, de opbrengsten lagen er net buiten gezien de planning van uitgifte. Logischerwijs dienen ook de opbrengsten van de kavels 18a en 39a binnen de totale grondexploitatieperiode te vallen. Door deze wijziging verandert het resultaat van de grondexploitatie van een voorlopig neutraal saldo naar een positief saldo. Dat neemt niet weg dat de uitgangspunten en ambities in de herijking van de investeringsnota een verslechterd financieel effect hebben op de grondexploitatie. Er zijn diverse andere ambtelijke wijzigingen doorgevoerd, een samenvatting hiervan is opgenomen in de Nota van Beantwoording.

## 6.3 Participatiestrategie voor komende jaren

Met de komst van de Omgevingswet zullen plannen voor gebiedsontwikkeling integraal, in samenhang en onderling afgestemd tot stand moeten komen. In de Omgevingswet wordt verankerd dat de initiatiefnemer (de partij die de omgevingsvergunning aanvraagt) de verantwoordelijkheid heeft belanghebbenden te informeren over en vroegtijdig te betrekken bij de totstandkoming van zijn plannen. Hoe participatie moet plaatsvinden is niet vastgelegd.

De gemeente heeft in het Coalitieakkoord 2018-2022 de ambitie opgenomen om inwoners van Amsterdam een grotere zeggenschap te laten hebben over hun directe omgeving. In de beleidsbrief Democratisering van maart 2019 staat de Amsterdamse ambitie ten aanzien van deze zeggenschap.

De grootschalige gebiedsontwikkeling van Buiksloterham zal meer dan 10 jaar in beslag nemen en in die tijd zullen de onderwerpen voor participatie gaan verschuiven van betrokkenheid bij ontwerpopgaven naar eigenaarschap over de eigen wijk.

**Participatie bij ontwerpopgaven**
De gemeente is initiatiefnemer van projecten voor de inrichting van de openbare ruimte, herinrichting van bestaande wegen en aanleg van nieuwe wegen. Voor deze projecten zal de gemeente de participatie moeten organiseren.
Participatieonderwerpen:
- Uitwerking groen/blauw/bodemprincipes in ontwerpen voor openbare ruimte (onderwaterpark Johan van Hasseltkanaal, groenstrips, oeverpark, buurtparken, speel- en sportplekken)
- Herinrichting bestaande wegen
- Juridische borging van spelregels in zowel planontwikkeling, realisatie als beheerfase

Voor de ontwikkeling van kavels stelt de gemeente met de herijking van het investeringsbesluit kaders op waaraan de toekomstige ontwikkeling moet voldoen. Voor deze projecten is de ontwikkelaar of erfpachter/eigenaar verantwoordelijk voor de participatie. Aangezien we (voorlopig) nog niet beschikken over een nieuw juridisch planologisch kader (bestemmingsplan) moet de gemeente afwijkingsbesluiten kunnen motiveren en de beoordeling aan de investeringsnota kunnen uitleggen. Dit legitimeert een vroegtijdige consultatie van directe belanghebbende over de motivatie en de afwegingen.

**Zeggenschap over eigen wijk**
In BSH zal de participatie georganiseerd worden op basis van het nieuwe beleidskader "Democratisering". In dit beleidskader staan de Amsterdamse uitgangspunten en actielijnen opgenomen ten aanzien van het vergroten van de zeggenschap en het eigenaarschap van bewoners over hun wijk. Dit ter aanvulling op bestaande succesvolle methoden zoals de BLVC. Amsterdam heeft zichzelf tot doel gesteld om het eigen instrumentarium op het punt van participatie te vernieuwen, een nieuw beleidskader op te stellen, en instrumenten in het fysieke en het sociale domein waar nodig en wenselijk te vernieuwen. Daarbij wordt nadrukkelijk niet gestreefd naar overal hetzelfde, we streven wel naar maatwerk in buurten en op thema's die we goed kunnen onderbouwen en die maximaal maatschappelijke impact kunnen hebben. Daardoor ontstaat minder willekeur en kunnen we beter uitleggen waarom we in situatie A kiezen voor een bepaalde vorm van participatie en in situatie B juist een heel andere keuze maken. Dat betekent dat we aan de voorkant vaker en eerder willen expliciteren welke vorm van participatie we willen toepassen zodat het voor Amsterdammers duidelijk is waarom, waarover en wanneer meegedacht en meegewerkt kan worden en waarover expliciet niet. De concretisering en invulling van bijvoorbeeld de uitgangspunten "co-creatie in de buurten", "buurtbudgetten" en "buurtrechten" voor de wijk BSH is een continue proces wat met bewoners ontworpen zal worden.
Ook streven we ernaar aan de voorkant uitspraken te doen over het gewicht dat de inspraak uiteindelijk kan en zal krijgen van het uiteindelijke bevoegd gezag: gemeenteraad, college of stadsdeelbestuur.

# 7 Projectorganisatie

De projectorganisatie van Buiksloterham was medio 2018 onderverdeeld in een projectgroep Noord en een Projectgroep Zuid Buiksloterham. Beide projectgroepen voerden werkzaamheden uit zoals die voortkomen uit de fase 4 van het plaberum waarin het project verkeert.

Projectgroep Noord was sinds mei 2018 tevens bezig met de uitwerking van de herijking van het investeringsbesluit. Doordat de fase 4 werkzaamheden qua tijd niet te combineren zijn met deze opgave is er medio 2018 een projectgroep 'Herijking Investeringsbesluit' opgericht, die volledig de focus kan leggen op de actualisatie van het investeringsbesluit uit 2006. In de projectgroep 'Herijking Investeringsbesluit' zitten vertegenwoordigers vanuit de volgende directies: Projectmanagementbureau Amsterdam, Ruimte en Duurzaamheid, Grond en Ontwikkeling, Ingenieursbureau Amsterdam, Gebiedsteam Oud Noord van Stadsdeel Noord en op afroep de directies Verkeer en Openbare ruimte, Economische Zaken en Onderwijs, Jeugd en Zorg. Tevens zitten de managers van de projectgroepen Noord en Zuid in dit team.

**Werkzaamheden projectgroep Herijking Investeringsbesluit**
De projectgroep heeft participatieavonden, architectenateliers, co-creatie sessies rond de inpassing van groen en een ondernemersavond georganiseerd. De resultaten daarvan zijn verwerkt in de investeringsnota. Nadat het College de plannen op 3 december 2019 had vrijgegeven voor inspraak is de inspraakprocedure voor het investeringsbesluit door de projectgroep begeleid, een nota van beantwoording opgesteld en de bijbehorende bestuurlijke besluitvorming voor het vaststellen van het investeringsbesluit voorbereid.

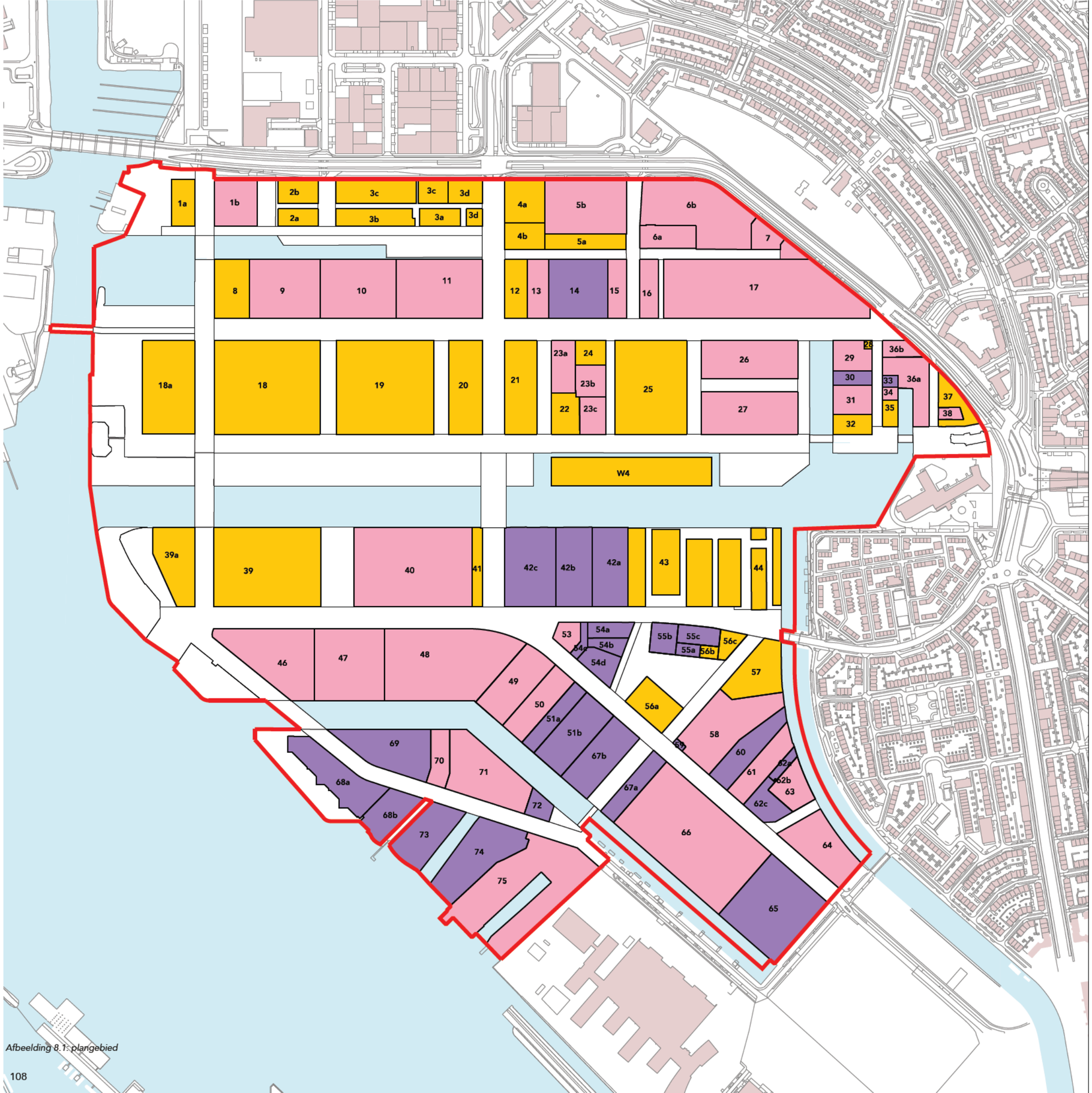
**Werkzaamheden na vaststelling investeringsbesluit**
Na vaststelling van het (geactualiseerde) Investeringsbesluit wordt de werkzaamheden van de projectorganisatie van Buiksloterham ondergebracht in een projectgroep gemeentelijke kavels, een projectgroep particuliere initiatieven en een projectgroep hoofdinfrastructuur en openbare ruimte. In het projectteam Buiksloterham vindt de onderlinge afstemming tussen deze projectgroepen plaats en wordt aandacht besteed aan overall thema's/programma's als circulair, bedrijven, omgevingsmanagement, gebiedsregie (BLVC), financiën en planning.

De projectgroep gemeentelijke kavels begeleidt de planontwikkeling op de gemeentelijke kavels die al in gang is gezet voor vaststelling van het (geactualiseerde) investeringsbesluit en zet nieuwe tenders in de markt op basis van het nieuwe investeringsbesluit. Per project wordt daarbij gekeken welke juridisch planologische procedure daarbij het meest gewenst is.
De projectgroep particuliere initiatieven begeleidt de plannen die kaveleigenaren/erfpachters/ontwikkelaars in het gebied voor hun kavels/ontwikkeleenheid maken. De projectgroep toetst deze plannen aan de ambities en eisen uit de investeringsnota. De kaveleigenaren/erfpachters/ontwikkelaars bereiden zelf de WABO-procedure voor indien hun plannen afwijken van het vigerende bestemmingsplan.

De projectgroep hoofdinfrastructuur en openbare ruimte stelt de plannen op voor de inrichting van de (hoofd)infrastructuur, waarvan de uitgangspunten zijn vastgelegd in de investeringsnota en stemt deze af met de betrokkenen in Buiksloterham. De inrichting voor de overige openbare ruimte worden in samenspraak met de betrokkenen in Buiksloterham verder uitgewerkt.

Er zal tijdens de uitvoeringsfase voortdurend gemonitord worden of de ingevoerde projectorganisatie aansluit op de opgave in de praktijk, veranderingen in de projectorganisatie zijn daarom niet uitgesloten.

**Vastleggen afspraken**
Bij herontwikkeling door erfpachters/particuliere eigenaren en ontwikkeling bij gemeentelijke kavels worden contracten overeengekomen met daarin opgenomen (niet limitatief):
- Ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten, ontwerp en toetsing
- Programmatische afspraken
- Erfpacht en privaatrechtelijke afspraken
- Juridisch-planologische uitgangspunten
- Herhuisvesting huurders
- Circulaire uitgangspunten
- Integriteitsbepalingen
- Planning (ook uitvoeringsplanningen en aanvang & duur overeenkomst)
- BLVC uitgangspunten
- Te huren werkterrein buiten perceelgrens




*Afbeelding 8.1: plangebied*



grondexploitatiegebied

door gemeente uitgegeven sinds 2009 (bestemmingsplan) / nog uit te geven

in erfpacht uitgegeven voor 2009 (bestemmingsplan)

particulier eigendom

Eigendomskaart
Herijking Investeringsbesluit
Buiksloterham
Kabinet

0 50 100 250m

Gemeente Amsterdam

25 mei 2020

© Gemeente Amsterdam Auteursrechten voorbehouden

# 8 Financiën

**Algemeen**
Met dit (herijkte) investeringsbesluit wordt een herijkte grondexploitatiebegroting voor Buiksloterham vastgesteld met een looptijd tot en met 2032 (dertien jaar). In de grondexploitatie zijn de gemeentelijke opbrengsten en investeringen opgenomen om het gebied te ontwikkelen zoals is voorzien in deze investeringsnota. In de financiële paragraaf (kabinet) is een uitgebreide toelichting bij de grondexploitatie opgenomen.

**De opbrengsten**
De grondopbrengsten zijn opbrengsten behorende bij het programma zoals beschreven in hoofdstuk 2. Het programma in Buiksloterham zal zowel worden gerealiseerd op door de gemeente uit te geven percelen als op door erfpachters en particulieren te ontwikkelen percelen. De opbrengsten ten aanzien van de gemeentelijke percelen zijn opgenomen in de herijkte grondexploitatie. Deze opbrengsten zijn gebaseerd op het grondprijsbeleid.

