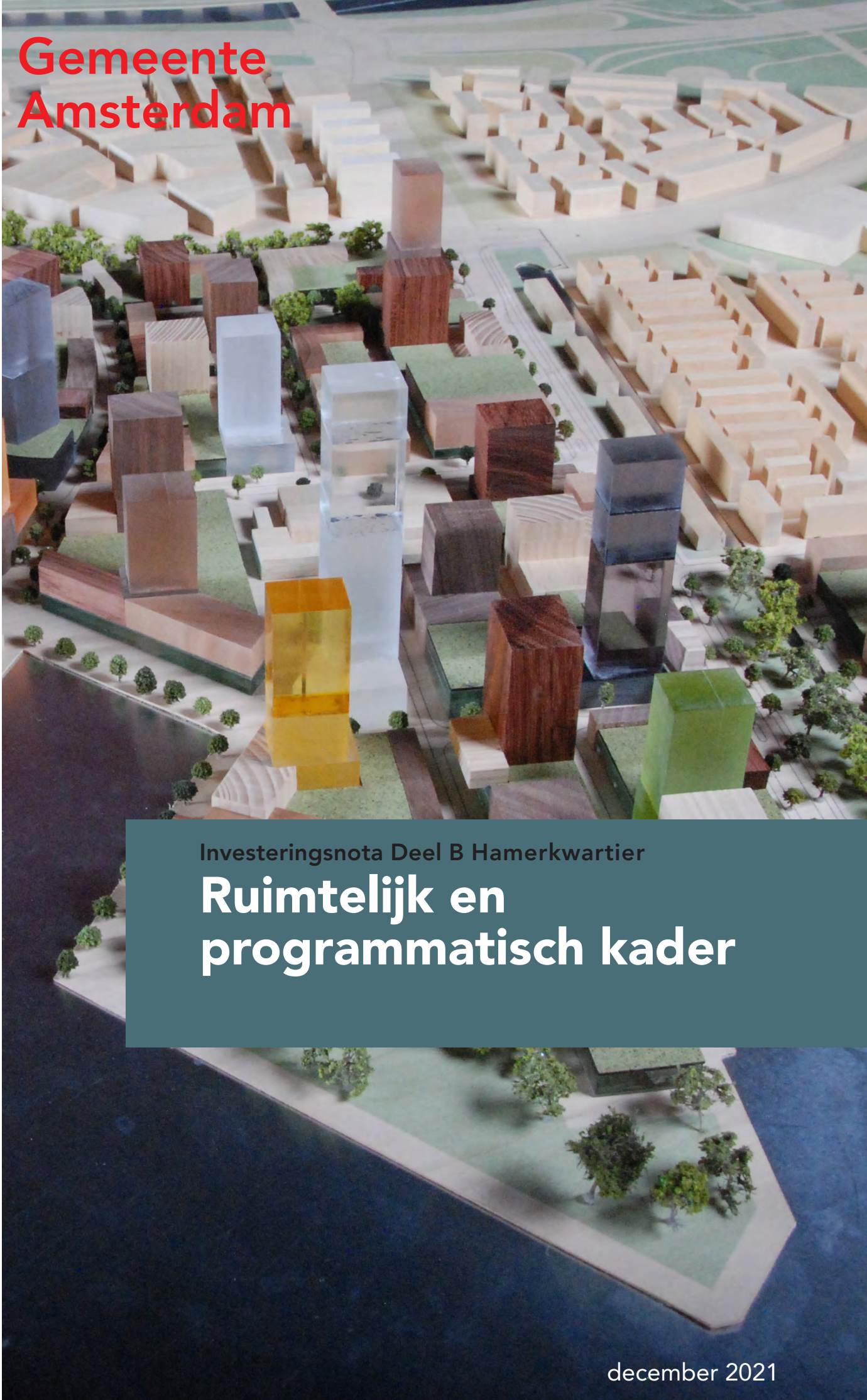
Gemeente Amsterdam



Investeringsnota Deel B Hamerkwartier

Ruimtelijk en programmatisch kader

december 2021

2

3



INHOUD



* Inleiding 9

1 Stedenbouwkundig plan 11
Context en condities 14
Ruimtelijk 16
Uitwerking grote zuidelijke kavels 30
Advies Oeververbinding 34
Maatschappelijk en collectieve voorzieningen 46

2 Openbare ruimte 53
Samenvatting 53
Straatprofielen 65

3 Beeldkwaliteit 73
Sturen en verleiden, regie op ruimtelijke kwaliteit 73
CRK en supervisie 73
Kernwaarden en ambities 75
Sturende principes 78
Bouwveld principes 80
Gebouwprincipes 82
Toren/Hoogbouw 86
Gebouwelementen en functionaliteiten 92
Dispensatieregel 93

4 Technische bouwregels 97
Rolverdeling gemeente en ontwikkelaar 97
Principes bouwrijp maken 104
Rolverdeling gemeente en ontwikkelaar 105
Regie op de openbare ruimte, door BLVC-kader en Impact-analyse 108
Rol projectorganisatie bij BLVC van planvorming tot uitvoering 109

5 Blokpaspoorten 111
Algemene blokinformatie 111
Duurzaam & Gezond Hamerkwartier 112
Spelregels duurzaamheid gebiedsniveau 116
Parkeernorm Hamerkwartier 118
Blokken A1 t/m A3 123
Blok A5 127
Blokken A6 t/m A13 131
Blok C1 137
Blok C3-a 141
Blok C3-b 145
Blok C4 149
Blokken C5 t/m C10 151
Blok E0 155
Blok E1 159
Blok E2 163
Blok F1 167
Blok F2 171
Blok G1 175
Blok G2 179
Blok H 183
Blok I1 187
Blok I2 191
Blok I3-a 195
Blok I3-b 199
Blok I3-c optie 1 203
Blok I3-c optie 2 207
Blok I3-d 211
Blok I4-a 215
Blok I4-b 219

6 Protocollen en werkwijze 223
Stappenplan transformatie
Hamerkwartier 223
Supervisie 225
Social Return 228

7 Fasering en planning 231

Colofon 233





Inleiding

Dit is deel B van de Investeringsnota voor de transformatie van het Hamerkwartier.
In deel A is verhalenderwijs uiteengezet wat de beoogde uitkomst van het transformatieproces van het Hamerkwartier zal zijn; het WAT. Deel A onderbouwt ook de motieven en argumenten om deze transformatie mogelijk te maken en als gemeente actief in gang te zetten; het WAAROM.
Dit deel B preciseert de ontwikkelruimte verder, zowel wat de ruimtelijke als de programmatische mogelijkheden betreft. Op die punten waar de ontwikkelruimte meetbaar is en in cijfers uit te drukken, is dit een kwantitatief kader. Denk aan bouwhoogtes en maatvoering van bouwvelden en straatprofielen, maar ook aan de hoeveelheid en de samenstelling van het mogelijke programma en functies, zowel in de bouwvelden en gebouwen als in de openbare ruimte.

De eerste twee hoofdstukken gaan over:

1. Stedenbouwkundig plan met programma en ruimtelijk plan voor Hamerkwartier.
2. Openbare ruimte plan met maatvoering en opbouw profielen én soorten gebruik in de openbare ruimte.

Een belangrijk deel van het beoogde effect en de te behalen doelen van de transformatie laat zich niet slechts in cijfers vangen en gaat over te realiseren kwaliteiten. Dit kwalitatieve deel van het ontwikkelkader is omschreven in hoofdstuk 3:

3. Beeldkwaliteit, met een omschrijving van de context en condities waarbinnen gestuurd wordt op kernwaardes en ambities. Met daarbij een omschrijving en verbeelding van sturende principes op de schaal van de wijk, het bouwblok, het gebouw en gebouwelementen.
4. Hoofdstuk 4 beschrijft technische uitgangspunten voor ontwikkelaars.
5. hoofdstuk 5 preciseert in blokpaspoorten de fysieke en programmatische ontwikkelruimte voor elk ontwikkelveld.

Voor zowel de kwantitatieve als kwalitatieve kaders geldt dat ze in de eerste plaats mogelijkheden bieden, stimuleren en inspireren, met als doel ontwikkelingen in gang te zetten. Primaire doelgroep en aangesproken lezers zijn dan ook met name erfpachters, grondeigenaren, en ontwikkelaars met hun architecten en adviseurs. Daarnaast vormen de ruimtelijke en functionele kaders ook het beoordelings- en toetsingskader voor de bouwvoorstellen die deze partijen ontwikkelen.

Dit deel B is dus een kaderstellend product dat duidelijk maakt welke ruimte er door ontwikkelaars in te vullen is. De Gemeente Amsterdam speelt in het realisatieproces een actieve regierol.
In hoofdstuk 6 leest u hoe de gemeente Amsterdam hier invulling aan geeft:

6. Protocollen en werkwijzen. Rolverdeling ontwikkelaars en gemeente, instrumentarium publiek- en privaatrecht, bouwplanbegeleiding en bewaking, monitoring parameters en protocol supervisie.