De mogelijke opbrengsten vanwege de transformatie van erfpachters (meerwaarde erfpacht) en opbrengsten vanwege ontwikkeling van particuliere grondeigenaren (exploitatiebijdragen op grond van kostenverhaalsovereenkomsten en exploitatieplan) worden begroot in de grondexploitatie op het moment dat realisatie daarvan zeker is.

**De investeringen en proceskosten**
De investeringen van de gemeente zijn grondkosten, onder andere kosten voor bouw- en woonrijpmaken van de gemeentelijke percelen, voor het geschikt maken van de leefomgeving om te wonen en de werken zoals beschreven in hoofdstuk 5.

Proceskosten zijn kosten die door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente gemaakt worden ten behoeve van te verrichten werkzaamheden. Deze werkzaamheden moeten rechtstreeks verband houden met de in een grondexploitatie opgenomen voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden. De proceskosten zijn bepaald middels de proceskostenscan van de gemeente Amsterdam.

**Saldo**
De herijkte grondexploitatie heeft een positief saldo van 22,5 miljoen euro. Dit betekent dat de totale opbrengsten hoger zijn dan de kosten. Bij dit saldo dienen de volgende kanttekeningen te worden geplaatst:
- De gemeente loopt risico's bij de transformatie van Buiksloterham. In geval dat deze risico's zich voordoen is het positieve saldo mogelijk nodig om de financiele gevolgen af te dekken;
- Het saldo is onder andere positief vanwege een bijdrage ten laste van het stedelijk Vereveningsfonds ten tijde van de economisch crisis van 2008-2014;

De ten opzichte van het oorspronkelijke investeringsbesluit aangepaste uitgangspunten en ambities in de herijking van de investeringsnota hebben een aanzienlijk negatief financieel effect op de gemeentelijke grondexploitatie. Dit komt onder andere door de volgende uitgangspunten: wijzigingen ten aanzien van het programma van de gemeentelijke kavels (overschakelen naar de verdeling sociaal/middelduur/vrije sector van 40-40-20), investeringen in maatschappelijk vastgoed met betrekking tot circulariteit en duurzaamheid, waterberging in het gebied, landwinningen en verondiepingen vanwege de circulaire grondbalans, en watercompensatie elders en het goed aansluiten van het gebied met omliggende wijken (ongedeelde wijk).

**Risico's**
In de (kabinet) financiële paragraaf wordt ingegaan op risico's bij de uitvoering van het project.



# 9 Bijlagen

**De volgorde van bijlagen volgt de hoofdstukindeling van de investeringsnota.**
9.1 Distributieplanologisch onderzoek detailhandel
9.2 Cultuurhistorisch onderzoek
9.3 Archeologisch bureauonderzoek
9.4 Verkeersonderzoek
9.5 Wegprofielen hoofdinfrawegen
9.6 Randvoorwaarden nieuwe bruggen
9.7 Bijlage circulair
9.8 Bommenkaart: amsterdam.nl/bommenkaart
9.9 Waterparagraaf
9.10 Beheerparagraaf (inclusief addendum circulariteit in de openbare ruimte)
9.11 Onderzoek naar lucht, geluid en externe veiligheid
9.12 Flora- en Fauna onderzoek
9.13 BLVC kader
9.14 Overzicht van aandachtspunten en antwoorden uit de participatiebijeenkomsten
9.15 Nota van Beantwoording

**Kabinet**
9.16 Financiële paragraaf

**Afbeeldingen in dit boek:**
We 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.
Foto's, kaarten en illustraties: Gemeente Amsterdam tenzij anders vermeld
- DELVA Landscape Architects | Urbanism: 1.3.1; 3.2.1; 3.2.2; 3.2.3; 3.2.4; 3.2.5; 3.2.6; 3.2.7; 3.2.8; 3.2.9; 3.4.1; 3.4.2; 3.4.3; 3.4.4; 3.4.5; 3.4.6; 3.4.7; 3.4.9
- De Volle Grond: 2.4.3
- BuurmanRotterdam: 2.4.4
- Het Industriegebouw BV: 2.4.5; 2.4.7; 2.4.9
- ARCAM: 2.4.6
- Falk Scheller photography & film: 2.5.2
- Sportcentrum Olympos: 2.5.1
- Space&Matter: 3.3.4; 3.3.5; 3.3.7
- WAX Architectural Visualisations: Omslag; 3.3.8; 3.3.9
- Workshop Architecten: 3.3.12
- Civic Architects: 3.3.15; 3.3.16
- Westpoort Warmte: 4.4.2
- Waternet: 4.6.1
- Isabel Nabuurs: pag. 70 en 100

## Colofon

Deze investeringsnota is opgesteld door Gemeente Amsterdam met bijdragen van Grond en Ontwikkeling, Ruimte en Duurzaamheid, Ingenieursbureau, Projectmanagementbureau, Verkeer en Openbare Ruimte, Stadsdeel Noord en is gemaakt in samenwerking met landschapsarchitectbureau DELVA Landscape Architecture & Urbanism en architectenbureaus Studioninedots, Civic Architects, Workshop Architecten en Space and Matter.

Informatie en contact: ontwikkeling.buiksloterham@amsterdam.nl

Bylage 6

Gemeente Amsterdam

Definitief
Versie 2.0
12 augustus 2021

# BLVC ♻-kader Buiksloterham

**Voor bouwactiviteiten en werken in de openbare ruimte**


**Auteur(s)**
5.1,2,e
5.1,2,e

**Opdrachtgever**
Projectteam Buiksloterham

**Contactpersoon**
5.1,2,e




| Opsteller | Goedgekeurd en vrijgegeven | Paraaf | Datum |
|---|---|---|---|
| 5.1,2,e | | | |

5.1,2,e

# Inhoud

**1. Inleiding** **3**

**2. Het plangebied** **4**
2.1. Verkeerssituatie 5
2.2. Omgevingswerken en evenementen 6
2.3. Circulair Buiksloterham 6

**3. Het BLVC-plan** **7**
3.1. Van BLVC-kader tot BLVC-plan 7

**4. BLVC-eisen Buiksloterham** **9**
4.1. Bijzondere omstandigheden 9
4.2. BLVC-eisen 9

**5. Rollen van betrokken partijen** **24**

**6. Vaststellingsprocedure** **26**

**7. Toezicht en sanctionering** **27**
7.1. Handhaving 27
7.2 Borgstelling 27
7.2. Boetes bij kavelontwikkeling 27
7.3. Sanctionering bij werken in opdracht van Buiksloterham 27

**Bijlagen**

Bijlage 1 – Eisen nood- en hulpdiensten 28

Bijlage 2 – Voorbeeld inhoudsopgave 29

Bijlage 3 – Customer journey Ontwikkelende en bouwende partijen 30

Bijlage 4 – Checklist BLVC eisen 31

# 1. Inleiding

Buiksloterham is een transitiegebied waar van oorsprong industriële bedrijvigheid heeft plaats gevonden. Deze zware industrie heeft plaats gemaakt voor wonen en kleinschalige bedrijven waaronder de creatieve industrie. Naast deze transitie zitten er diverse klassieke productiebedrijven die vaak al tientallen jaren in het gebied hun bedrijvigheid uitoefenen. Dit samen zorgt voor het industriële karakter van Buiksloterham.

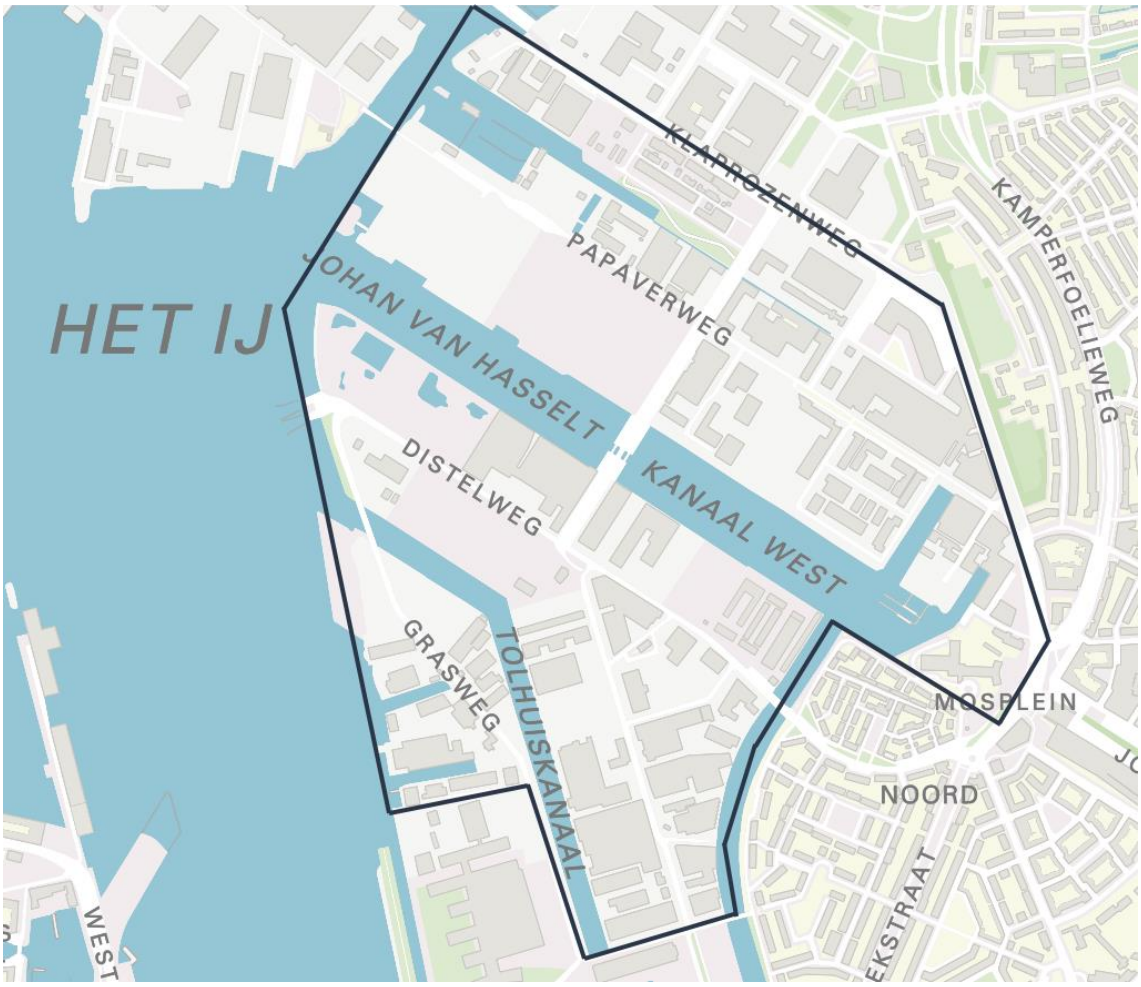
Met de huidige bouwopgave en het steeds belangrijker worden van de noordelijke IJ-oever als centrumgebied wordt er volop gebouwd. Tijdens bouwwerkzaamheden en werk in de openbare ruimte in Buiksloterham gaan de dagelijkse zaken in de nabije omgeving gewoon door. Overlast voor de omgeving is onvermijdelijk. Denk aan geluidsoverlast transporten, vervuiling, weg opbrekingen en omleidingen. Tijdens de bouw moeten de bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten en veiligheid in de omgeving worden gewaarborgd en de algemene bereikbaarheid en leefbaarheid zo min mogelijk worden aangetast.

Tijdige en juiste communicatie over de uitvoering zorgt dat bewoners en ondernemers weten wat ze kunnen verwachten. Het voorkomt en beperkt weerstand en klachten en daarmee vertragingen, meerkosten en faalkosten.

Dit BLVC-kader beschrijft de kaders voor alle ontwikkelende/bouwende partijen die nodig zijn om een goede balans te creëren tussen veilig efficiënt bouwen en het handhaven van de bereikbaarheid leefbaarheid en veiligheid van de omgeving.

In dit kader wordt de opdrachtgever van bouwprojecten (ontwikkelaar, ontwikkelcombinatie of gemeente Amsterdam, Buiksloterham) verantwoordelijk gehouden voor het (laten) opstellen en naleven van het BLVC-plan. Om die reden spreken we de opdrachtgever aan. In de praktijk voert de aannemer/bouwer het BLVC-plan uit en stemt opzet en uitvoering af met gemeente Amsterdam, Buiksloterham. Aangezien verschillende partijen de opdrachtgever kunnen zijn noemen we deze rol in dit document de initiatiefnemer.

# 2. Het plangebied




Figuur 1: Gebiedsontwikkeling Buiksloterham

De Buiksloterham is een van de projectgebieden aan de Noordelijke IJ-oever. Het voormalige bedrijventerrein transformeert op dit moment naar een productieve en circulaire stadswijk waar wonen, werken en recreëren vanzelfsprekend naast elkaar plaatsvinden. Buiksloterham wordt geleidelijk en organisch ontwikkeld, waardoor het aantal bewoners stapsgewijs toeneemt.

In de komende 15 jaar ontwikkelt Buiksloterham zich naar gemiddeld 8.575 woningen en 475.000 vierkante meter niet wonen. Dit is inclusief bestaande woningen en niet wonen functies. Deze transformatie gaat gepaard met enkele uitdagingen:

- Grote verschillen in belangen en wensen van type gebruikers van het gebied;
- De toename van verkeer, waaronder bouwverkeer en de capaciteit van de aanwezige infrastructuur;
- Gemeente Amsterdam heeft op particuliere kavels minder sturingsbevoegdheden;

- Verankering van "circulaire werkwijze in de uitvoering" als nieuw thema in de uitvoering.

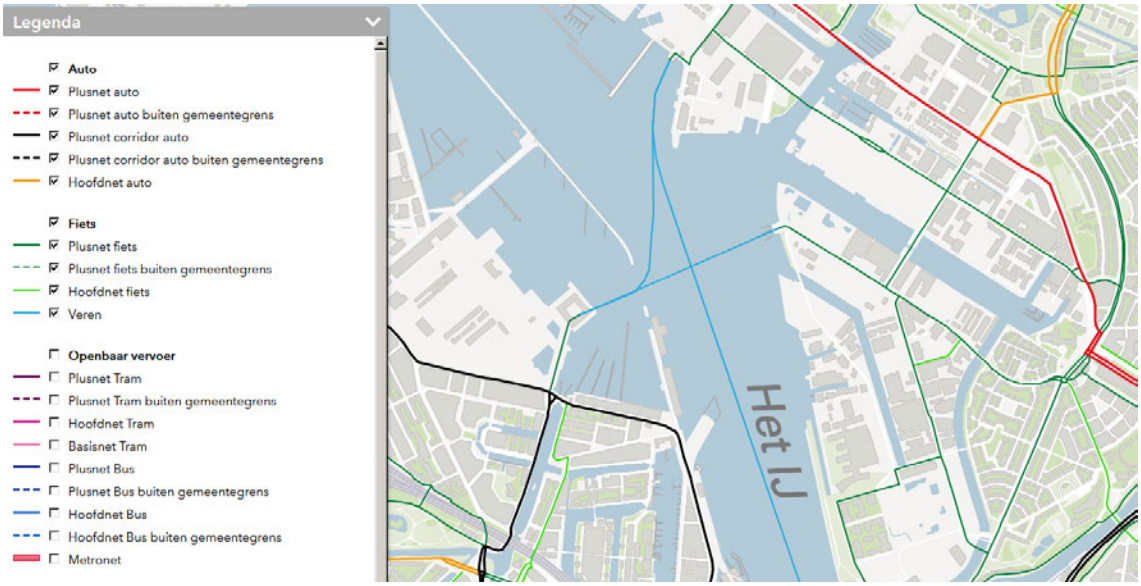
De huidige bewoners van deze buurt kenmerken zich door een hoge zelfredzaamheid en sterke maatschappelijke betrokkenheid, ook binnen hun eigen buurt. De geleidelijke ontwikkeling biedt kansen om het gebied samen met bewoners vorm te geven. Op deze manier kunnen we het enthousiasme en de input van de huidige, nieuwe en toekomstige bewoners optimaal benutten. In de komende jaren wordt er nog volop gebouwd in deze buurt.

## 2.1. Verkeerssituatie

De gemeente heeft een beleidskader voor de verkeersnetten in Amsterdam. In dit kader staat welke plekken in de stad geprioriteerd worden voor de voetganger, fietser, openbaar vervoer of de auto en welke eisen we stellen aan de infrastructuur. Hierbij wordt onderscheid gemaakt per vervoerswijze en netwerk: plusnet, hoofdnet en basisnet. Deze keuzes worden gemaakt om de snel groeiende stad nu en in de toekomst bereikbaar en aantrekkelijk te houden.

Er zijn in Buiksloterham voor autoverkeer geen plus- of hoofdnetten aanwezig. Voor openbaar vervoer maken de Asterweg en Ridderspoorweg deel uit van het hoofdnet bus (buslijn 38). Een groot aantal wegen maakt deel uit van het plusnet of hoofdnet fiets. De veerverbinding in het gebied is hier een essentieel onderdeel van.

Bij werken op een plus- en/of hoofdnet geldt een langere procedure. Alle werkzaamheden die raken aan hoofd- en/of plusnetten, of op aanwijzing van de stadsdeelregisseur moeten in de WWU gemeld of behandeld worden. Aan hoofd- en plusnetten mag in de spitsuren op maandag t/m vrijdag in principe niet gewerkt worden. Er mag dan geen hinder of stremming worden veroorzaakt.



Figuur 2: Verkeersnetten Buiksloterham

## 2.2. Omgevingswerken en evenementen

Naast de ontwikkelingen in de Buiksloterham vinden in naastgelegen projectgebieden Overhoeks en de NDSM ook volop bouwwerkzaamheden plaats. Alle bouwverkeer naar Overhoeks gaat via de Ridderspoorweg. Tussen de NDSM en de Buiksloterham ligt een belangrijke fietsverbinding via de Papaverweg.

In de Buiksloterham vinden weinig jaarlijkse grootschalige evenementen plaats. De route van de "dam tot dam loop" gaat door Buiksloterham. Gebiedsontwikkeling NDSM heeft vaak evenementen. Afstemming vanuit bouwwerkzaamheden en omleidingsroutes is hier op zijn plaats. Een belangrijke fietsroute richting deze evenementen is vanaf de pont bij het centraal station via de Asterweg en Ridderspoorweg richting de Papaverweg en het NDSM terrein. Er is een evenementenagenda te vinden op de site van Amsterdam. https://evenementen.amsterdam.nl/

De uitvoering van projecten en evenementen dienen op elkaar afgestemd te worden. Dit houdt in dat er voorafgaand aan het opstellen van een BLVC-plan voor een project een analyse plaats dient te vinden van de omgevingswerkzaamheden en evenementen die in de directe invloedsfeer liggen. Deze analyse bevat ten minste een omgevings- en risico analyse en moet zichtbaar zijn in het BLVC-plan met daarin uitgewerkt de afstemming, oorzaak en het gevolg.

## 2.3. Circulair Buiksloterham

Bewoners, bedrijven en de gemeente werken samen aan een circulaire stadswijk met ruimte voor experiment, delen en leren. Deze doelstelling is niet alleen gericht op de definitieve situatie, maar ook voor de gehele transitiefase. Daarom zijn, naast de gebruikelijke thema's, ook basiseisen verankert voor een circulaire werkwijze in de uitvoering. Het doel is minder milieu-impact tijdens de vele (gelijktijdige) uitvoeringen. De eisen geven invulling aan:

- Een samenwerkende community, waaronder het onvoorwaardelijk delen van kennis en data (bouwlogistiek en materiaalstromen), leren door te doen en het uitdragen van successen;
- Slimme en duurzame bouwlogistiek voor aan- en afvoer van materiaal en materieel;
- Verhoging van de circulariteit van grond- en materiaalstromen;
- Duurzame en groene beleving van de wijk tijdens de uitvoering;
- Behoud van identiteit van materialen bij oplevering;

Deze extra eisen zijn ondergebracht binnen de bekende thema's Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie en zijn in de eisen aangeduid met een recycle logo.



Figuur 3: Recycle logo

# 3. Het BLVC-plan

Het BLVC-kader is (naast de wet- en regelgeving en richtlijnen) de leidraad voor het maken van een BLVC-plan, toegespitst op een bouwproject of een werk in de openbare ruimte in Buiksloterham.
Het BLVC-plan is een essentieel onderdeel van het project (ontwikkelingen en civiele projecten) en de daaraan gekoppelde vergunning met betrekking tot de openbare ruimte. Het BLVC-plan dient goedgekeurd te zijn door Gemeente Amsterdam voor afgifte van een vergunning voor werken in de openbare ruimte (WIOR). De goedkeuring vindt plaats in het bouwlogistiek overleg Buiksloterham, het WIOR vooroverleg noord en eventueel aangevuld door de WWU en de CVC.

## 3.1. Van BLVC-kader tot BLVC-plan

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het tijdig aanleveren van een BLVC-plan. In bijlage 3 staat de routing om te komen tot een WIOR-vergunning. Het BLVC-plan moet ingediend worden bij BOB@amsterdam.nl. Het BLVC-plan dient in overeenstemming te zijn met het voorliggende BLVC-kader en bevat tenminste:

- Een korte beschrijving van het eindresultaat en welke werkzaamheden daarvoor gaan plaatsvinden; (maximaal 1xA4)
- Tekening 0-situatie (voorafgaand aan start werkzaamheden) met daarop eigendom/erfgrenzen en ondergrondse- en bovengrondse elementen;
- Tekening situatie na uitvoering van de werkzaamheden;
- Een toelichting hoe invulling gegeven wordt aan de in dit kader gestelde eisen en voorwaarden met betrekking tot de aspecten Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie;
- Informatie waaruit blijkt dat afstemming heeft plaatsgevonden met de betrokken stakeholders in het (omliggende) gebied;
- Uitvoeringstekeningen: bouwrouting vanaf de A10 (met evt. reserveringen voor bufferlocaties), logistiek via het water, bouwplaats inrichting met daarop ook de; bouw in/uitritten, laad/losplekken, bouwketen en bouwkranen, tijdelijke verkeersmaatregelen tekening, tekening of plan t.b.v. calamiteiten met daarop routes en locatie verzamelplaats bij calamiteiten;
- Omschrijving hoe het bouwpersoneel op de bouwplaats komt;
- De genoemde tekeningen dienen ten minste voorzien te zijn van een stempel van het bedrijf, een status van de tekening, datum, handtekening/paraaf, een schaalindeling en te zijn gerefereerd aan een vast en bekend punt in de bestaande situatie;
- Bouwplanning voorzien van een status, handtekening/paraaf, datum en data van de werkzaamheden;

- Contactpersonenlijst waarin o.a. is opgenomen welke contactpersoon op de hoogte van het werk en dagelijks bereikbaar is. Daarnaast dient aangegeven te zijn de projectleider, toezichthouder, aannemer, uitvoerder etc. De invulling kan per project verschillend zijn;
- Als bijlage wordt in het BLVC-plan het bouwveiligheidsplan opgenomen. Dit voorkomt dat de initiatiefnemer twee aparte documenten moet opstellen;
- Een ingevulde versie van bijlage 4.

De bovenstaande informatie vormt samen met de uitwerking van de eisen een BLVC-plan. In bijlage 2 is een voorbeeld inhoudsopgave opgenomen van een BLVC-plan. Dit BLVC-plan wordt door de initiatiefnemer voor goedkeuring ingediend bij het Bouwlogistiek overleg Buiksloterham. Zie voor een gedetailleerde uitwerking van dit proces hoofdstuk 6: vaststellingsprocedure.

# 4. BLVC-eisen Buiksloterham

Onderstaande BLVC-eisen zijn de vertaling van het evenwicht dat gerealiseerd moet worden tussen de bouwactiviteiten en het veilig en optimaal laten verlopen van de andere functies in de omgeving van een bouwproject.
Projectteam Buiksloterham ziet erop toe dat de gestelde eisen worden nageleefd.

In bijlage 4; checklist BLVC-eisen, staat een beknopte versie van onderstaande eisen. In deze bijlage geeft de initiatiefnemer aan welke eisen zijn verwerkt in het BLVC-plan met een verwijzing. Als eisen niet van toepassing zijn op het werk onderbouwd de initiatiefnemer dit in deze bijlage. De bijlage wordt bij het BLVC-plan gevoegd en is de leidraad voor het Bouwlogistiek overleg Buiksloterham.

## 4.1. Bijzondere omstandigheden

Indien er niet voldaan kan worden aan een van de eisen of als niet uit dit kader voortvloeiende oplossingen een hogere kwaliteit opleveren is afwijking mogelijk, mits afdoende aangetoond en onderbouwd in het BLVC-plan. Buiksloterham beoordeelt op basis hiervan of er aanleiding is om één of enkele eisen te laten vallen. Hiervoor geldt het volgende:

- Kleine afwijkingen worden onderbouwd en voor akkoord voorgelegd aan de bouwcoördinator van Buiksloterham. Bij goedkeuring wordt het opgenomen in het concept BLVC-plan en voorgelegd aan het Bouwlogistiek overleg Buiksloterham.
- Grote afwijkingen (Zoals in ieder geval afwijkingen op de voorgeschreven geluids- en trilling arme technieken m.b.t. fundering en damwanden) worden onderbouwd en met advies van het Bouwlogistiek overleg Buiksloterham voor akkoord voorgelegd aan de projectmanager van Buiksloterham.

## 4.2. BLVC-eisen

| **BEREIKBAARHEID** | | |
|---|---|---|
| Verkeersstromen langs werkterrein | | |
| 1 | | De omliggende woningen, bedrijven, kantoren, voorzieningen, entrees, bevoorradingsplaatsen, parkeergarages en nooduitgangen zijn 24 uur per dag en 7 dagen per week bereikbaar volgens de bestaande situatie. De minimale breedte van de doorgang is gelijk aan de breedte van de aansluitende in-/uitgang van het gebouw. De doorgangen zijn vrij van obstakels. |
| 2 | | De bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten is te allen tijde gegarandeerd volgens eisen van de diensten. Zie bijlage 1. |
| 3 | | Alle op of nabij het bouwterrein aanwezige brand- en blusvoorzieningen (o.a. hydranten), alle VRI-kasten, alle hoofdkranen van waterleidingen, alle technische voorzieningen in de openbare ruimte en omliggende gebouwen |

| | | |
|---|---|---|
| | | zijn 24/7 normaal (zonder aanvullende maatregelen of materieel) bereikbaar. |
| 4 | | Omleidingsroutes voor langzaam verkeer worden in aantal, lengte en duur tot een minimum beperkt. Initiatiefnemer beschrijft in het BLVC-plan van elke omleiding:<br>• Route (in woorden en ingetekend op kaart);<br>• Periode (vanaf start bouw) en duur;<br>• Noodzaak;<br>• Inrichting (op kaart met toelichting);<br>• Bordenplan (op kaart).<br>Voor de routes geldt:<br>• De stromen autoverkeer, fietsen en bromfietsen en voetgangers zijn gescheiden;<br>• Kruisend gemotoriseerd verkeer en niet-gemotoriseerd verkeer ((brom)fietsers en voetgangers) zijn voorzien van een verkeersregeling. Hiervan kan worden afgeweken indien initiatiefnemer in het BLVC-plan aantoont dat de veiligheid gewaarborgd is zonder verkeersregeling. |
| 5 | | Omleidingsroutes voor langzaam verkeer (fietsers en voetganger) voldoen aan de volgende eisen:<br>• 's Avonds en 's nacht goed verlicht, er zijn geen donkere hoeken;<br>• Obstakelvrij;<br>• Verharding is aaneengesloten;<br>• Looproutes en oversteekplaatsen zijn op een comfortabele manier bruikbaar voor mensen met een (visuele) beperking, rolstoelgebruikers, voetgangers met rolkoffers en kinderwagens. Er zijn geen hoogtesprongen aanwezig. Indien helling aanwezig, is breedte minimaal 150 cm en hellingshoek maximaal 5%;<br>• Tijdelijke voetpaden zijn minimaal 150 cm breed, enkelzijdig fietspad minimaal 200 cm en dubbelzijdig fietspad minimaal 300 cm. Dit betreft de minimale breedte, de breedte is afgestemd op de reguliere verkeersstromen op spitstijden;<br>• Duidelijke en overzichtelijke, tijdelijke bewegwijzering bij omleidingen voor het verkeer. |
| Verkeersstromen door gebied | | |
| 6 | | De noord-zuid verbinding in Buiksloterham, Ridderspoorweg – Asterweg, blijft in stand voor auto, fiets, voetgangersverkeer in twee richtingen. In het weekend, nacht en vakantieperioden (schoolvakanties regio noord) zijn (gedeeltelijke) afsluitingen van deze verbinding wel mogelijk. Het BLVC-plan bevat een voorstel waarin noodzaak, inrichting van de afsluiting en precieze periode en duur van de afsluiting zijn omschreven. |
| 7 | | De bouwroute naar Buiksloterham vanaf de A10 gaat via de Stellingweg – Molenaarsweg – Cornelis Douwesweg – Klaprozenweg – Ridderspoorweg, tenzij anders voorgesteld door de projectorganisatie. Op het oostelijke deel van de Distelweg is een vrachtwagenverbod actief. |
| 8 | | Stremmingen van het openbaar vervoer (buslijn 38) zijn ongewenst. Het BLVC-plan beschrijft van onvermijdelijke stremmingen de noodzaak, inrichting van de afsluiting, het aantal en precieze periode en duur van de |