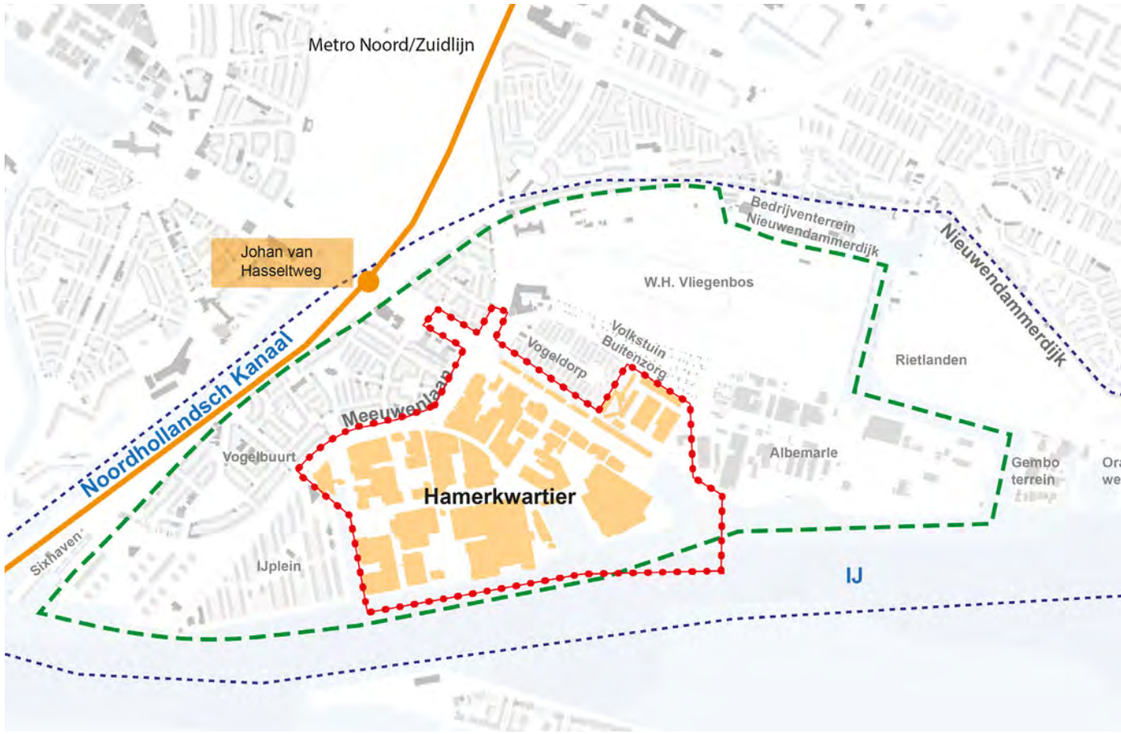
In het slothoofdstuk is de mogelijke en wenselijke planrealisatie weergegeven in een fasering en planning.

Veel kijk- en leesplezier!



Stedenbouwkundig plan

Dit stedenbouwkundig plan voor het Hamerkwartier is geen stedenbouwkundig plan zoals we in de Amsterdamse traditie gewend zijn.
Het is het kwantitatief ruimtelijk en programmatisch ontwikkelkader waarbinnen partijen worden uitgenodigd kavels en gebouwen te transformeren en intensiveren.
Dit ontwikkelkader is niet los te zien van, of toe te passen zonder, het kwalitatieve kader zoals aangeboden in het Beeldkwaliteitsplan (hoofdstuk 3).
Ruimte biedend en verleidend waar mogelijk, kaderstellend en directief waar nodig. Met name op de grotere (zuidelijke) kavels is uitwerkingsvrijheid van dit stedenbouwkundig plan door ontwikkelende partijen gewenst en deels al onderdeel van dit kader.



Kaart Hamerkwartier met plangebied, invloedgebied en omliggende buurten

Plangebied Invloedsgebied Omliggende buurten

Impressie plankaart voorbeeldverkaveling Hamerkwartier
Voor het vergroenen van de noordoostzijde van de Johan van Hasseltweg, waar nu de bedrijvenstrook gevestigd is (van pontverbinding tot Meeuwenlaan), wordt op een later moment een besluit genomen over wanneer dit gebeurt en vanuit waar dit gefinancierd wordt. Het getoonde beeld is een toekomstperspectief.

10 50 100 m

Gemeente Amsterdam

Context en condities

Kwaliteitssturing op ontwikkelingen in het Hamerkwartier vindt plaats binnen de context en condities die we aantreffen: ruimtelijk, historisch, functioneel en financieel-economisch. Deze condities definiëren de karakteristiek van het Hamerkwartier. Een karakteristiek waar we bij de transformatie op voort willen bouwen.

Ruimtelijk en historisch

Het Hamerkwartier ligt op buitendijks, gemaakt land. Eens was dit een zeearm van de Zuiderzee. Aanvankelijk is hier voor landbouw een droogmakerij aangelegd. Later zijn op dit land de Vogelbuurt en het Vogeldorp aangelegd en is het deel dat nu Hamerkwartier vormt opgehoogd en vergraven als watergebonden industrieterrein, gericht op staal-, scheeps- en machinebouw. Met grootschalige kavels en bedrijven aan het IJ (o.a. Stork, Draka en tegenwoordig Amvest) en kleinschalige kavels met toeleverende bedrijven tussen het Hamerkanaal (nu gedempt Hamerkanaal) en de Meeuwenlaan. Ook liggen er kavels en bedrijven met een middenschaal aan de zuidwestkant van het toen nog open Van Hasseltkanaal.

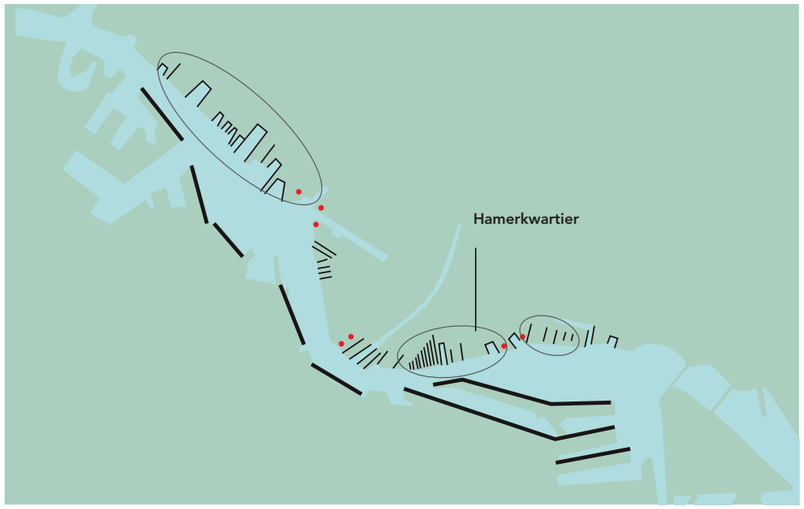
Na het failliet van de scheepsbouw in Amsterdam vond eind jaren 80, begin jaren 90 vorige eeuw een eerste transformatie plaats waarbij veel kanalen en insteek-havens werden gedempt ten behoeve van een op logistiek georiënteerde bedrijvigheid. De bedrijfsbebouwing aan beide zijden van de Van Hasseltweg, met een wisselende ruimtelijke kwaliteit, stamt uit deze periode. Begin deze eeuw volgde een spontane tweede transformatie naar een kennisintensievere en creatieve economie, als opmaat naar de nu voorliggende derde transformatie naar intensivering en grootschalige toevoeging van wonen.

Hamerkwartier aan de noordelijke IJ-oevers

Hamerkwartier is één van de bedrijventerreinen aan de noordelijke IJ-oever die aan het transformeren zijn. Aan het westelijke IJ gingen Buiksloterham, de NDSM-werf en Overhoeks het Hamerkwartier voor. De transformatie van het Cornelis Douwesterrein als onderdeel van Havenstad staat op stapel voor de komende decennia. Aan het oostelijk IJ kwam al in de jaren 80 van de vorige eeuw het IJ-plein in de plaats van de ADM-werf. Aannemelijk is dat op enig moment in de toekomst ook Gembo, de Oranjewerf en zelfs Albe Marle zullen transformeren.
De Noordelijke IJ-oever kenmerkt zich ruimtelijk door een aaneenschakeling van deze opgehoogde bedrijventerreinen, van elkaar gescheiden door zijkanalen en waar nodig voorzien van insteekhavens. Dit resulteert in een sterke ruimtelijke oriëntatie haaks op het IJ, in tegenstelling tot de zuidelijke IJ-oever. Landschappelijk, in de openbare ruimte en inmiddels ook stedenbouwkundig en in gebouwen. Tussen deze reeks bedrijventerreinen en de landinwaarts gelegen Waterlandse zeedijk is gelijktijdig met de komst van de eerste industrieën een reeks tuindorpen gebouwd. Allen aangewezen als beschermd dorpsgezicht. In hun kleinschaligheid en veelal symmetrische compositie vormen ze een aantrekkelijk contrast met de grootschalige bedrijventerreinen. De gebieden zijn van elkaar gescheiden door kanalen en ontsluitingswegen. Gelijktijdig met de transformatie worden deze barrières omgezet in verbindingen, in de vorm van aansprekende openbare ruimtes.

Historische overzichtsfoto Hamerkwartier 1937





Analyse landschappelijke structuren



Stad rond het IJ

Met de zo goed als voltooide transformatie van de zuidelijke IJ-oever (tenminste aan het oostelijke IJ), de ingezette ontwikkeling van de Sluisbuurt op het Zeeburgereiland én de lopende transformatie van de noordelijke IJ-oever ontstaat een nieuwe oriëntatie van Amsterdam op het IJ. Van stad aan de Amstel, via stad aan de scheggen, bouwen we aan de stad rond het IJ.

Stedelijke vraag en gefaseerde transformatie

Het Hamerkwartier is geen tabula rasa, geen verweesd haventerrein. De nieuwe economie van stadsverzorgende bedrijven en creatieve maakindustrie in het kleinschaliger noordelijk deel functioneert uitstekend in de setting van historisch vastgoed, waar ook een aantal woningen onder vallen. Ook de grootschaligere industriële complexen aan het IJ kennen een succesvolle tijdelijke exploitatie. De behoefte en noodzaak tot transformatie en intensivering wordt dan ook veroorzaakt door de stedelijke vraag naar woningen, bedrijfsvastgoed en voorzieningen.

Het Hamerkwartier telt ca. 80 grondeigenaren en erfpachters. Gemeente Amsterdam is daar één van en heeft slechts één uit te geven kavel in bezit. De transformatie vindt pas plaats als hij voor deze eigenaren voldoende rendeert.
Soms zijn de gebouweigenaren ook de gebruikers van vastgoed, vaker zijn de bedrijven huurder. Bedrijven die veelal ook tijdens en na de transformatie willen blijven in het Hamerkwartier. De gemeente zou ook graag willen dat veel bedrijven blijven en zal hierin waar mogelijk faciliteren.

Zie hier de condities die de transformatie tot een delicate balans maken tussen verleiden en kaderstellen, bij het uitgangspunt dat de gemeente Amsterdam de verantwoordelijkheid heeft voor een goede ruimtelijke ordening.