| | | |
|---|---|---|
| | | afsluiting.<br>Stremmingen vinden bij voorkeur in het weekend plaats. Stremmingen cq. omleidingen voor het openbaar vervoer dienen minimaal 5 weken voor uitvoering met de vervoerders te zijn besproken. Bij grootschaliger 'Tijdelijk buiten gebruik name' van het OV geldt een verplichte TBGN procedure die 1,5 jaar voor de buiten gebruik name in gang moet worden gezet. |
| 9 | | Voor werkgebied op het water wordt het werkterrein en bebordingsplan afgestemd met en vastgesteld door de afdeling Nautisch Beheerder. Nautischbeheer@amsterdam.nl<br>In alle fases van het project dient het van toepassing zijnde doorvaartprofiel, te worden gehandhaafd. Dit profiel van vrije ruimte dient obstakel-vrij te worden gehouden voor vaarverkeer. Bij BOB@amsterdam.nl kunnen de doorvaartprofielen opgevraagd worden.<br>Tijdelijke waterbouwkundige constructies dienen te zijn voorzien van wrijfgordingen en dienen dusdanig te zijn afgewerkt dat ze geen schade kunnen veroorzaken aan schepen / vaartuigen. |
| Onttrekken openbare ruimte aan de stad | | |
| 10 | | Er wordt zo weinig mogelijk en zo kort mogelijk openbare ruimte onttrokken aan de stad. Een eventuele onttrekking wordt zoveel mogelijk als aaneengesloten periode gerealiseerd. Dit voorkomt dat (verkeers-)situaties frequent wijzigen. Het BLVC-plan beschrijft de periode(s), duur en noodzaak. Op een kaart (schaal 1:100) is de onttrekking ingetekend. Mocht dit in meerdere fases voorkomen, is het aantal faseringstekeningen gelijk aan de te verwachte fases.<br>Voor het onttrokken werkterrein dient een huurovereenkomst gesloten te worden. De projectorganisatie Buiksloterham bepaalt welke ruimte wordt toegezegd. Met de projectorganisatie kan worden afgestemd onder welke voorwaarde het terrein gehuurd mag worden. |
| 11 | | Bij het innemen van werkterrein in de openbare ruimte dient een huurovereenkomst afgesloten te worden. Het is niet toegestaan om zonder goedkeuring van de bouwcoördinator Buiksloterham werkzaamheden in de grond uit te voeren zoals het plaatsen van damwanden en/of andere grondkerende constructies of werk aan kabels en leidingen.<br>Eventuele gevolgen voor aanwezige kabels en leidingen, uitbreiding van eventuele verontreinigen en schade aan aanwezige constructies zijn voor rekening van de bouwer. |
| Parkeren voertuigen personeel | | |
| 12 | | Binnen de bouwhekken is parkeren van personeel niet toegestaan, behoudens vanuit wetgeving en calamiteiten noodzakelijke beschikbaarheid (maximaal 2 parkeerplaatsen per bouwplaats). Doel hiervan is om (na tijdige melding door de projectorganisatie) handhavend te kunnen optreden indien de druk op de openbare ruimte te groot is en/of te veel schaarse ruimte in beslag wordt genomen door geparkeerde auto's van personeel.<br>*"Bij het parkeren binnen de erfpachtgrenzen zonder inname van openbare ruimte als werkterrein is deze eis niet van toepassing."* |
| 13 | ♻ | Initiatiefnemer onderbouwt hoe bouwpersoneel (incl. diens onderaannemers |

| | | |
|---|---|---|
| | | / leveranciers) de bouwplaats bereikt, waarbij geen extra parkeerdruk in de omgeving ontstaat. Indien dit per auto is, staat in het BLVC-plan waar deze wordt geparkeerd. Op de openbare weg geldt betaald parkeren en deze is niet berekend op intensief parkeren door bouwpersoneel. Het bouwpersoneel parkeert de auto op de parkeerplaatsen die in het BLVC-plan zijn aangewezen. De initiatiefnemer ziet hier zelf op toe. |
| Bouwlogistiek | | |
| 14 | ♻ | De initiatiefnemer beschrijft de bouwlogistieke organisatie van het project. Naast een overzicht van de aantallen vervoersbewegingen van de 10 grootste materiaalstromen (inclusief modaliteit), beschrijft de initiatiefnemer de beheersmaatregelen die een positieve bijdrage leveren aan onderstaande doelen:<br>• Verlagen van de $CO_2$-uitstoot met 25% (t.o.v. een bouwlogistieke werkwijze zonder beheersmaatregelen gericht op transportefficiency, modaliteit of optimalisatie logistieke keten). De verlaging wordt in het BLVC-plan aangetoond via een berekening (zie eis 15). Op de helft van de uitvoering wordt deze gevalideerd;<br>• Gezondere luchtkwaliteit door minder uitstoot van $NO_2$ en fijnstof;<br>• Verminderen filedruk;<br>• Minder geluidshinder;<br>• Betere doorstroming van het verkeer over weg en water;<br>• Verbeteren verkeerskwaliteit en –veiligheid;<br>• Beperken slijtage van bruggen en wegennet;<br>• Geen afwenteling van negatieve effecten buiten de bouwplaats, projectgebied of stadsrand; |
| 15 | ♻ | De opdrachtgever levert een berekening van $CO_2$-emissies van het brandstofverbruik van personenvervoer en goederen op het project conform https://www.co2emissiefactoren.nl en toont hierbij de $CO_2$-verlaging aan van de te nemen beheersmaatregelen. (zie eis 16) |
| 16 | | Bouwverkeer (vrachtwagens) is niet toegestaan op het stedelijk wegennet in de spits. Dat is voor Buiksloterham van maandag t/m vrijdag tussen 07.30 – 09.00 en 16.00 – 18.00 uur. Extra aandacht wordt gevraagd rondom scholen. |
| 17 | | Routes van bouwverkeer op het stedelijk wegennet zijn gebaseerd op de minste overlast voor de omgeving en de grootste veiligheid. Het bouwverkeer maakt zoveel mogelijk gebruik van het hoofdwegennet. (Ridderspoorweg – Asterweg)<br>Indien mogelijk wordt, om dodehoek ongevallen te voorkomen, linksaf de bouwplaats op- en afgereden. In het BLVC-plan zijn de rijroutes in een kaart ingetekend, zoals benoemd in eis 7. |
| 18 | | De initiatiefnemer informeert leveranciers dat bouwverkeer naar de bouwplaats plaatsvindt via de vanuit het project vastgestelde routes. Bij project langer dan 1 jaar levert de initiatiefnemer bijpassende bebording aan om de laatste afslag naar de bouwplaats duidelijk te maken. Het ontwerp van dit bord wordt voorgelegd aan het bouwlogistiek overleg Buiksloterham. |
| 19 | | Achteruitrijdend bouwverkeer is alleen toegestaan als de initiatiefnemer kan aantonen dat er geen andere oplossing mogelijk is. Begeleiding door |

| | | |
|---|---|---|
| | | minimaal één gecertificeerde verkeersregelaar is dan vereist. |
| 20 | ♻ | De chauffeur van een vrachtwagen die bouwmateriaal aanvoert, neemt vooraf contact op met de bouwplaats om te informeren of er plaats is om te lossen. Bij meer dan 2 transporten achter elkaar, dient de initiatiefnemer te zorgen voor een bufferlocatie totdat er laad- en losruimte is op de bouwplaats. |
| **LEEFBAARHEID** | | |
| Uitstraling tijdelijk ingerichte situatie | | |
| 21 | | Tijdelijk ingerichte openbare ruimte rond de bouwplaats die langer dan 3 maanden duurt, heeft minimaal hetzelfde afwerkingsniveau als het oorspronkelijke niveau. (Zoals aangetroffen voor de start van de werkzaamheden) Dit betreft de vorm, de kwaliteit en de materialisatie. De afwerking is zodanig dat het beheer- en onderhoudsregime ook vergelijkbaar is. |
| 22a | | De afzetting van het bouwterrein op vaste locatie voldoet aan de volgende eisen (geldt voor alle projecten op vaste locatie, eis 22b geldt als aanvulling voor projecten die langer dan 3 maanden duren):<br>• Halfdichte bouwhekken (bijvoorbeeld type M825, Combi CityFence of geheel dichte bouwhekken type M800, CityFence;<br>• Kleur van het hek is rond het gehele bouwterrein hetzelfde;<br>• Op de hoeken van het bouwterrein staan aan elke zijde twee Combi CityFence M825 (of vergelijkbaar) zodat er zichtlijnen ontstaan. Op de hoeken worden geen zich belemmerende objecten geplaatst, zodat de zichtlijnen gegarandeerd worden;<br>• De bouwhekken dienen in rechte lijnen te staan, zijn onderling gekoppeld en per zijde bevestigd met minimaal 2 klemmen;<br>• Bij gebruik van fundatieblokken steken deze maximaal 10 cm uit;<br>• Bouwterreinen worden alleen geopend als dit voor het werk noodzakelijk is. Na gebruik worden bouwterreinen gelijk afgesloten. Dus ook tijdens het laden en lossen van een vrachtauto;<br>• Aan buitenzijde van het bouwterrein is aan beide zijde van entree(s) (niet op de schuifpoort) is de ISO/VCA bebording aangebracht. Ook is een telefoonnummer vermeld waarmee 24/7 contact kan worden opgenomen bij calamiteiten. |
| 22b | | De afzetting van het bouwterrein op vaste locatie van projecten die langer duren dan 3 maanden gelden t.o.v. eis 22a de volgende, aanvullende eisen:<br>• Alle toegangen van bouwterreinen, worden geregeld door middel van schuifpoorten;<br>• Elk 10e bouwhek bevat een print waarvoor Buiksloterham beeldbestanden aanlevert, waaronder het logo van Amsterdam, dit logo is te verkrijgen via de omgevingsmanager van de gemeente;<br>• Elk 10e bouwhek is een Combi CityFence M825 gof vergelijkbaar) zodat geïnteresseerden op de bouwplaats kunnen kijken;<br>• De overige bouwhekken bevatten prints met ontwerpen van de |

| | | |
|---|---|---|
| | | initiatiefnemer. Deze bestaan uit een beeld en (eventueel) een slagzin over het project. Op elk vijfde hek is het logo van de initiatiefnemer toegestaan. Andere commerciële uitingen zijn niet toegestaan.<br>• De hierboven genoemde ontwerpen worden vooraf voor akkoord aan de communicatieadviseur van Buiksloterham voorgelegd.<br>• Bovengenoemde uitingen/aankleding op bouwhekken mogen bestaan uit afbeeldingen/teksten over het project, kunst of levend groen. De dichte delen van de schutting kunnen vervangen worden door levend groen volgens de specificaties bij eis 22c.<br>• Bouwhekken zijn aan palen bevestigd die in de grond verankerd zijn. Voor verankering worden geen uitstekende fundatieblokken toegepast. |
| 22c | | De afzetting van het bouwterrein op vaste locatie van projecten die langer duren dan 1 jaar gelden t.o.v. 22a de volgende, aanvullende eisen (de eisen van 25b zijn niet van toepassing):<br>• Minimaal 50% van de totale lengte van de bouwhekken of bouwschutting bestaat uit hekken met levende snelgroeiende beplanting die ook in de winter groen blijft (bijvoorbeeld Clematis, Sterjasmijn of Hedera);<br>• De hekken dienen direct vanaf het moment van aanbrengen dekkend te zijn met beplanting;<br>• De beplanting dient gedurende de looptijd van het project gezond te zijn en dient onkruidvrij gehouden te worden en tweemaal per jaar gesnoeid te worden;<br>• Om te garanderen dat de beplanting goed groeit, dient grondverbetering te worden toegepast, of dient de beplanting van voldoende voeding te worden voorzien;<br>• De overige maximaal 50% van de bouwhekken of bouwschutting is afgeschermd met een doek met een print. De afzetting is als volgt opgebouwd:<br>o Elk 10e bouwhek bevat een print waarvoor Buiksloterham beeldbestanden aanlevert, waaronder het logo Amsterdam;<br>o Elke 10e bouwhek is CombiCityFence M825 (of vergelijkbaar) zonder doek, waardoor geïnteresseerden op de bouwplaats kunnen kijken;<br>o Op hoeken van het bouwterreinen staan aan elke zijde 2 twee CombiCityFence M825 (of vergelijkbaar) zodat er zichtlijnen ontstaan;<br>o De overige bouwhekken bevatten prints met ontwerpen van de initiatiefnemer. Deze bestaan uit een beeld en (eventueel) een slagzin over het project. Op elk 5e hek is het logo van ontwikkelaar, bouwer, aannemer of eindgebruiker(s) toegestaan. Andere commerciële uitingen zijn niet toegestaan;<br>o De hierboven genoemde ontwerpen worden vooraf voor akkoord aan de communicatieadviseur van Buiksloterham voorgelegd.<br>• De locatie van de beplanting en de prints dienen in samenspraak met Amsterdam Buiksloterham te worden bepaald. Deze kan de mening van omwonenden en naastliggende bedrijven hierbij betrekken;<br>• Alle toegangen van bouwterreinen die door vrachtauto's zullen worden |

| | | |
|---|---|---|
| | | gebruikt, worden uitgevoerd door middel van schuifpoorten;<br>• Bouwhekken zijn aan palen bevestigd die in de grond verankerd zijn. Voor verankering worden geen uitstekende fundatieblokken toegepast. |
| 23 | | Bij bouwactiviteiten, die zich verplaatsen, gelden voor de afzetting van (het) werkterrein(en) en de werklocatie dezelfde eisen als bij eis 25a. Het BLVC-plan beschrijft de locatie en duur ervan en uitvoering van de afzetting van de terreinen. |
| 24 | | De initiatiefnemer treft maatregelen om schade aan bestaande kabels en leidingen binnen en buiten het werkterrein te voorkomen. |
| 25 | | De locatie van een keet is in een tekening van het bouwterrein in het BLVC-plan opgenomen. De locatie en uitvoering van de keet voldoet aan de volgende eisen:<br>• Geen locaties waar mensen zich kunnen verschuilen;<br>• Voldoende verlichting rondom de keet;<br>• Deuren draaien naar buiten. |
| 26 | ♻ | Om bij te dragen aan een verbetering van de luchtkwaliteit in de stad, vragen wij initiatiefnemer om ook op de bouwplaats slim en schoon te werken. Initiatiefnemer beschrijft de beheersmaatregelen op onderstaande aspecten:<br><br>• Een brandstof- en milieubesparende werkstijl, werkuitvoering en werkaanpak van mobiele werktuigen; onder mobiele werktuigen vallen onder andere graafmachines, bouwmachines, dumpers, shovels en groentechniek machines;<br>• Inzet van energiezuinige mobiele werktuigen;<br>• Verduurzaming van het materieelpark;<br>• Onderhoud van het materieel conform fabrieksspecificaties en;<br>• Toepassing van brandstoffen, waaronder bio-brandstoffen en (semi) elektrische aandrijflijnen, die leiden tot minder uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht en tot klimaatwinst.<br><br>Kijk voor meer informatie op https://greendealhetnieuwedraaien.nl/projecten/. De green deal Het Nieuwe Draaien is ook getekend door de gemeente Amsterdam. |
| Overlast geluid, trillingen en verlichting | | |
| 27 | | Bij nieuwbouw projecten is trillingsarm heiden standaard van toepassing . De genoemde toepassingen worden niet wettelijk geëist , maar volgen uit gebiedsafspraken c.q. bouwbesluit eisen [ trillingsarm heien-trillingsarme damwanden] Bovengenoemde toepassingen worden in alle bouwenveloppen opgenomen en komen ook voor bij een op een projecten, er geldt een extra opslag wat effect heeft op de grondwaarde.<br><br>Geluid en trillingen als gevolg van de werkzaamheden zoals niet hiervoor genoemd (zoals bijvoorbeeld graven en slopen) worden tot een minimum beperkt. Het BLVC-plan beschrijft de wijze waarop dit is uitgewerkt voor het project. Dit voorstel omvat de uitvoering, de werktijden en de periode waarin deze werkzaamheden plaatsvinden. Als verwacht wordt dat de |

| | | |
|---|---|---|
| | | voorgeschreven normen worden overschreden, staat in het BLVC-plan de periode, uitvoeringsmethode en verwachte overschrijding. Op het moment zelf moet een melding gedaan zijn bij bouw- en woningtoezicht en moet een ontheffing zijn aangevraagd bij het bevoegd gezag. |
| 28 | | Geluid producerende installaties (waaronder pompbemaling) staan binnen het bouwterrein zo ver mogelijk van de aangrenzende kantoren, woningen en voorzieningen. Als de installaties desondanks hoorbaar zijn in de verblijfsruimtes van de aangrenzende kantoren en woningen, worden geluid beperkende maatregelen toegepast. |
| 29 | | Indien vooraf verwacht wordt dat geluid beperkende maatregelen nodig zijn om te voorkomen dat geluid van bouwinstallaties (waaronder pompbemaling) in de verblijfsruimten van kantoren en woningen te horen is, dan zijn deze maatregelen in het BLVC-plan beschreven. |
| 30 | | De initiatiefnemer stelt een monitoringplan geluid op indien verwacht wordt dat werkzaamheden worden verricht die de maximaal toelaatbare wettelijke grenswaarden (Bouwbesluit) van geluid nabij gevoelige bestemmingen (zoals scholen, woningen) benaderen of overschrijden. Dit monitoringplan geluid is onderdeel van het BLVC-plan en betreft het meten van geluidwaarden (emissies) in de omgeving bij gevoelige bestemmingen en de signalering van het bereiken van wettelijke grenswaarden.<br>De initiatiefnemer stelt bij overschrijding van de grenswaarde de projectleider bouwlogistiek en uitvoeringscoördinatie van Buiksloterham direct in kennis.<br>De initiatiefnemer treft direct maatregelen om onder de wettelijke grenswaarden te blijven en meldt deze aan de projectleider bouwlogistiek en uitvoeringscoördinatie van Buiksloterham.<br>De initiatiefnemer maakt minimaal wekelijks de resultaten van de monitoring geluid toegankelijk voor de stakeholders in de omgeving.<br>De initiatiefnemer beschrijft in het communicatieplan (als onderdeel van het BLVC-plan) op welke wijze de monitoringgegevens toegankelijk gemaakt worden voor de omgeving. |
| 31 | | Werkzaamheden (inclusief bouwlogistiek / aanvoer op werkterrein) beginnen niet voor 07.00 uur, en eindigen uiterlijk om 19.00 uur (op maandag tot en met zaterdag). Bouwlogistiek op en rond het werkterrein voor 7.00 uur is niet toegestaan. Indien initiatiefnemer aantoont dat er geen alternatieven zijn, kan hiervan bij hoge uitzondering van worden afgeweken. Hiervoor dient ontheffing te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag.<br>Indien gewacht moet worden voordat gelost kan worden, wordt gebruik gemaakt van de aangewezen bufferplaatsen. |
| 32 | | Versterkt geluid (radio's en dergelijke) is niet toegestaan. |
| 33 | | Het zagen van natuursteen, bestrating en vergelijkbare materialen wordt op het werkterrein in een geluidsisolerende ruimte verricht. |
| 34 | | Door opdrachtnemer geplaatste (bouw)verlichting is niet storend voor gebruikers van omliggende woningen en gebouwen en voor verkeersdeelnemers. Kappen beperken de lichtuitstraling buiten het bouwterrein. |

| | | |
|---|---|---|
| **Werktijden** | | |
| 35 | | Werkzaamheden, die overmatige overlast veroorzaken (geluid, trillingen, stof en stank), worden op zaterdagen en/of zon- en feestdagen niet uitgevoerd binnen een straal van 150m van woningen. Denk hierbij aan:, jekkeren van beton of grond/bestrating verdichten doormiddel van een trilplaat. |
| 36 | | Werktijden aan infrastructuur is maatwerk en moet als zodanig worden afgewogen. Hierbij wordt het 'kort en hevig' principe toegepast, met bijvoorbeeld avond-, nacht-, en weekendwerk, om de verkeershinder te beperken. Het BLVC-plan beschrijft de aanpak, uitvoering, periode en duur. |
| **Omgevingssensitiviteit** | | |
| 37 | | De initiatiefnemer werkt minimaal 1 keer per jaar mee aan een evenement, bijvoorbeeld De Dag van de Bouw, of activiteit op of rond het bouwterrein met als doel het vergroten van de levendigheid in het gebied, of het vergroten van het draagvlak en de betrokkenheid bij stakeholders. |
| 38 | | **Oplevering bouwwerken;**<br>**Van toepassing vanuit het BLVC-kader zijn structuurafspraken welke verplichting tussen partijen wordt/is vastgelegd in een (privaatrechtelijke) overeenkomst.**<br>a. Indien de opleverdatum bekend is zijn er minimaal 13 weken benodigd om de openbare ruimte in te kunnen richten. In deze 13 weken periode verrichten de Nutspartijen hun werkzaamheden;<br>b. De bouwer dient zich minimaal 6 maanden voor oplevering te melden bij het BOB overleg. In dit overleg kan vastgesteld worden hoe de werkzaamheden voor, o.a., inrichting van het maaiveld, kabels en leidingen en het inhuizen plaats kan vinden;<br>c. De openbare ruimte wordt ingericht door de gemeente, gedurende de vastgestelde periode, tenzij anders is afgesproken;<br>d. De gemeente kan pas starten met de inrichting van de openbare ruimte als de bouwer het terrein schoon heeft opgeleverd, vrij van obstakels en steigers;<br>e. De bouwcoördinator BSH beoordeeld of het terrein in voldoende mate schoon is opgeleverd. In het BOB overleg stellen de initiatiefnemer en de gemeente een overeenkomst op waarin de afspraken staan over moment van inrichten en bijbehorende fasering.<br><br>**Inhuizingen;**<br>1. Vastgesteld is dat steeds meer woningen casco worden opgeleverd. Tijdens de periode van inrichten openbare ruimte (13 weken of langer; zie oplevering bouwwerken) wil de bouwer/projectontwikkelaar de toekomstige bewoners de mogelijkheid bieden om de (casco) woning te betreden en in te richten. Denk hierbij aan inhuizing van keuken, badkamers, kleine bouwkundige aanpassingen; |

| | | |
|---|---|---|
| | | 2. De bewoners en/of hun toeleveranciers, zullen de inpandige parkeergarage (indien van toepassing, of toegang pand) met de auto moeten kunnen bereiken;<br>3. De bewoners en/of hun toeleveranciers zullen de centrale toegang tot het gebouw moeten kunnen bereiken zodat laad/loshandelingen verricht kunnen worden;<br>4. De bouwer heeft de verplichting om de bereikbaarheid van bewoners en/of toeleveranciers te garanderen door voorzieningen aan te brengen voordat de 13 weken periode of langer; zie oplevering bouwwerken ) van start gaat;<br>5. De bouwcoördinator BSH beoordeeld of dit in voldoende mate is gebeurd. Voordat er gestart wordt zal er een overeenkomst aan ten grondslag moeten liggen welke door alle partijen geaccordeerd dient te worden;<br>6. Door de inhuizing ontstaan vaak een grotere en zwaardere belasting op het zojuist aangebracht straatwerk en of inrichting van de reeds aangebrachte openbare ruimte;<br>7. De afstemming en het nemen van beschermende maatregelen liggen bij de opdrachtgever/ ontwikkelaar van de bouwwerken evenals alle hiermee gerelateerde kosten.<br><br>Indien de 13 weken, of benodigd langer, niet ter beschikking wordt gesteld op de afgesproken startdatum, ziet de gemeente zich genoodzaakt om meerkosten voor extra tijdelijke inrichting en/of vertraging bij de nutsbedrijven bij de ontwikkelaar in rekening te brengen. |
| Afvalreductie | | |
| 39 | ♻ | Initiatiefnemer streeft naar een afvalvrije bouwplaats en beschrijft haar werkwijze voor afvalreductie*, afvalscheiding* en afvalinzameling*. Dit voorkomt verspilling van fossiele materialen, rondslingerend afval en kan kosten besparen.<br>• Afvalreductie: Het ontstaan van afval op de bouwplaats kan voorkomen worden door: In gesprek met ketenpartners (leveranciers) oplossingen te bedenken, in contracten afspraken vast te leggen over minimale en/of duurzame en herbruikbare verpakkingen (inclusief retourvrachten), afzien van een ontwerp en bouwmethode die tot verspilling leidt en hergebruik binnen hetzelfde of een ander project;<br>• Afvalscheiding: Op de bouwplaats dienen gedurende het project minimaal 6 grote afvalstromen te worden gescheiden. Door een maximale afvalscheiding zijn de restromen die overblijven geen afval meer, maar grondstoffen voor nieuwe producten. Onderaannemers worden hierover actief geïnformeerd.<br>• Afvalinzameling: Bij een slimme afvalinzameling daalt het aantal km |

| | | |
|---|---|---|
| | | per kg afval. Dit kan bv. door samenwerking met een afvalinzamelaar uit de regio of een andere bouwer in Buiksloterham of door gebruik te maken van (lege) retourvrachten naar een Bouw Hub. |
| Lokaal hergebruik materialen | | |
| 40 | ♻ | De initiatiefnemer brengt het grondverzet in beeld wat betreft kwantiteit, kwaliteit en moment van vrijkomende of benodigde grond en stemt het tekort of overschot af met de projectorganisatie BSH. Indien er een match is, zal de aankoop -of verkoopprijs van deze grond gunstiger uitvallen dan de marktconforme prijs. Uitgangspunt is een gesloten grondbalans binnen het projectgebied. |
| **VEILIGHEID** | | |
| Schoon, heel en veilig | | |
| 41 | | Voor het bouwterrein gelden de volgende eisen:<br>• De initiatiefnemer houdt het werkterrein en de directe omgeving schoon, heel en veilig.<br>• Alle werkzaamheden worden binnen de bouwplaats uitgevoerd en veroorzaken geen onveilige situaties buiten de bouwplaats (vonken, vallend puin en dergelijke altijd binnen de bouwplaats);<br>• De aannemer heeft zijn werkterrein net en ordelijk ingericht;<br>• Eind van elke werkdag is al het aanwezig puin, grondresten en andere vervuiling in de openbare ruimte verwijderd;<br>• Opslag van kleine materialen vindt alleen plaats in containers of daarvoor bestemde bakken binnen het afgezette bouw- en/of werkterrein;<br>• Vuilniszakken staan niet buiten de keet. Afval wordt regelmatig afgevoerd;<br>• Graffiti / plakreclame op de bouwhekken wordt binnen 48 uur verwijderd;<br>• Onkruid dat naast / tegen de bouwhekken aangroeit wordt elke 4 weken verwijderd;<br>• Bedrijfsnamen op de bouwketen zijn toegestaan, mits per bedrijfsnaam het oppervlakte kleiner is dan 400 cm². |
| 42 | | Er worden geen materialen leunend tegen het bouwhek opgeslagen. De afstand tussen het bouwhek en opgeslagen materialen is zodanig dat bij omvallen van het materiaal het bouwhek niet omvalt. |
| 43 | | Op en rond de bouwplaats gelden de volgende veiligheidsmaatregelen:<br>• Het bouwterrein is veilig en kan veilig gepasseerd worden. Hierbij wordt rekening gehouden met mogelijke vallende en afstuitende materialen bij hijs- of andere werkzaamheden boven maaiveld;<br>• De toegang van het terrein is afgesloten behalve voor het binnen rijden van vrachtwagens of bouwpersoneel. Hierop vindt controle plaats door een bevoegd medewerker;<br>• Bouwkranen mogen niet met hijslasten over het openbare gebied of bestaande bebouwing draaien; |
| 44 | | Er worden in de ontwerp- en uitvoeringsfase keuzen gemaakt en maatregelen genomen om de omgevingsveiligheid van de bouwplaats te borgen. De |