Ruimtelijk

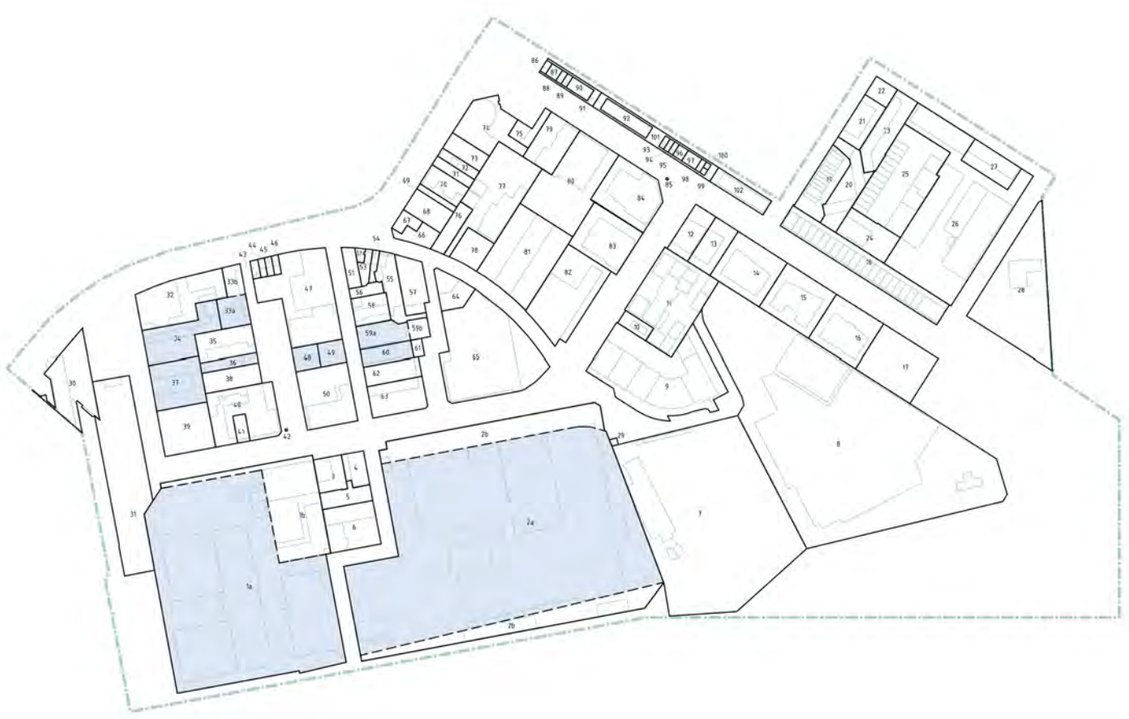
Bestaande structuur behouden

Uitgangspunt is de bestaande ruimtelijke structuur in het gebied. Daar bouwen we op voort, met de lijnen haaks op het IJ. Veelal blijven de bestaande kadastrale kavels de grondslag voor de herontwikkeling. Ongeveer een derde van het bestaande vastgoed blijft behouden. Het Gedempt Van Hasseltkanaal en het Gedempt Hamerkanaal vormen de hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. Voor fietsers en wandelaars is een fijnmaziger netwerk beschikbaar naar het IJ en langs het IJ.

■ **Eigendomskaart.** De eigendomsverhoudingen in het gebied zijn divers. Een aantal kavels is privaat bezit, zoals de voormalige terreinen van Stork en Draka. De overige grond is gemeentelijk eigendom en is als bedrijfskavel of woning in erfpacht uitgegeven. Voor een aantal kavels zijn huurovereenkomsten afgesloten. Op sommige kavels gebruikt de gemeente de Wet voorkeursrechten gemeenten (Wvg) om grondspeculatie tegen te gaan.

■ **Te handhaven bebouwing.** In enkele gevallen moet de stedenbouwkundige structuur wel worden aangepast om te kunnen voldoen aan de verdichtingsopgave. Hierbij kan de huidige bebouwing en openbare ruimte niet behouden blijven.

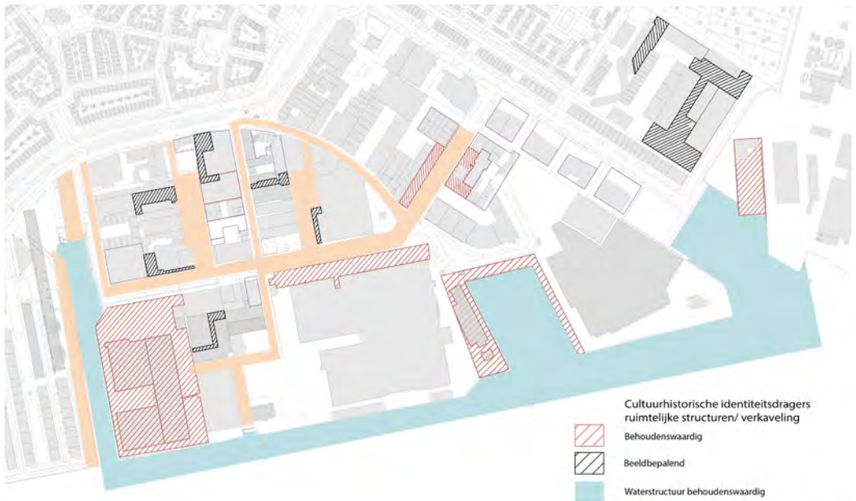
De in het Hamerkwartier te handhaven bebouwing is weergegeven in bijgaand kaartbeeld. Er is zowel sprake van te handhaven waardevolle gebouwen (ca. 100.000m²) dan wel gebouwconstructies, als het conserveren van waardevolle bestemmingen (adequate gebouwen, ca. 87.000m²). Deze twee verschillende vormen van behoud komen ook gecombineerd voor. Voor het behouden van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en gebouwconstructies geldt dat de concrete invulling hiervan nog in een volgende fase nader zal worden uitgewerkt, in samenspraak met de dienst Monumenten en Archeologie. De twee bovenste kaarten geven het advies weer van Monumenten en Archeologie. De onderste kaart laat zien hoe dit is overgenomen voor deze Investeringsnota.



Eigendomskaart

Plangrens 47,1 ha | Opstal | 1 Eigendomsopjectnummer | Particulier eigendom 8,3 ha





Waardering cultuurhistorische bebouwing en stedenbouwkundige structuur. Dit is een advies van Monumenten en Archeologie



Te handhaven bebouwing, na afweging advies Monumenten en Archeologie

Grootschalige interventies

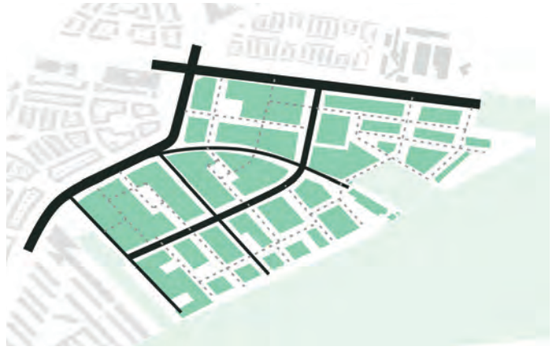
Grote interventies en herverkavelingen zijn beperkt en doelbewust gekozen waar noodzakelijk.

De private oevers aan het IJ worden openbaar in de vorm van een 50 meter breed oeverpark over de hele lengte van het Hamerkwartier. In grote ontwikkelvelden worden straten toegevoegd om bereikbaarheid van woningen, bedrijven en voorzieningen te garanderen.

De Van Hasseltweg wordt vergroend en getransformeerd tot een belangrijke schakel in het stedelijk fiets- en openbaar vervoernetwerk. Om dat mogelijk te maken, wordt de strook bedrijfsbebouwing aan de noordoostkant van de weg verworven en gesloopt. De gemeente zal waar mogelijk faciliteren in het vinden van vervangende bedrijfsruimte binnen of buiten het Hamerkwartier, maar kan hier geen garanties over afgeven.

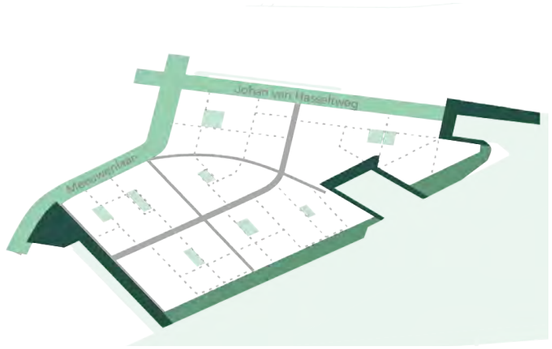
Het Hamerblok

Voortbouwend op de bestaande structuur en als meest passende oplossing is gekozen voor een grid met langgerekte ontwikkelvelden haaks op het IJ, met een gemiddelde maat van 50 x 150 meter. De blokken zijn samengesteld uit bestaande gebouwen en nieuw toe te voegen bedrijfsloodsen, ranke woontorens en samengestelde bouwblokken. De basis-bouwhoogte is 17 meter (ten noorden van het gedempt Hamerkanaal), respectievelijk 21 meter (ten zuiden van het gedempt Hamerkanaal), afgewisseld door loodsen van 9 meter hoog, met vrije hoogte van 8 meter, en ranke torens tot 45 respectievelijk 60 meter. We noemen deze typologie het Hamerblok. Per ontwikkelveld zijn meestal twee hoogteaccenten mogelijk, altijd samen te realiseren met een bedrijfsloods met toegankelijke collectieve daktuin. Er worden geen gesloten bouwblokken gerealiseerd met omsloten binnentuinen. Met uitzondering van een informele doorsteek per blok en functionele hoven en terugliggende rooilijnen wordt de hele footprint bebouwd met een 9 meter hoge plint. Deze plint bestaat uit 1 of 2 verdiepingen. Autoparkeren gebeurt ondergronds. Kubieke meters bovengronds worden ingezet voor functies die een bijdrage aan het Hamerkwartier leveren: wonen, werken en voorzieningen. Op de daken van loodsen worden groene daktuinen aangelegd, toegankelijk voor bewoners van ernaast gelegen woongebouwen. Dit groen is zichtbaar vanuit het publieke domein en de bescheiden hoogte van 9 meter zorgt voor dag- en zonlicht in de straten en een variatie in gevelwanden. Blokpaspoorten en beeldkwaliteitsplan geven hierover uitsluitsel. Deze typologie is in opdracht van Project Hamerkwartier door 4 architectenbureaus getest op wenselijkheid en haalbaarheid (zie bijlage *Architectenstudies*). Deze studies bevestigen de kwaliteit en mogelijkheden van deze typologie, en leveren aanbevelingen op. Deze zijn vertaald in het ontwikkelkader.



Stedenbouwkundige structuur

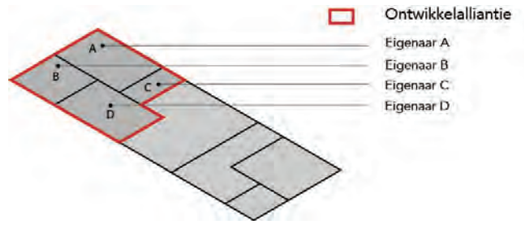
- Verkaveling
- Hoofdnetwerk
- Flexibel netwerk



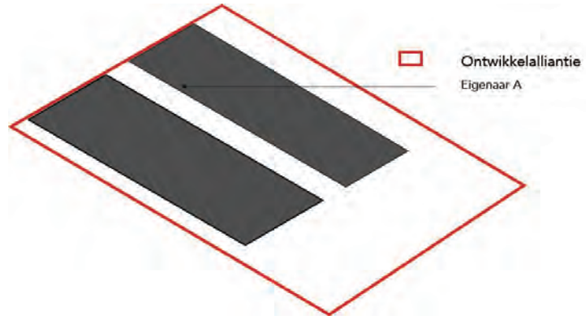
Grootschalige interventies in de openbare ruimte

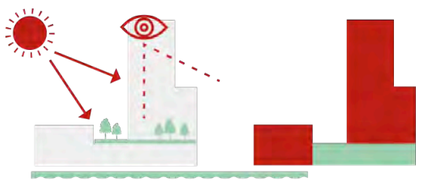
- Havenkommen
- Groene entrees
- Oeverpark
- Pocket parken
- Dwarsstraten

Al eerder genoemd – er is een verschil tussen de noord- en zuidkavels. De noordelijke kavels kennen meerdere eigenaren en erfpachters, vragen om onderlinge afstemming over ruimtelijke en programmatische invulling binnen het betreffende bouwveld, en kennen een strakkere ruimtelijke regie vanuit gemeente. Op de zuidelijke kavels, die groter zijn en per eigenaar meerdere ontwikkelvelden beslaan, is meer ruimte voor flexibiliteit en uitwerking van het stedenbouwkundig plan, binnen gemeentelijke kaders en uitgangspunten.



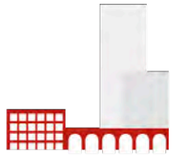
Schematische weergave verschil noord (boven) en zuidkavels (onder)



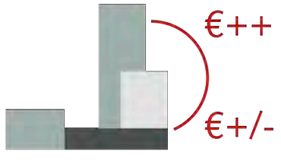


1. Zonlicht en uitzicht

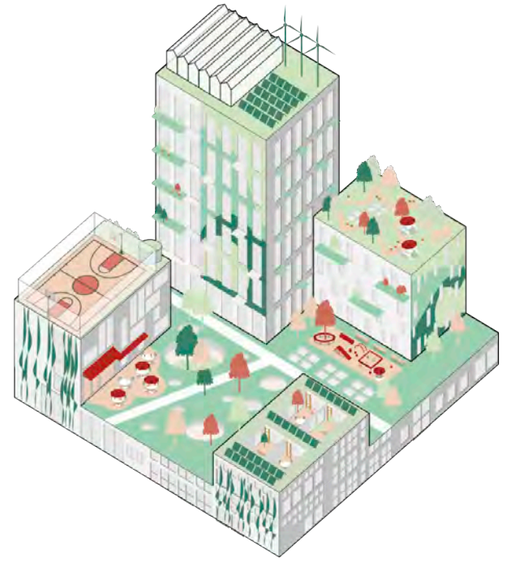
2. Functie mix 50/50 in gevel & footprint BG



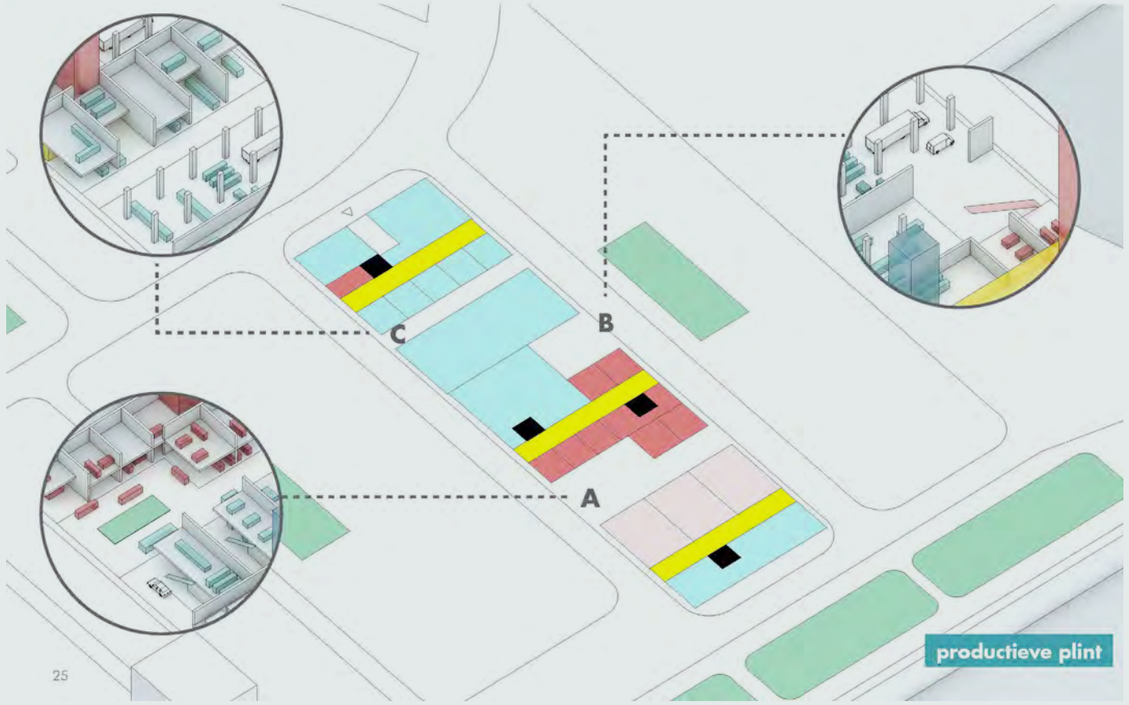
3. Waarde van behouden en hergebruik

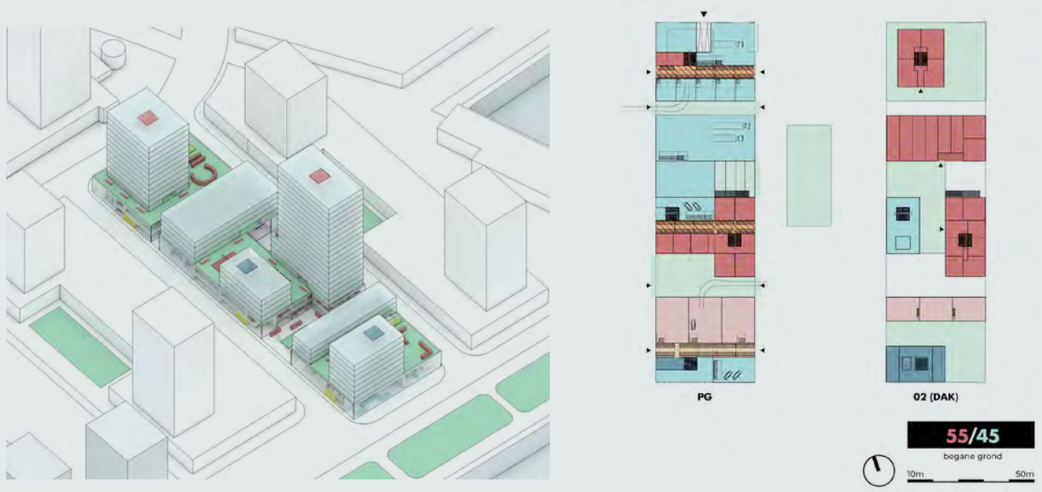


4. Financieel schema



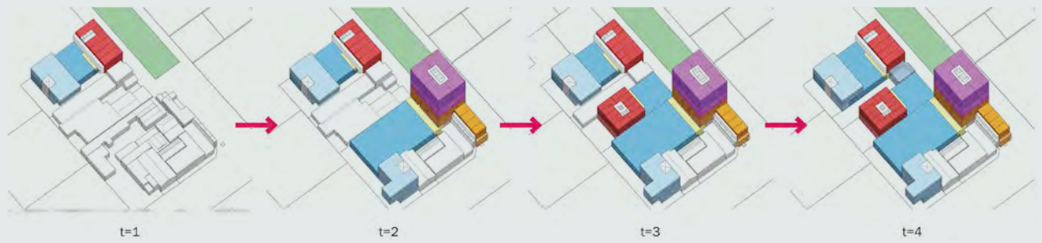
Schematische weergave Hamerblok, met belangrijke elementen