| | | |
|---|---|---|
| | | openbare weg en ruimten dienen toegankelijk en veilig te zijn.<br>Tijdens de VO-fase en DO-fase voert de initiatiefnemer hiertoe een risicoanalyse over omgevingsveiligheid uit. Deze legt de initiatiefnemer ter bespreking voor aan projectteam Buiksloterham.<br>Risico's als aanrijdgevaar, omvallend materieel en vallende voorwerpen zijn aantoonbaar beheerst. De risicoanalyse, de maatregelen ter beheersing van de risico's en de relatie tot de mobiliteit (eisen 1 t/m 5) zijn onderdeel van het BLVC-plan. |
| 45 | | Er is een organisatie die in geval van calamiteiten of hinder altijd (24/7) telefonisch bereikbaar is, met directe toegang tot de initiatiefnemer. Een vertegenwoordiger van de initiatiefnemer dient binnen 2 uur na de melding van de calamiteit aanwezig te zijn op de bouw. De 24/7 bereikbaarheid met en het telefoonnummer wordt actief gecommuniceerd naar bewoners en bedrijven in de omgeving. Contactgegevens staan in BLVC-plan vermeld. |
| 46 | | initiatiefnemer beheert, controleert en onderhoudt tijdelijke voorzieningen buiten de bouwplaats zoals fietsomleidingen, verkeersborden, loopbruggen, en transportbanden. Gebreken worden binnen 24 uur opgelost. |
| 47 | | De initiatiefnemer zet geen tractoren in binnen de openbare ruimte van Buiksloterham. Tractoren mogen wel op eigen terrein ingezet worden. |
| 48 | | Bij een veiligheidszone, beneden naast de steiger, is vooral de breedte van die zone belangrijk. De breedte van de veiligheidszone wordt bepaald door de te bouwen hoogte. De precieze regels staan vermeld in de landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid. Het is aan de initiatiefnemer om voor aanvraag van de bouwvergunning in overleg te treden met het BOB overleg om de benodigde beschikbare ruimte af te stemmen en vast te stellen. |
| **COMMUNICATIE** | | |
| Communicatie-activiteiten | | |
| 49 | | De initiatiefnemer heeft een inspanningsverplichting om (pro)actief de relatie met stakeholders in algemene zin goed te krijgen en te houden. In het BLVC-plan staat beschreven met welke boodschap, concrete activiteiten en middelen dit doel wordt bereikt, inclusief de contactmomenten. |
| 50 | | De initiatiefnemer informeert voorafgaand aan de werkzaamheden stakeholders, gevestigd of woonachtig in de omgeving van de bouwplaats over de werkzaamheden. Hiervoor organiseert hij een informatiebijeenkomst, of informeert de omgevingsmanager van de initiatiefnemer de stakeholders persoonlijk. |
| 51 | | De initiatiefnemer neemt één keer per jaar deel aan (informatie)bijeenkomsten voor de omgeving die de projectorganisatie Buiksloterham organiseert. Tijdens deze bijeenkomsten presenteert de initiatiefnemer de voortgang van de bouw. Hij is daar aanspreekbaar op het bouwproces en het gedrag van de aannemers. |
| 52 | | De initiatiefnemer is de afzender van en realiseert de eigen communicatie uitingen. Hij is daarbij verantwoordelijk voor de inhoudelijke informatie en voor de tijdige en zorgvuldige uitvoering van de bouwcommunicatie. De |

| | | |
|---|---|---|
| | | initiatiefnemer stemt (bouw)communicatie-uitingen af met de communicatieadviseur van de gemeentelijke projectorganisatie Buiksloterham (incl. perswoordvoering).<br>Voor werkzaamheden in de openbare ruimte in opdracht van een gemeentelijke initiatiefnemer, is gemeente Amsterdam afzender en opdrachtgeven van de communicatie. |
| 53 | | Buiksloterham heeft een centraal publieksservice punt. (buiksloterham@amsterdam.nl) Waar alle meldingen over of naar aanleiding van bouwactiviteiten kunnen worden ingebracht (zoals: informatievragen, klachten, schadeclaims, meldingen over de openbare ruimte). De initiatiefnemer levert bij vragen binnen 3 werkdagen de informatie aan bij Amsterdam Buiksloterham Informatiecentrum, waardoor de melding kan worden afgehandeld. Bij klachten wordt zo snel mogelijk maar in elk geval binnen 72 uur de klacht opgelost of informatie verstrekt over hoe de klacht opgelost gaat worden. |
| 54 | | Als de aannemer van een project waarvan de Buiksloterham initiatiefnemer is, wordt benaderd door de pers, verwijst deze de pers door naar de communicatieadviseur van de gemeentelijke projectorganisatie Buiksloterham.<br>De initiatiefnemer informeert omgevingsmanager en/of de communicatieadviseur van de gemeentelijke projectorganisatie Buiksloterham over belangrijke kwesties en mijlpalen van het project.<br>De initiatiefnemer beantwoordt in principe zelf persvragen over zijn concrete activiteiten, maar stemt dit altijd af met de omgevingsmanager en/of de communicatieadviseur van de gemeentelijke projectorganisatie. |
| 55 | ♻ | Bij projecten waarvan de uitvoering langer duurt dan 2 maanden plaatst de initiatiefnemer een goed zichtbaar bouwbord, dat voldoet aan de volgende eisen:<br>• Bouwbord staat op eigen terrein;<br>• Geen zichtprobleem voor het verkeer;<br>• Maximale grootte van 400 x 250 cm;<br>• Uitvoering volledig gesloten (volkern, hout of gesloten zeil);<br>• Op het bouwbord staat:<br>○ Projectnaam;<br>○ Beeldimpressie van het op te leveren project;<br>○ Doel van het project, wat levert het op;<br>○ Geplande maand en jaar van oplevering;<br>○ Een duurzaam weetje over deze bouwplaats (bv. dit is een afvalvrije bouwplaats, Wij zijn aan het werk in een energie neutrale keet of dit bouwbord is gemaakt van hergebruikt materiaal.<br>○ Contactgegevens zijnde:<br>Informatie:<br>Contactgegevens aannemer<br>Info logo Amsterdam Buiksloterham<br>Calamiteiten: |

| | | |
|---|---|---|
| | | 24/7 telefoon aannemer<br>Logo initiatiefnemer /aannemer<br><br>Het bouwbord kan opgenomen worden in de bouwschutting, dan is het een gesloten bord (216 x 200 cm) gemonteerd op een CityFence (of vergelijkbaar). Deze is geplaats op een vanaf openbaar gebied goed zichtbare plaats.<br>Het ontwerp van het bouwbord wordt voor akkoord voorgelegd aan het communicatieadviseur van Buiksloterham. Reactie van team op ontwerp is binnen 8 werkdagen. |
| 56 | | Bedrijfsvlaggen van maximaal 300 x 150 liggend of banieren van 300 x 100 cm van initiatiefnemer of aannemer zijn toegestaan aan slechts één zijde van de bouwplaats tot maximaal drie stuks. |
| 57 | ♻ | De initiatiefnemer deelt haar inzet op "circulaire werkwijze in de uitvoering" met de omgeving en collega ontwikkelaars en bouwers door de projectorganisatie Buiksloterham te informeren. Dit kan doormiddel van een nieuwsitem (inclusief foto) voor de nieuwsbrief BSH. De aspecten die behoren tot "circulaire werkwijze in de uitvoering" zijn in dit BLVC-kader met het groene recyclelogo aangeduid. |
| Calamiteiten en klachten | | |
| 58 | | Alle meldingen en klachten die binnenkomen bij de initiatiefnemer, worden direct gemeld aan Amsterdam Buiksloterham Informatiecentrum. (Buiksloterham@amsterdam.nl) |
| 59 | | De initiatiefnemer lost calamiteiten op het werk, zo snel mogelijk op. De calamiteit wordt ook zo snel mogelijk – maar uiterlijk binnen 2 uur - gemeld aan de omgevingsmanager Buiksloterham. |
| Planning | | |
| 60 | | Uiterlijk zes weken voor de start van de werkzaamheden levert de initiatiefnemer een globale planning van het project aan. Daarnaast is in het BLVC/Communicatieplan een voorstel uitgewerkt met communicatiemomenten afgestemd op de planning van het project en de aard van de werkzaamheden (bouwmethodes, tijdelijke inrichting, alternatieve routes, planning en verwachte hinder voor omgeving). Daarbij worden boodschap/doel van de communicatie, doelgroep en middelen beschreven. |
| 61 | | Werkzaamheden die van invloed zijn op bereikbaarheid, leefbaarheid of veiligheid (zoals: aanbrengen fundering, betonstorten, vlinderen en wijziging omleidingsroutes) worden in alle gevallen minimaal 6 weken voor aanvang gemeld bij het uitvoeringsoverleg. Dit dient als input voor de hinderkalender. |
| 62 | | Werkzaamheden die overmatige hinder voor de omgeving veroorzaken (geluid, stank, trillingen, stof, beperkte bereikbaarheid en dergelijke) worden alleen uitgevoerd als de omgeving hierover minimaal een week van tevoren via een bewonersbrief is geïnformeerd. Andere middelen zijn toegestaan als hiermee een bereik van vrijwel 100% kan worden aangetoond. De taal waarin wordt gecommuniceerd moet aansluiten bij de doelgroep. Wanneer deze |

| | | |
|---|---|---|
| | | voor een groot deel uit niet-Nederlands sprekende belanghebbenden bestaan moet het bericht ook in het Engels vertaald worden; hetgeen gebeurt op aanwijzing van team communicatie Buiksloterham. |

# 5. Rollen van betrokken partijen

- **Stadsdeel Noord**

In afwijking van andere grootstedelijke gebieden, worden de omgevingsvergunningen in Buiksloterham verleent door Stadsdeel Noord (en niet door de Omgevingsdienst). Ook de vergunningverlening, verwerken van meldingen, het verlenen van ontheffingen en handhaving op het gebied van bereikbaarheid en de kwaliteit van de openbare ruimte wordt door het stadsdeel uitgevoerd. Het stadsdeel verleent de vergunning 'Werken in openbare ruimte' (WIOR) en is verantwoordelijk voor de reguliere handhaving.

- **Omgevingsdienst (NZKG)**

Verleent vergunningen ten aanzien van saneren en bouwrijp maken van kavels in het kader van de Wet bodembescherming.

- **V&OR en Stadswerken als beheerders OR**

V&OR is asset owner van de gehele infrastructuur en heeft een belangrijke kader stellende rol. Het dagelijkse onderhoud en beheer ligt bij Stadswerken.

- **Projectorganisatie Buiksloterham**

Heeft de opdracht vanuit het College van B&W van Amsterdam de gebiedsontwikkeling te managen. Binnen de projectorganisatie is Grond en Ontwikkeling (G&O) verantwoordelijk voor de erfpachtuitgifte of opdrachtverstrekking van werken in de openbare ruimte. Dit BLVC-kader vormt een bijlage bij een civiel contract of een bouwenvelop-overeenkomst en is dus ook privaatrechtelijk verankerd.
Team Gebiedsregie maakt onderdeel uit van de integrale projectbeheersing. De projectleider bouwlogistiek en uitvoeringscoördinatie [ Bouwcoördinator] is voorzitter van het Bouwlogistiek Overleg waarin de beoordeling van de BLVC-plannen plaatsvindt en is de inhoudelijke contactpersoon op het gebied van bouwlogistiek en BLVC. De projectmanagers Noord en Zuid en de projectleider / directievoerder zien contractueel toe op de gemaakte afspraken. De projectorganisatie kan boetes opleggen indien niet voldaan wordt aan de eisen van het BLVC-kader.

De projectorganisatie heeft het initiatief genomen tot coördinatie en afstemmingsoverleg waarbij aanwezigheid van initiatiefnemers verplicht of wenselijk is:

**Bouwlogistiek overleg Buiksloterham (BOB@amsterdam.nl)**
Doel: Bouwlogistiek, uitvoeringscoördinatie en BLVC, raakvlakken signaleren / beheersen en verlenen van (project)goedkeuring op het BLVC-plan voor start uitvoering
Aanwezigen: projectleider bouwlogistiek en uitvoeringscoördinatie, Projectondersteuner (Secr.), Omgevingsmanager uitvoering, gebiedsmakelaar (Stadsdeel Noord) en directievoerder. Op aanmelding van de projectleider bouwlogistiek en uitvoeringscoördinatie worden aanvullend uitgenodigd: (Hoofd)uitvoerders bouwers en aannemers van de betreffende kavel / deelproject, Technisch Projectleider. Vast agenda lid: Stadsdeelregisseur (V&OR).

Frequentie: 1 x 2 weken

**Uitvoeringsoverleg**
Doel: Afstemming planning, bouwlogistiek en BLVC met bouwende partijen tijdens de uitvoering, signaleren raakvlakken en knelpunten, praktische oplossingen, ontmoeting en kennismaking tussen bouwende buren, input voor de hinderkalender, bespreking meldingen/klachten vanuit de omgeving
Aanwezigen: Bouwcoördinator , projectondersteuner (Secr), omgevingsmanager, directievoerder, toezichthouder VTH, (Hoofd)uitvoerders bouwers en aannemers.
Frequentie: 1x per 4 weken

**Coördinatieoverleg diensten & bedrijven**
Doel: Zorgdragen voor uitvoer K&L, tijdige indiening ontwerp tracés, voorspoedig doorlopen van de wenstracé procedures Hoofdnet
Aanwezigen: projectleider bouwlogistiek en uitvoeringscoördinator, directievoerder, Ass. omgevingsmanager (Secr.), Omgevingsmanager uitvoering, K&L-beheerders
Frequentie: 1 x per 3 weken

In het kader van de reguliere WIOR-procedure zijn de volgende overleggen van belang voor een WIOR-vergunning.