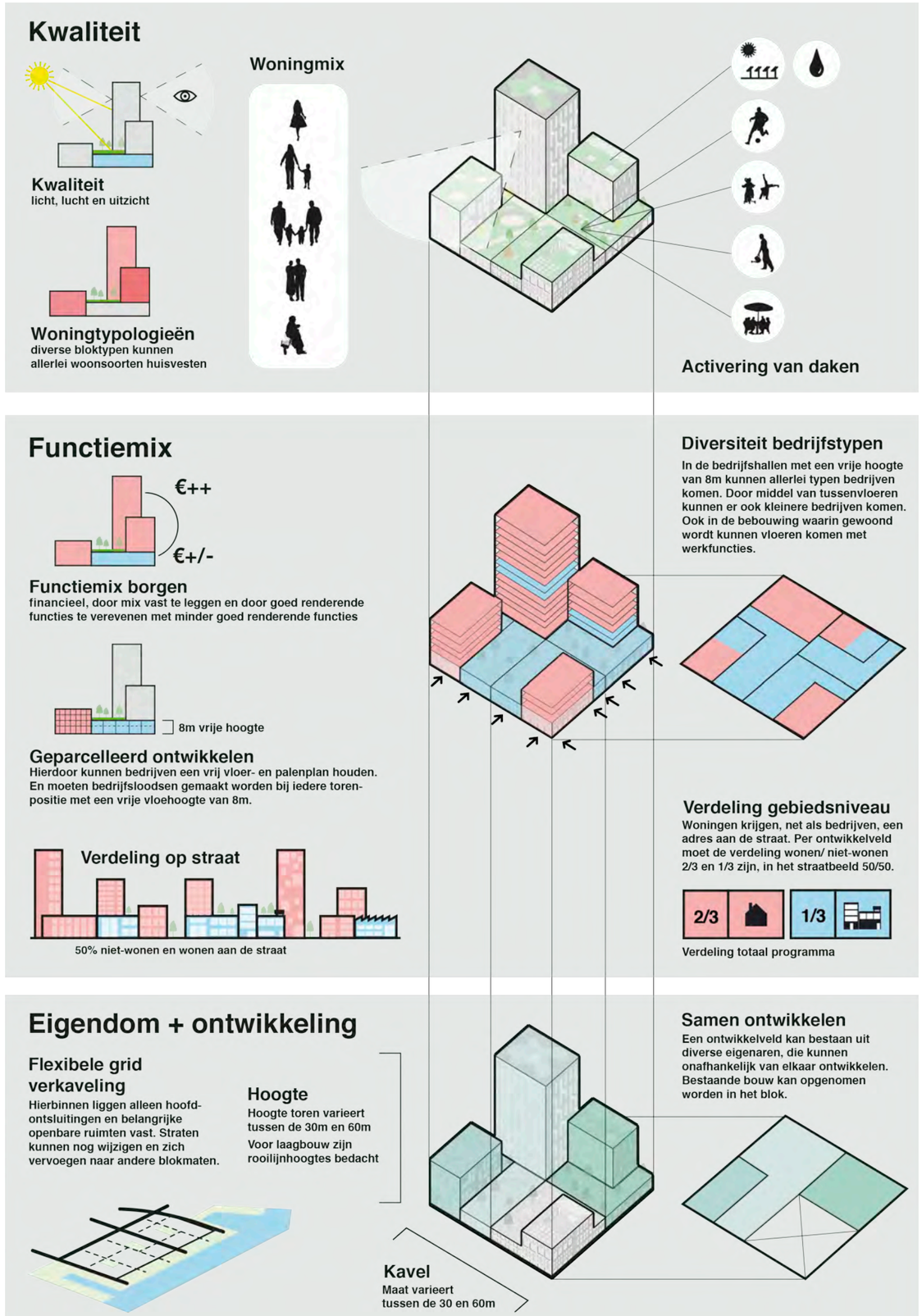
Afbeeldingen uit studie architectenstudie Civic







Afbeeldingen uit studie architectenstudie Mei architects & planners



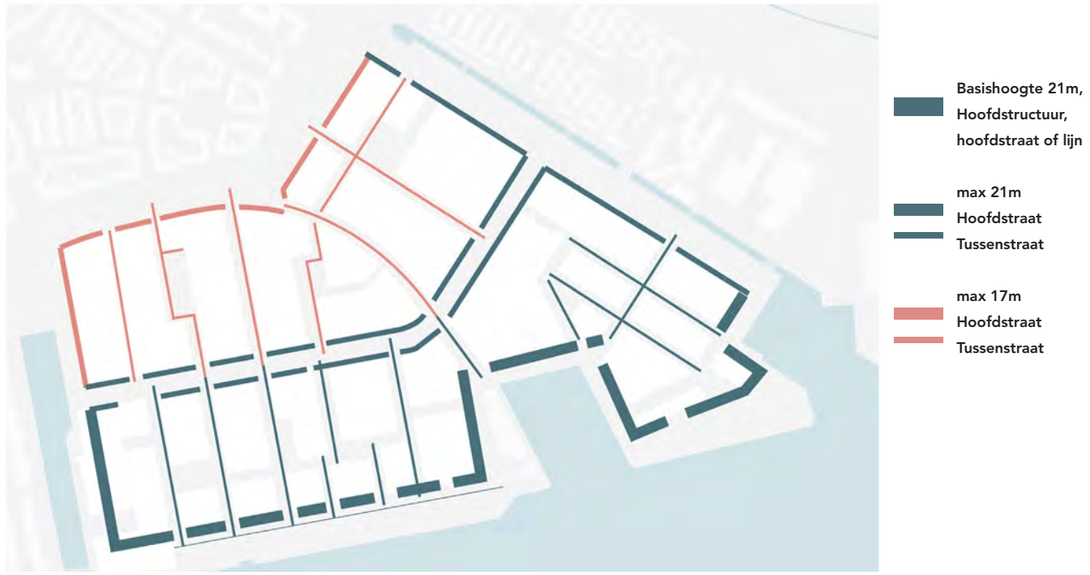
Bouwhoogtes en hoogbouw

De als bijlage opgenomen *Hoogbouw Effect Rapportage* beschrijft de visie, de mogelijkheden en de effecten ten aanzien van bouwhoogtes en hoogbouw.

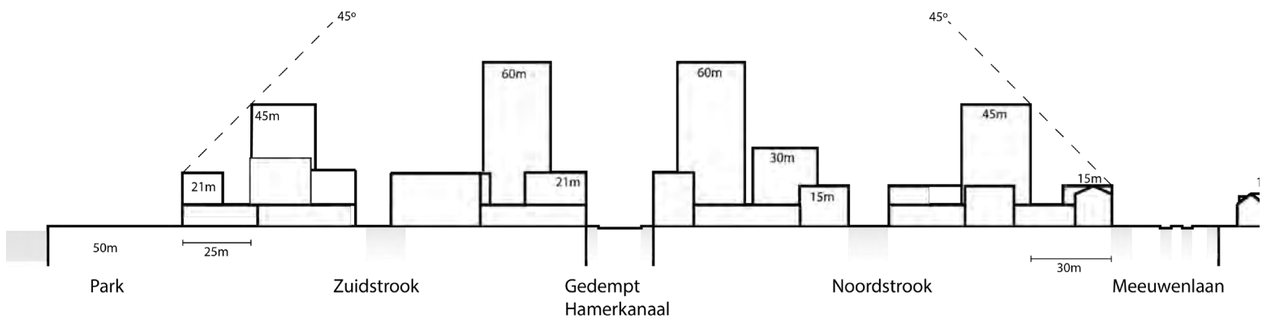
Kern is de regulering van de basishoogte van 17 respectievelijk. 21 meter, het aantal en de hoogte van hoog-bouwaccenten en de getrapte opbouw vanaf de tuindorpen en vanaf het IJ.

Spelregels borgen meer lokale kwaliteiten en hebben onder andere betrekking op setbacks vanaf voor-gevelrooilijnen voor hoogbouw, de gemaximeerde footprint voor hoogbouw, de gerichtheid en minimale onderlinge afstanden.

Op de Hamerkop, de landtong tussen GVB-pontveerhaven en Van Hasseltkanaal, zijn drie hoogbouwaccenten van 80, 100 en 120 meter mogelijk, binnen een nader vast te stellen compositie.



Schematische weergave maximale bouwhoogte aan de straten



Doorsnede tweede lijn principe

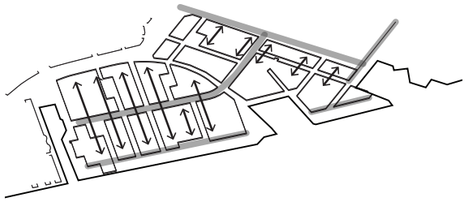
Spelregels hoogbouw

Hoogbouwaccenten worden niet direct aan het IJ gesitueerd, maar liggen in de tweede lijn. Dit zorgt, samen met de setbacks, voor een getrapte opbouw van het bouwblok. Torens ten westen van de Schaafstraat staan haaks op het IJ. Aan de oostkant van de Schaafstraat zijn zij georiënteerd naar de Johan van Hasseltweg.

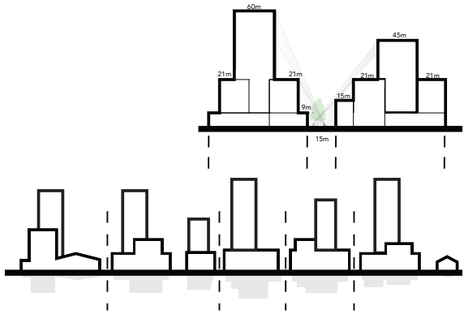
Deze regel heeft als doel de doorzichten vrij te houden en een luchtig silhouet te garanderen. Tussen buurten en IJ en vice versa, maar ook diagonaal. Ook wordt met de afstandsregel voldoende vrij uitzicht geborgd voor woningen in de torens. Ten slotte wordt hiermee voorkomen dat hoge torens in lijnopstelling komen te staan. Setbacks garanderen voldoende dag- en zonlicht in straten en zorgen voor een stedelijke beleving waarin de plint domineert.

Bij planuitwerking is afwijking van de afstandsregel mogelijk, indien aantoonbaar in voldoende mate voldaan wordt aan de te borgen kwaliteiten, dit ter beoordeling van het supervisieteam.

Naast dichtslibben van doorzichten en uitzicht en voorkomen van lijnopstelling van hoge torens streeft het supervisieteam ook naar variatie in bouwhoogte rond de 60 meter. Per ontwikkeling wordt hiertoe een passende stimulus ingezet.