**WIOR-vooroverleg**
Doel: concept BLVC-plannen toetsen voordat deze kunnen worden geagendeerd in de WWU.
Aanwezigen: Stadsregie, stadsdeelregisseur, OV-partijen, politie, brandweer, VRI en Verkeerstactiek en de wegbeheerder
Frequentie: 1 x per 2 weken

**Werkgroep Werk in Uitvoering (WWU)**
Doel: bindend advies uitbrengen op BLVC-plannen voor werken die op hoofdnetten OV, fiets en auto plaatsvinden, of waarvan verwacht kan worden dat deze effect hebben op deze hoofdnetten
Aanwezigen: Stadsregie, stadsdeelregisseur, OV-partijen, politie, brandweer, VRI en Verkeerstactiek en de wegbeheerder
Frequentie: 1 x per week

**Centrale verkeerscommissie**
Doel: onafhankelijke stedelijke toets- en adviesorgaan op het gebied van plannen en maatregelen inzake alle voorgestelde wijzigingen aan de infrastructuur met betrekking tot alle wegen gelegen binnen de gemeente Amsterdam.
Aanwezigen: V&OR, R&D, MET, GVB, Brandweer en Politie, adviseurs fietsersbond en cliëntenbelang.
Frequentie: 1x per week

# 6. Vaststellingsprocedure

De initiatiefnemer stelt (in samenwerking met de aannemer/bouwer) een concept BLVC-plan op. In het concept BLVC-plan is expliciet opgenomen:

- Dat conform de eisen van het BLVC-kader Buiksloterham wordt uitgewerkt;
- Hoe en waarom bepaalde keuzen zijn gemaakt (onderbouwing);
- Indien van toepassing: aan welke eisen van het BLVC-kader niet kan worden voldaan en waarom niet (onderbouwing).

Het concept BLVC-plan wordt besproken in het bouwlogistiek overleg Buiksloterham (BOB@amsterdam.nl). Na akkoord kan het BLVC-plan met positief advies van het BOB geagendeerd worden bij het WIOR-vooroverleg en bij projecten met hinder op de hoofd- en plusnetten door de WWU/CVC. Na eventuele wijzigingen naar aanleiding van de besprekingen in het BOB, het WIOR-vooroverleg en in voornoemde specifieke gevallen de WWU, geeft het stadsdeel de WIOR vergunning af.

De WIOR vergunning wordt niet afgegeven zonder een goedgekeurd BLVC-plan en mag het werk niet starten. Om tijdig in bezit te zijn van een WIOR vergunning dient uiterlijk 3 maanden voorafgaand aan de start uitvoering het eerste concept BLVC-plan te worden besproken in het Bouwlogistiek Overleg Buiksloterham ( BOB).

Initiatiefnemer dient onderstaande procedures te volgen ter vaststelling van het BLVC-plan.

1. initiatiefnemer stemt het concept BLVC-plan af met andere projecten die invloed kunnen hebben (raakvlakken) en met stakeholders in het (omliggende) gebied, waaronder bijvoorbeeld huurders van kantoren, voorzieningen en bewoners in de nabijheid.
2. initiatiefnemer neemt actief deel aan het Bouwlogistiek overleg Buiksloterham, het WIOR-vooroverleg en de WWU. Hij agendeert het concept BLVC-plan in deze gremia voor afstemming en verkrijgen van akkoord.
3. initiatiefnemer vraagt uiterlijk 6 weken voor start uitvoering van de bouwwerkzaamheden een WIOR vergunning aan bij de vergunningverlener, het stadsdeel Noord, op basis van het in het BOB en indien van toepassing WWU goedgekeurde BLVC-plan.

Ter verduidelijking van bovengenoemde is de "Customers journey" opgezet voor ontwikkelende en bouwende partijen. In dit schema is het voortraject omschreven waar een ontwikkelaar of bouwende partij mee te maken krijgt binnen het projectgebied Buiksloterham. De Customers journey is opgenomen in bijlage 3 "Customers journey Ontwikkelende en bouwende partijen". Voor een gedetailleerde uitwerking wordt verwezen naar "Coördinatiestelsel Werken aan de weg". Te vinden op de gemeentelijke site.

# 7. Toezicht en sanctionering

## 7.1. Handhaving

De eisen op het gebied van bereikbaarheid en de kwaliteit van de openbare ruimte worden gehandhaafd via de WIOR-procedure. Het BLVC-plan, dat uitgewerkt is op basis van de eisen in het generieke kader is onderdeel van de verleende vergunning. Stadsdeel Noord handhaaft op de verleende WIOR-vergunning. De handhaving wordt uitgevoerd door Toezicht en Handhaving Openbare Ruimte (THOR).

De bouwlogistiek coördinator ziet ook toe op het nakomen van de algemene generieke eisen en de afspraken uit het BLVC-plan. Bij overtreding van de eisen of niet nakomen van de afspraken uit het BLVC-plan rapporteert hij aan de projectmanagers Noord en Zuid / projectleiders / directievoerder van Buiksloterham.

## 7.2 Borgstelling

De initiatiefnemer verstrekt ten behoeve van het commitment met de BLVC-afspraken aan Gemeente Amsterdam, Buiksloterham een borg van 0,5% van de totale aanneemsom met een minimum van €5.000,- en een maximum van €25.000,-. Deze borg maakt onderdeel uit van de overeenkomst tussen de initiatiefnemer en gemeente Amsterdam, Buiksloterham.

## 7.2. Boetes bij kavelontwikkeling

Bij het niet nakomen van de hierboven genoemde project specifieke en generieke BLVC-eisen en de eisen gesteld in de WIOR-vergunning kan er door de projectleider G&O van Amsterdam Buiksloterham een boete worden opgelegd van € 1000,- per dag per overtreding. Deze boete wordt in eerste instantie ingehouden op de verstrekte borg en daarna gevorderd.

## 7.3. Sanctionering bij werken in opdracht van Buiksloterham

Relevante eisen uit dit BLVC-kader (of een uitwerking daarvan) worden opgenomen in bestekken en contracten met aannemers. Ook wordt daarin de mogelijkheid opgenomen om boetes van €1.000 per overtreding per dag, op te kunnen leggen.

# Bijlage 1 - Eisen nood- en hulpdiensten

# BRANDWEER

**Amsterdam-Amstelland**

**Voorwaarden nood- en hulpdiensten m.b.t. bereikbaarheid.**
De doorrijdbreedte bedraagt minimaal **3.5** meter;

- De doorrijhoogte bedraagt minimaal **4.20** meter;
- Doorvaart blusboot vrijhouden (minimaal breedte **5** meter, hoogte **1,50** meter)
- Vrije tram- en busbanen geschikt voor nood- en hulpdiensten, de afscheidingen van trambanen zijn overrijdbaar;
- Over afsluitmiddelen (zoals bijv. klappalen) moet worden overlegd met de brandweer;
- Opbrekingen over een maximale lengte van **80** meter, vooraf overleg brandweer m.b.t. bereikbaarheid redvoertuig(en);
- Redvoertuigen kunnen maximaal **10** meter vanuit de gevel opgesteld worden en dienen een opstelvlak te hebben van minimaal **5x10** meter;
- Open ontgravingen een maximale lengte van **35** meter;
- Bochtstraal: minimaal **R7**;
- Hellingbaan maximaal **7%** (dit komt overeen met 12°)
- Woon- en industriewijken moeten twee ontsluitingswegen hebben;
- Straten zijn bij voorkeur ook 2-zijdig bereikbaar;
- Geen tegengesteld verkeer in een éénrichtingsstraat;
- Brandkranen minimaal rondom **1** meter vrijhouden;
- Brandkraanbordjes moeten zichtbaar blijven;
- Aansluitingen droge blusleidingen moeten vrijgehouden worden;
- Toetredingen, uitgangen en nooduitgangen van bijeenkomst en gezondheidsgebouwen e.d. dienen vrijgehouden te worden van obstakels.

Asbelasting

- Wegen, straten, bruggen e.d. moeten een asbelasting hebben van min. 10 ton. (VK 30)

Afstand opstelvakken

- Afstand opstelvak autospuit tot eengezinswoning max. **40** meter.
- Afstand opstelvak autospuit tot ingang flatgebouw e.d. max. **10** meter.
- Afstand opstelvak autospuit tot voedingspunt droge blusleiding max. **15** meter.
- Afstand opstelvak autoladder tot aan de gevel wooncomplex max. **10** meter.

Opstelvak autospuit

- Lxbxh = 10 x 4 x 4,2 m, aslast 10 ton en totaalgewicht 15 ton (VK 30)

In de praktijk kunnen er zich echter gevallen voordoen, waarbij niet (volledig) kan worden voldaan aan bovengenoemde voorwaarden. In dat geval dient de partij die zich niet aan de voorwaarden kan conformeren dient tijdig contact opgenomen te worden met de Brandweer Amsterdam-Amstelland, afdeling BBA. wegwerkzaamheden@brandweeraa.nl of 020 – 555 66 66.

# Bijlage 2 - Voorbeeld inhoudsopgave

**1. Toelichting project**
1.1. Aanleiding
1.2. Doel
1.3. Omschrijving project
1.4. Werkzaamheden
1.5. Uitgangspunten
1.6. Globale planning en faseringskaarten

**2. Omgevingsscan**
2.1. Overzicht stakeholders omgeving
2.2. Overzicht functionaliteiten en verkeersstromen
2.3. Omgevingsprojecten en evenementen

**3. Risicoanalyse**

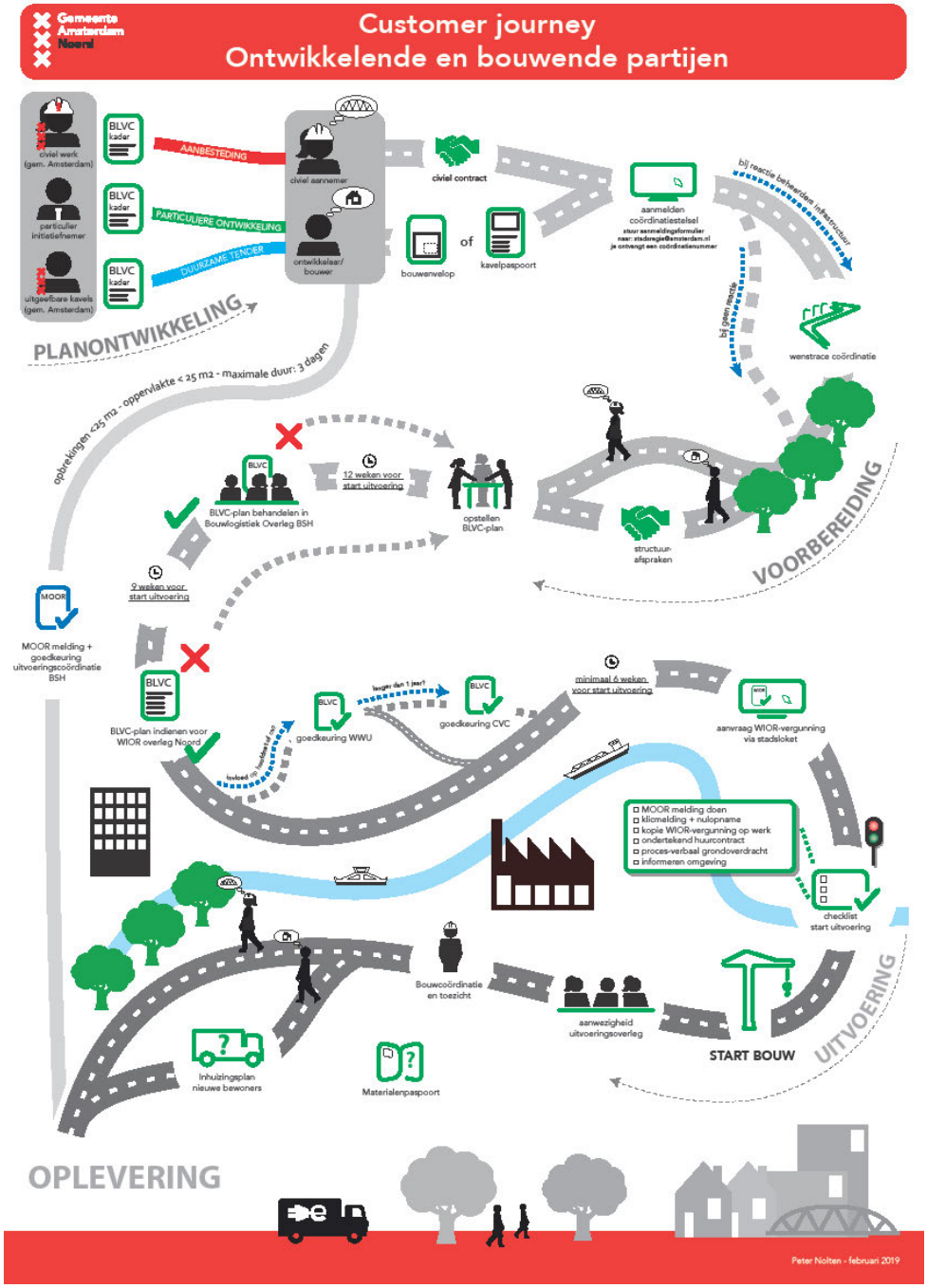
**4. Uitvoeringsfasering**
4.1. Onderbouwing fasering/werkwijze
4.2. Tijdelijke verkeersmaatregelen en omleidingen

**5. Bouwveiligheidsplan**
5.1. Locatie
5.2. Opdrachtgever
5.3. Vergunning- en vergunninghouder
5.4. Aannemer
5.5. Bouwmethode
5.6. Beheer bouwveiligheidsplan
5.7. Afstemmingsoverleg bouwlogistiek
5.8. Maatregelenmatrix