Richting hoogbouw accenten tov IJ en Johan van Hasseltweg



Luchtig silhouet door getrapte opbouw

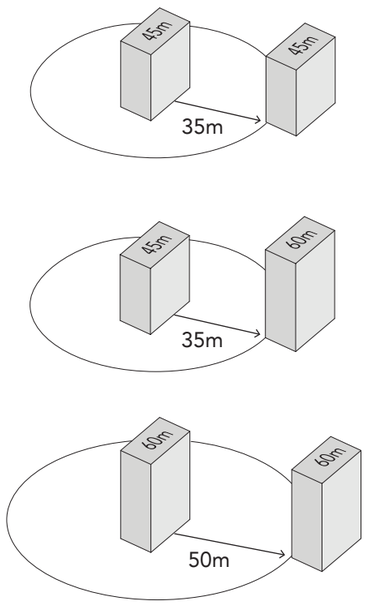


Zoneringskaart, deze kaart laat zien in welk gebied torens van bepaalde hoogte mogelijk zijn

torens tot 30m mogelijk | torens tot 45m mogelijk | torens tot 60m mogelijk | zoekgebied tot 120m



Voorbeelduitwerking ahv maquette hoogbouw Maquettebouw studio Z-as



Afstand tussen de verschillende torens



Bird eye impressie grootschalige ontwikkelingen aan het IJ

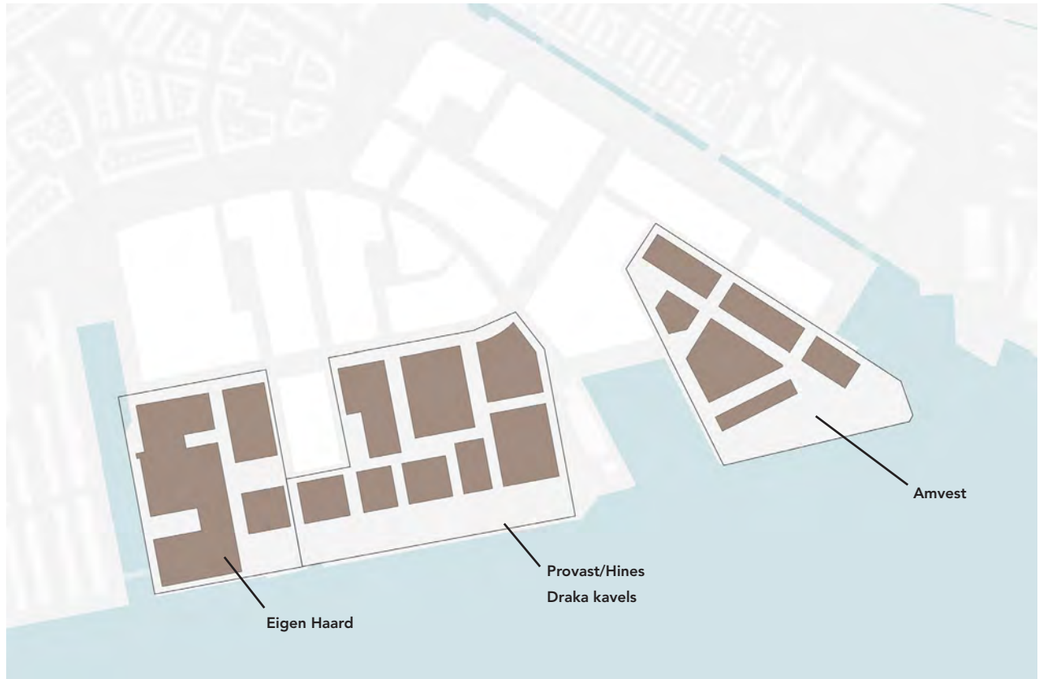
Specials

Zowel de kavels als de bebouwing aan het IJ zijn grootschaliger dan de landinwaarts gelegen kavels en gebouwen. Een fenomeen dat zich op meer plekken aan de noordelijke IJ-oever laat zien, zowel in industriële loodsen als nieuwbouw. Naast hoogbouw leveren deze grootschaliger gebouwen een robuuste en herkenbare kadering van het open IJ. In het Hamerkwartier blijven o.a. de Kromhouthal en de voormalige STORK-loods op de Hamerkop staan als relicten uit het industrieel verleden. Mogelijk worden ze passend uitgebreid met nieuwbouw. Zo dragen ze bij aan een gevarieerd en herkenbaar silhouet aan het IJ. Ook op de kavels van DRAKA en Amvest is ruimte voor een in schaal robuust gebouw. Deze specials hebben een bouwhoogte tot 30 meter.



Voorbeeld uitwerking special ahv maquette Maquettebouw studio Z-as





Ontwikkelaars en hun kavels op de zuidelijke ontwikkellocaties

Uitwerking grote zuidelijke kavels

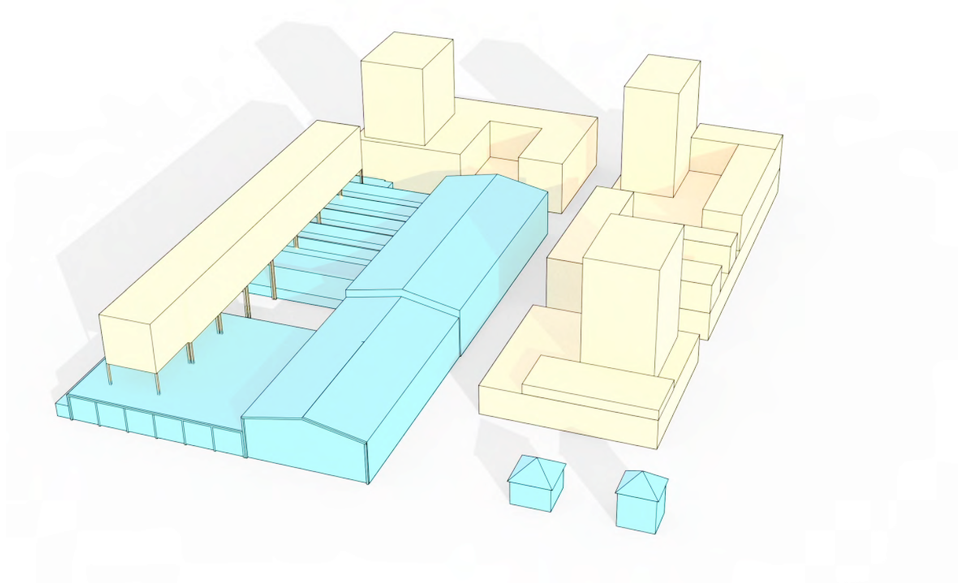
Drie ontwikkelaars en hun ontwerpers werken aan de stedenbouwkundige uitwerking van de grote kavels aan het IJ. In nauw overleg en binnen de kaders van de gemeente zijn zij auteur van deze delen van het stedenbouwkundig plan.

In het geval van de Draka kavels, waar ontwikkelaars Provast/Hines namens eigenaar Prysmian samenwerkt met bureau Rijnboutt, heeft dit geleid tot een stedenbouwkundige uitwerking die past binnen de gemeentelijke kaders. Deze uitwerking is onderdeel van het Stedenbouwkundig Plan.

Eigen Haard is eigenaar van de voormalige STORK-fabriek en werkt voor de planontwikkeling samen met bureau Urhahn. Dit heeft nog niet geleid tot een passend ruimtelijk plan. In de nu voorliggende versie van het Stedenbouwkundig plan is daarom het gemeentelijk stedenbouwkundig plan opgenomen, aangevuld met wel passende voorgestelde gebouwuitwerkingen. Met flexibiliteit om tot een optimalere planuitwerking te komen.

De Hamerkop (ook een voormalige STORK-machinefabriek, later expediteur Hooyer) is in eigendom bij Amvest CS. KCAP werkt aan de planuitwerking, die in grote lijnen past binnen de gemeentelijke kaders. Daarom is het in deze versie van het Stedenbouwkundig Plan opgenomen, echter met een aantal gemeentelijke correcties op gebouwniveau (aantal hoogtes en footprints aangepast).

Uitwerking Eigen Haard plot - Urhahn
Tussenstand april 2021

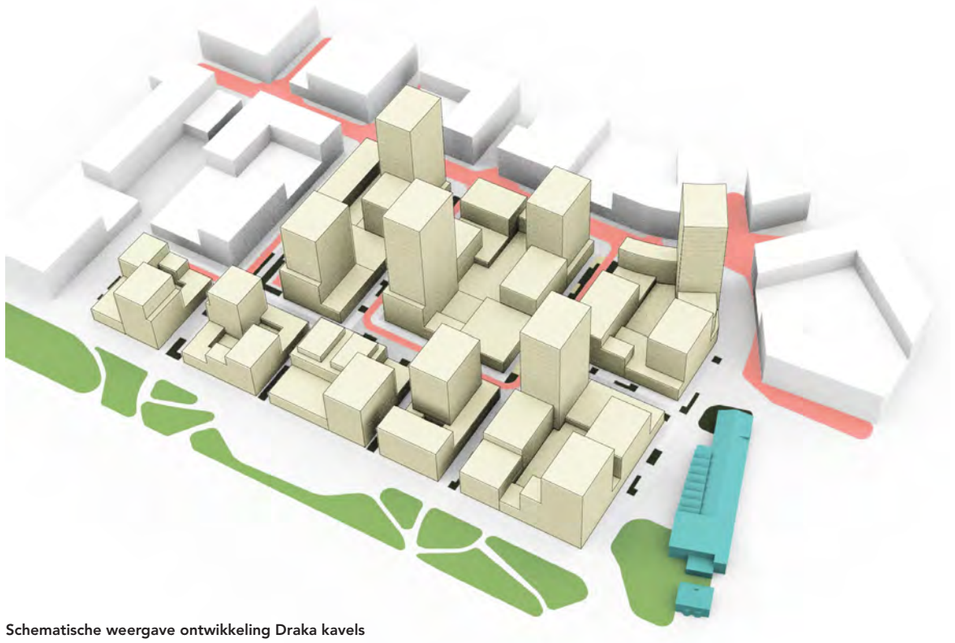


Schematische weergave tussenstandontwikkeling Eigen Haard plot



Plankaart tussenstand ontwikkeling Eigen Haard door Urhahn

Uitwerking Draka plot - Rijnboutt

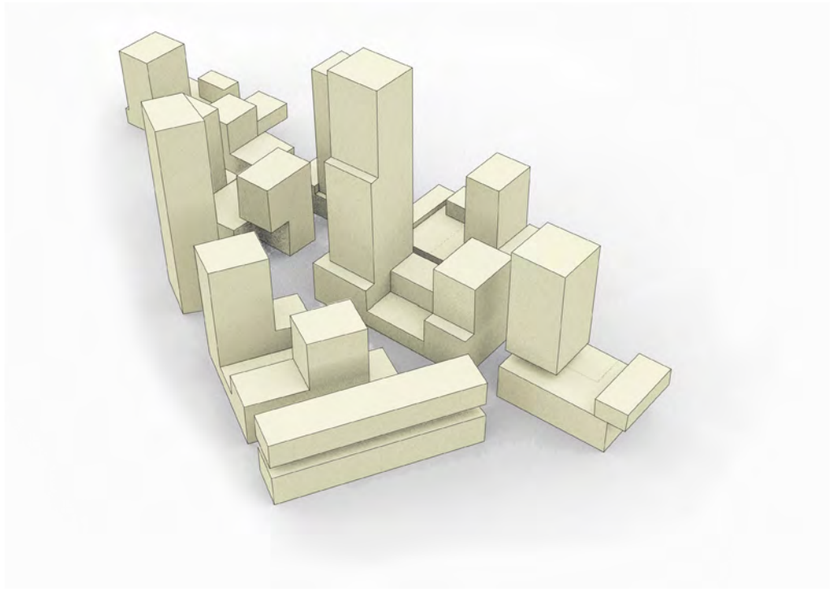


Schematische weergave ontwikkeling Draka kavels



Plankaart voor ontwikkelgebied

Uitwerking Amvest plot - KCAP
Tussenstand april 2021



Schematische weergave ontwikkeling Amvest plot



Plankaart tussenstand ontwikkeling Amvest door KCAP

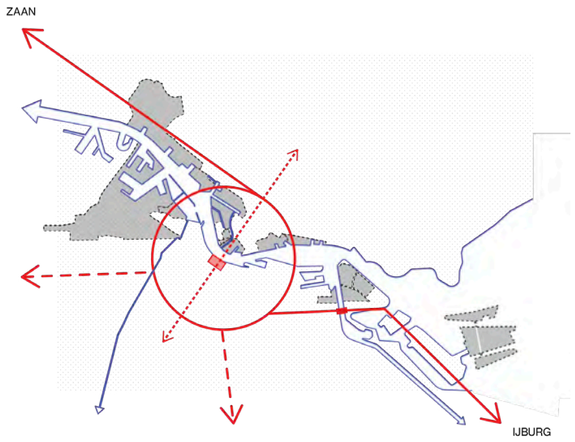
Advies Oeververbinding

De Commissie Oeververbindingen onder leiding van D'Hooghe stelt twee bruggen voor om de binnenring van Amsterdam te voltooien; een aan de westkant en een aan de oostkant van de stad. Deze bruggen zijn bestemd voor voetgangers, fietsers en worden gebruikt door een tram/bus om Amsterdam Noord beter te verbinden met de stad.

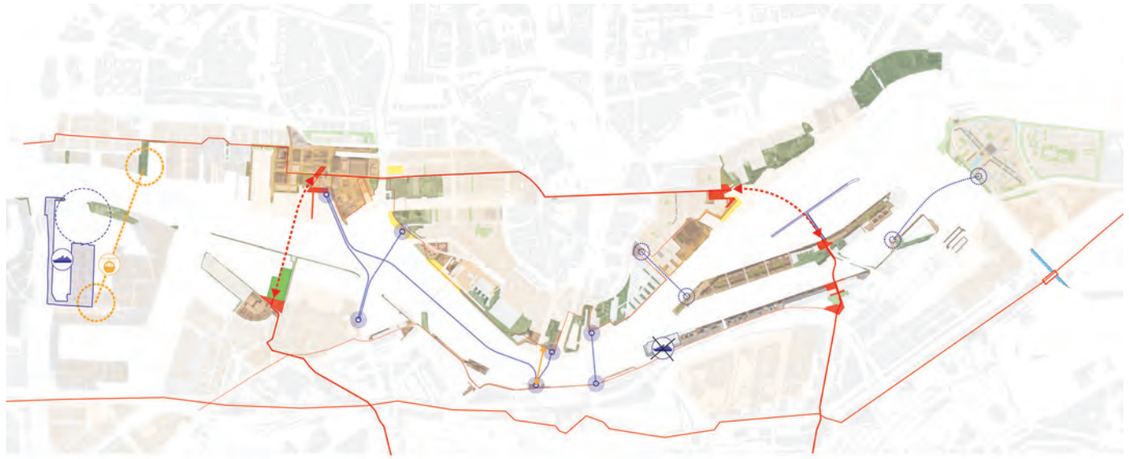
De verbinding aan de oostkant wordt voorgesteld vanuit Azartplein naar de huidige pontaanlanding bij het Hamerkwartier. Dit heeft vergaande consequenties voor de ontwikkellocaties die bij deze aanlanding liggen en voor de inrichting van de Johan van Hasseltweg.

In deze Investeringsnota wordt de balans gezocht tussen reserveringen, die zorgen dat de oeververbinding mogelijk gemaakt kan worden, en een doorkijk naar mogelijke inpassingen. Deze ontwerpopgave wordt na dit Investeringsbesluit verder opgepakt.

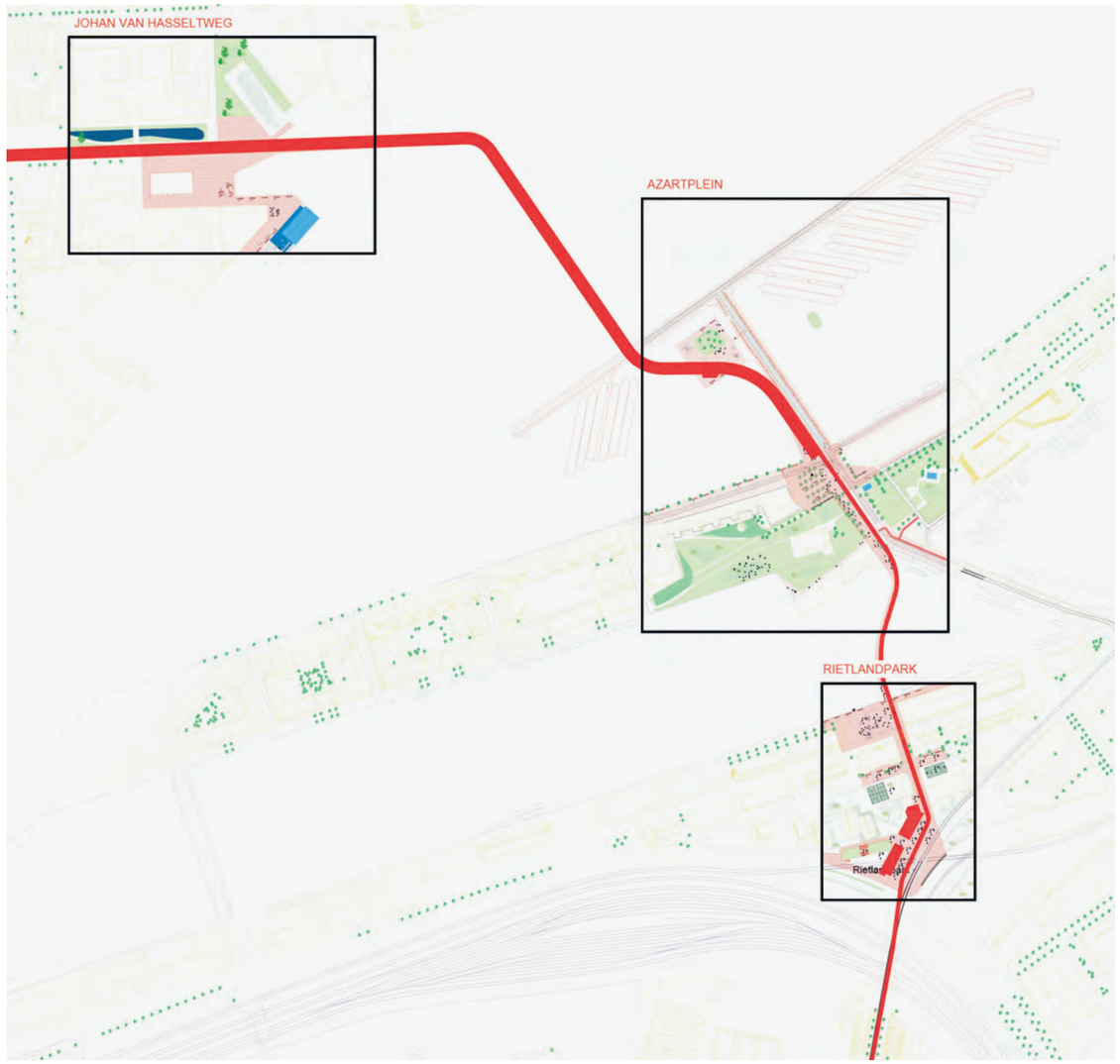
De komende periode wordt gebruikt om te onderzoeken of de aanlanding van de brug via het Rietlandpark met de verbinding over de IJhaven, zoals nu geadviseerd door commissie D'Hooghe, inderdaad de beste optie is.



Schematische weergave van het voltooien van de binnenring



Afbeelding uit adviesrapport Oeververbindingen Sluiten van de binnenring via twee bruggen



Eerste ideeën voor Oostelijke oeververbinding, takt aan op de Johan van Hasseltweg



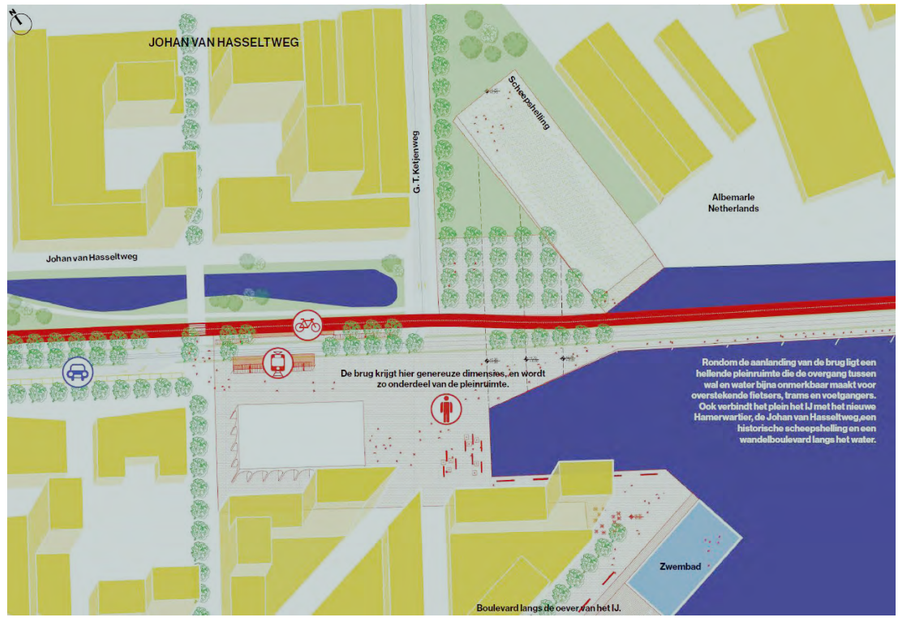
Uitsnede Johan van Hasseltstrook



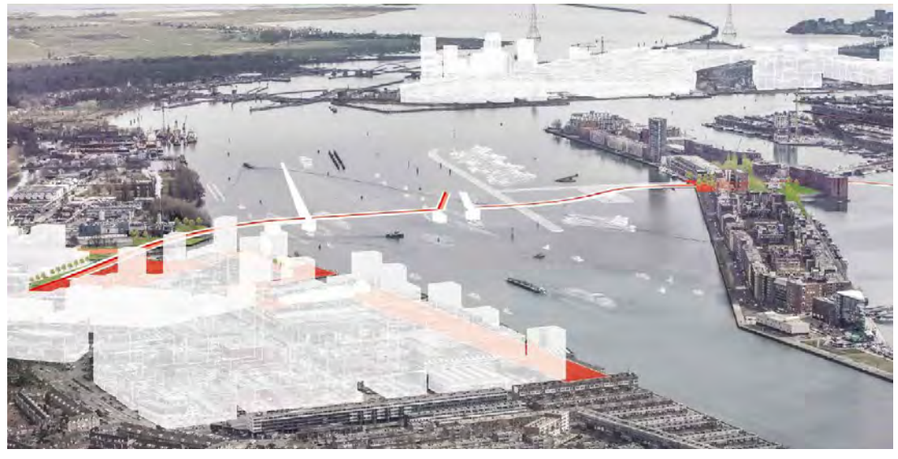
Uitsnede Motorkanaal
incl. Aeolus Jachthaven