**6. Organisatie en communicatie**
6.1. Communicatieplan
6.2. Contactpersonen

**Bijlage(n)**

# Bijlage 3 - Costumer journey Ontwikkelende en bouwende partijen



# Bijlage 4 - Checklist BLVC eisen

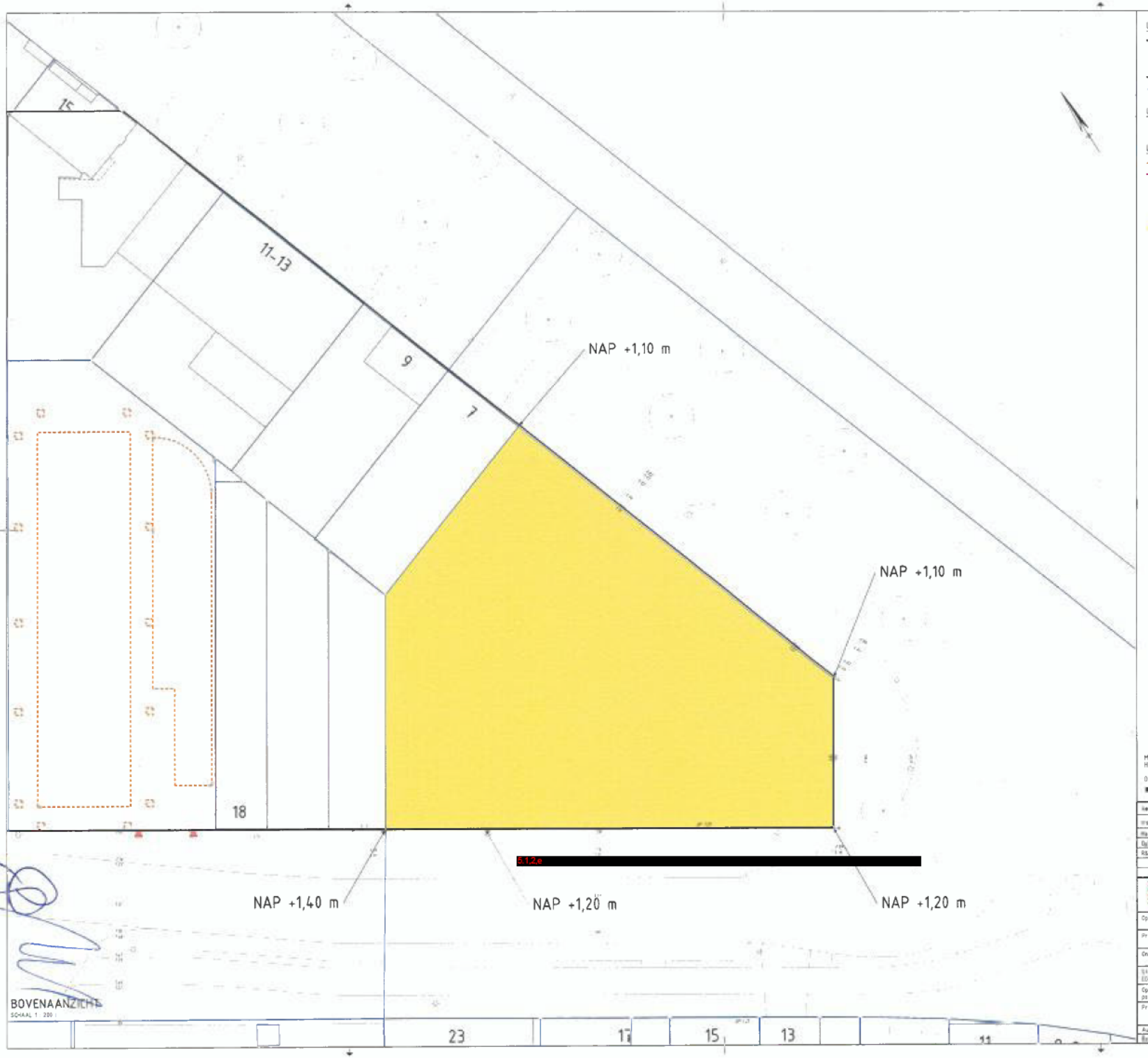
Het puntsgewijs aangeven van afwijkingen op de in Hoofdstuk 4;2 gestelde BLVC eisen.
De reden van de afwijkingen dienen onderbouwd te worden en zijn ter goedkeuring van het Bouwlogistiek overleg van Buiksloterham.

| Eisnummer | Ja/nee | Verwijzing / Onderbouwing |
|---|---|---|
| **Bereikbaarheid** | | |
| Verkeersstromen langs werkterrein | | |
| 1 | | |
| 2 | | |
| 3 | | |
| 4 | | |
| 5 | | |
| Verkeersstromen door gebied | | |
| 6 | | |
| 7 | | |
| 8 | | |
| 9 | | |
| Onttrekken openbare ruimte aan de stad | | |
| 10 | | |
| 11 | | |
| Parkeren voertuigen personeel | | |
| 12 | | |
| 13 | | |

| | | |
|---|---|---|
| Bouwlogistiek | | |
| 14 | | |
| 15 | | |
| 16 | | |
| 17 | | |
| 18 | | |
| 19 | | |
| 20 | | |
| **LEEFBAARHEID** | | |
| Uitstraling tijdelijk ingerichte situatie | | |
| 21 | | |
| 22a | | |
| 22b | | |
| 22c | | |
| 23 | | |
| 24 | | |
| 25 | | |
| 26 | | |
| Overlast geluid, trillingen en verlichting | | |
| 27 | | |
| 28 | | |
| 29 | | |
| 30 | | |

| | | |
|---|---|---|
| 31 | | |
| 32 | | |
| 33 | | |
| 34 | | |
| Werktijden | | |
| 35 | | |
| 36 | | |
| Omgevingssensitiviteit | | |
| 37 | | |
| 38 | | |
| Afvalreductie | | |
| 39 | | |
| Lokaal hergebruik materialen | | |
| 40 | | |
| 46 | | |
| **VEILIGHEID** | | |
| Schoon, heel en veilig | | |
| 41 | | |
| 42 | | |
| 43 | | |
| 44 | | |
| 45 | | |
| 46 | | |
| 47 | | |

| | | |
|---|---|---|
| 48 | | |
| **COMMUNICATIE** | | |
| Communicatie-activiteiten | | |
| 49 | | |
| 50 | | |
| 51 | | |
| 52 | | |
| 53 | | |
| 54 | | |
| 55 | | |
| 56 | | |
| 57 | | |
| Calamiteiten en klachten | | |
| 58 | | |
| 59 | | |
| Planning | | |
| 60 | | |
| 61 | | |
| 62 | | |




BOVENAANZICHT
SCHAAL 1 : 200

LEGENDA ALGEMEEN

- Werkgrens
- Bestaande situatie
- Bestaande hoogtemaat
- N-PV-OG-TERREIN_KAVEL_MATENPLAN-G (20200618_BSH materplan 2020.dgn)
- BRK_perceelgrens (Kadaster)

LEGENDA OP TE BREKEN

- Op te breken materialen

LEGENDA NIEUW

- N-PV-OG-BEBOUWING-G (indicatief o.b.v. PDF-bestand)
- N-PV-VH-KANTOPSLUITING_TROTTOIRBAND-G
- N-PV-VH-AFSCHOTPUIL-G (incl. afschotpercentage)
- Nieuwe hoogtemaat
- In-/uitgang gebouw
- Kavel

Maten in meters tenzij anders aangegeven
Hoogtematen in meters t.o.v. N.A.P.

0 5 10 15 20 25 meter

Verwerkte basisinformatie

| Instantie | Referentie | Omschrijving | Datum |
|---|---|---|---|
| Kadaster | BRK | BRK_122000_488000.dgn | 18-1-'22 |
| Dgt | BGT | BGT_NLCS_L_122000_488000.dgn | 18-1-'22 |
| R&D | Plateplan 6[illegible] | 20200618_BSH materplan 2020.dgn | 18-6-'20 |
| | [illegible] | 9520-165518 Klaprozenweg.dgn | 15-5-'20 |
| | [illegible] | 2009-09-23, 6489 BSHAH Hoogtematenkaart blad 12-06.pdf | 23-9-'09 |

Ingenieursbureau

Opdrachtgever: Grond & Ontwikkeling

Project: Kavel 17

Onderdeel: Verkennende studie nieuwe maaiveldhoogten t.h.v. Papaverweg 14-16, Klaprozenweg [illegible]

| | | | |
|---|---|---|---|
| Status: CONCEPT | Fase: | Behoort bij: | Schaal: 1 : 200 |
| Opsteller: pauwEGB | Goedgekeurd en vrijgegeven: (D. Zwart) | Parraaf: | Datum: 19-1-'22 / Formaat: A1 |
| Projectnummer: | Tekeningnummer: 220118-01 | Bladnummer: 1 | Aantal bladen: 1 / Wijziging: v2 |
| Auteursrechten voorbehouden | Documentnr: | Plotdatum: 19-1-'22 | |

bijlage 7.

bylage 8.

Gemeente Amsterdam

Grond en Ontwikkeling

# TRANSFORMATIE-IMPULS

## Tijdelijke regeling

**Vastgesteld door het College van B&W d.d. 18 januari 2022 (ZD2022-000568)**

---

**Aanleiding en doel**

Een groot deel van de woningbouwproductie zal gerealiseerd moeten worden in transformatieprojecten. Het initiatief hiervoor ligt bij de erfpachter, in tegenstelling bijvoorbeeld tot nieuwe uitgiften door middel van tenders. Vanuit financieel perspectief zijn transformatieprojecten uitdagend, aangezien er sprake is van historische kosten (bijvoorbeeld aanschafwaarde), flinke procedurele risico's en er ook altijd een alternatief is, te weten de huidige situatie voort zetten. In het algemeen vindt een transformatieproject doorgang wanneer de (toekomstige) opbrengsten hoger zijn dan de daarmee gepaard gaande kosten. De gemeente heeft de ambitie om woningbouw te stimuleren en doet dit door het uitschrijven van tenders en het faciliteren van transformatie.
Uit het overleg tussen gemeente en marktpartijen als gevolg van de intentieverklaring van 3 februari 2020 "Meer betaalbaar wonen met betrouwbare partners" is de regeling Transformatie-impuls voortgekomen. De regeling betreft een generieke tegemoetkoming van 10% op de grondwaarde voor het betaalbare (gereguleerde) woonprogramma van transformatieprojecten.
Het doel van de Transformatie-impuls is om een versnelling van transformatieprojecten met betaalbare woningbouw te stimuleren.

**Voorwaarden**

1. De Transformatie-impuls betreft een generieke tegemoetkoming van 10% op de grondwaarde met betrekking tot de te realiseren betaalbare woningen in particuliere transformatieprojecten. Hierbij bestaat de gereguleerde (betaalbare) woningbouw - waarvoor deze tegemoetkoming geldt – uit:
   - Particuliere sociale huur: woningen die voor minimaal 25 jaar sociaal verhuurd worden.
   - Middeldure huur: woningen die voor minimaal 25 jaar of zonder einddatum (in de praktijk aangeduid als eeuwigdurend of permanent) middelduur verhuurd worden
   - Middeldure koop: woningen met een verkoopprijs tot maximaal € 314.000 (VON, incl. erfpacht, prijspeil 2021).
2. Een particulier transformatieproject in deze regeling is een project waarbij sprake is van wijziging van een bestaand erfpachtrecht van een particuliere partij, waarbij de huidige bestemming en/of bebouwing (gedeeltelijk) wordt gewijzigd in wonen en er bij die wijziging minimaal 5 nieuwe woningen in het betaalbare segment worden gerealiseerd. Hierbij wordt de grondwaarde door de gemeente bepaald en is de genormeerd residuele benadering het uitgangspunt. De wijziging van bestaande erfpachtrechten kan fysiek op verschillende manieren worden uitgevoerd, zoals middels gebouwtransformaties, optopping c.q. bijbouwen, sloop/nieuwbouw of een combinatie van deze mogelijkheden.
3. De Transformatie-impuls is tijdelijk voor één jaar van toepassing met als startdatum 1 februari 2022. Deze impuls geldt alleen voor transformatieprojecten waarvoor in de periode vanaf 1 februari 2022 tot uiterlijk 1 februari 2023 grondprijsafspraken worden gemaakt die binnen deze periode ook schriftelijk worden vastgelegd, in een afsprakenbrief of – bij het ontbreken van een afsprakenbrief - in een erfpachtovereenkomst.



5.1,2,e

Gemeente Amsterdam

4. De Transformatie-impuls van een 10% lagere grondwaarde wordt berekend op basis van de netto grondwaarde[1] van de grondwaardeberekening voor het betaalbare programma.
5. De transformatie-impuls is niet van toepassing op:
   a. minimale grondwaarden als gevolg van de grondwaardeberekening;
   b. de vaste afkoopsommen voor sociale huurwoningen van woningcorporaties
   c. sloop/nieuwbouw projecten onder het ACE[2];
   d. dossiers waar de BSQ/WOZ-methodiek van toepassing is;
   e. niet-woonbestemmingen behorend bij het woonprogramma (zoals o.a. parkeren);
   f. transformatieprojecten waarvoor specifieke (maatwerk)afspraken gemaakt worden en/of op een andere wijze wordt afgeweken van het grondprijsbeleid.

**Overgangsregeling**

6. Voor reeds voor 1 februari 2022 ondertekende overeenkomsten en/of geaccepteerde erfpachtaanbiedingen is het niet mogelijk de Transformatie-impuls, of onderdelen ervan, in te passen in de afwikkeling van het dossier.
7. Wel een mogelijkheid is dat een erfpachter onherroepelijk afstand doet van alle reeds overeengekomen grondprijzen in de afsprakenbrief[3]. Dan stelt de gemeente voor het gehele programma nieuwe (of nog geldende) grondprijzen vast op basis van het geldend prijspeil en gemeentelijk beleid, welke middels een allonge worden toegevoegd[4] . In wezen betekent dit inhoudelijk een nieuwe overeenkomst. Alleen in dat geval kan de erfpachter alsnog in aanmerking komen voor de Transformatie-impuls, mits uiteraard aan de voorwaarden van de regeling wordt voldaan.
8. Indien er reeds sprake is van een geaccepteerde erfpachtaanbieding, dan zal de gemeente de erfpachter aan de erfpachtovereenkomst houden. Dan worden de overeengekomen grondwaarden niet aangepast.

[1] Een eventuele btw-verrekening vindt altijd plaats over de economische waarde en daarmee over de bruto grondwaarde.
[2] Daarvoor blijven de grondprijzen gelden uit de afspraken in de Samenwerkingsafspraken, Uitvoeringsbesluit (UB) 2020 en het ACE-2021.
[3] Nota bene de overige afspraken blijven intact.
[4] De oude afsprakenbrief met de oude grondprijzen komen daarmee te vervallen en daaraan kunnen geen rechten meer worden ontleend, ook als de oude grondprijzen uiteindelijk lager blijken te zijn dan de nieuwe grondprijzen.