Uitsnede Havenkom incl. GVB pontveerhaven



Eerste idee voor aanlanding Johan van Hasseltweg, ontwerpopgave wordt na Investeringsbesluit opgepakt



3D impressie oostelijke oeververbinding

Johan van Hasseltstrook

Het behouden van de bebouwing aan de noordzijde van de Johan van Hasseltweg betreft een tijdelijke overgangssituatie. De omzetting van het wegprofiel zonder deze bebouwing hangt af en valt samen met de realisatie van een HOV-lijn en/of brug met fietsroute over het IJ. Het kaartbeeld toont de tijdelijke situatie waarin geen HOV-profiel is weergegeven.

Jachthaven Aeolus

Verenigingsjachthaven Aeolus wil graag in het Motorkanaal blijven. Nu duidelijk is dat de Javabrug er niet komt, is er geen directe harde noodzaak tot uitplaatsing meer. Onder condities is ook de gemeente voorstander van deze jachthaven in het Motorkanaal. Deze condities zijn:

- Het clubhuis op de kop van het Motorkanaal wordt verplaatst, en de oever wordt openbaar. Het clubhuis komt in de plint van bebouwing aan oost- of westzijde van het Motorkanaal, of in een passend schip in de jachthaven. Via een watertrap is vanaf het Motorplein het water te bereiken en de noordelijke 30 meter van het kanaal is publiek te gebruiken en vrij van ligplaatsen;
- Steigers van de jachthaven liggen vrij van de oever en op dusdanige afstand dat voor beveiliging geen hekken meer nodig zijn. Alle hekken worden verwijderd;
- In samenspraak wordt een passende configuratie voor het aangepaste steigerplan met ligplaatsen gevonden;
- Aeolus kan zich vinden in de realisatie van een fietsbrug over het Motorkanaal nabij het IJ, met een locatie en ontwerp die het functioneren van de jachthaven, ook voor jachten met staande mast, mogelijk maakt.

GVB pontveerhaven

De GVB pontveerhaven groeit uit z'n jasje en is op zoek naar een vervangende dan wel aanvullende locatie aan de westzijde van de stad. Mogelijk blijft GVB een deel van de haven en kade gebruiken. Onder voorwaarden is dit goed in te passen in de ontwikkeling van het Hamerkwartier:

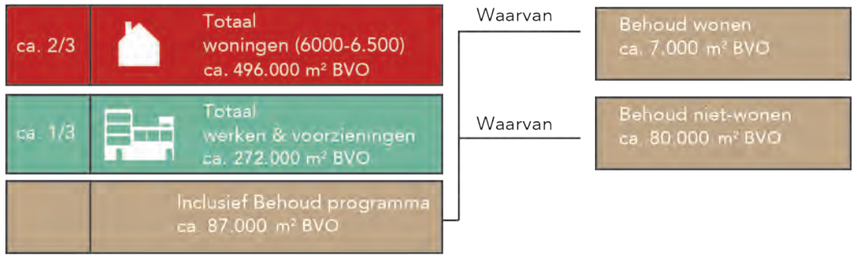
- De bedrijfsvoering maakt woonbebouwing in alle gevelwanden grenzend aan de havenkom mogelijk zonder geluidluwe gevels;
- Ten minste het oostelijk 1/3 deel van de havenkom komt beschikbaar voor publiek gebruik;
- Het steigerplan wordt zo vormgegeven dat hekken niet nodig zijn;
- De noord- en oostkade worden openbaar, evenals de kade rondom de twee voormalige directiewoningen;
- GVB gebruikt voor de bedrijfsvoering de gebouwen op de westelijke kade. De onbebouwde ruimte rondom het gebouw wordt niet afgehekt en is zoveel mogelijk publiek toegankelijk.
- De ruimtelijke eenheid van de kades rondom de havenkom in stand houden.

Aanplemping

De eventuele aanplemping bij de Amvestkavel op de Hamerkop is geen onderdeel van dit Investeringsbesluit. Wel geldt dit als ambitie binnen de Investeringsnota. De haalbaarheid wordt bepaald in samenhang met de toekomstige oeververbinding i.c.m eventueel verplaatsen van vaarroutes en wachtplaatsen. De kansrijkheid dient verder te worden onderzocht tijdens de planuitwerking Oostbrug, dat voortkomt uit het advies van commissie D'Hooge.

1 Totaal programma Hamerkwartier

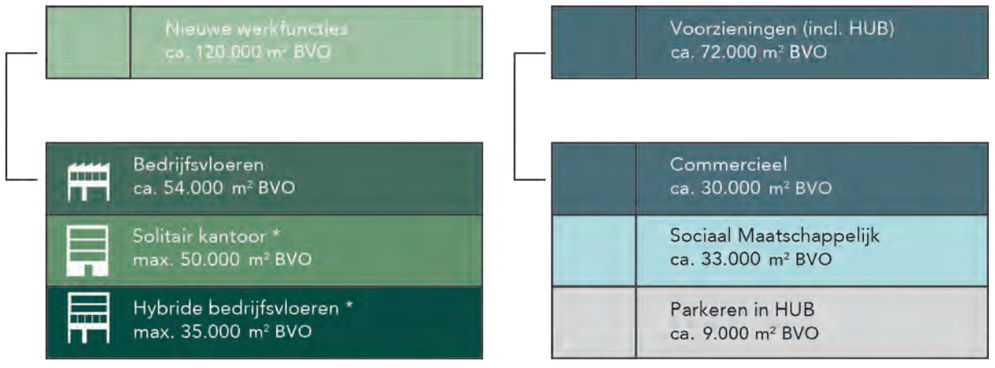
ca. 768.000 m² BVO



2 Woningen



3 werken & voorzieningen



Totaal programma Hamerkwartier

Programma

Programmadifferentiatie in een hoogstedelijke setting karakteriseert Hamerkwartier. 2/3 van het totaalprogramma zal wonen zijn, 1/3 voorzieningen en werken.

De tabel op deze pagina geeft een nadere duiding van de onderverdeling binnen deze twee categorieën.

Voor wonen geldt, naast een differentiatie naar financieringscategorie, een kaderstelling naar woninggroottes. Van gedetailleerd voor Sociaal tot globaal voor Vrije sector, met Middelduur daartussenin.

Voor maatschappelijke voorzieningen is een borging door een precieze aanwijzing van functies, locaties en grootte opgenomen. Voor commerciële voorzieningen zijn, gezoneerd, metrages gemotiveerd en gemaximeerd. Voor werkfuncties gelden maxima (kantoren) en minima (bedrijven).

Categorie/type	m² GO	kamers	%	
Sociaal*				
Alleenwonend, kort	25	1	3%	30% 55m² gemiddeld
Regulier/stel zonder kind	45	2	14%	
Ouderen	60	3	3%	
Gezin, klein	75	3	6%	
Gezin, groot	95	4+	3%	
Middelduur				
Middeldure koop	50	2	10%	40% 55m² gemiddeld
Middeldure huur	50	2	20%	
Middeldure huur	70	3	10%	
Vrije sector (huur/koop)			30%	30%
Totaal			100%	

Bovenstaande samenstelling geldt voor alle ontwikkelvelden m.u.v. de Draka en Exclusiva kavels, waar afwijkende afspraken zijn gemaakt.

*** Per doelgroep binnen sociale woningbouw geldt een bandbreedte van ± 5 m² GO**

Werkprogramma

Hamerkwartier richt zich op de productieve en creatieve bedrijvigheid. Dit is onder te verdelen in drie typen: reguliere bedrijfsvloeren, kantoren en de hybride bedrijfsvormen waar productieve bedrijvigheid gemengd is met kantoorruimte. Naast nieuw in te passen bedrijvigheid blijft ook ca. 80.000 m² werkprogramma behouden in het gebied. 50% van het bouwveldoppervlak wordt gevuld met bedrijvigheid, de overige meters worden op de verdieping opgelost. Hierdoor ontstaat een wisselende verschijningsvorm in de straat met een combinatie van wonen en werken.
Hieronder volgt een opsomming voor de fysieke randvoorwaarden en gebruiksspecificaties voor de verschillende bedrijfstypes. Deze randvoorwaarden zijn onderdeel van de studie Hamerkwartier Werkt!

Fysieke randvoorwaarden	
Meng op bouwveldschaal	■ Meng woon- en werkfuncties op bouwblokniveau om het woon-werkkarakter van Hamerkwartier te weerspiegelen en het ontwikkelen van minder rendabele werkfuncties tegelijk te ontwikkelen met het geambieerd woonprogramma; ■ Sta lichte vorm van zonering toe onder voorwaarden.
Creëer ruimte voor parkeerhubs	■ Maak privaat ontwikkelde parkeerlocaties (semi)openbaar t.b.v. van de bereikbaarheid; ■ Realiseer één of twee parkeerhubs t.b.v. de bereikbaarheid
Volg algemene uitgangspunten	■ Toets plannen kwalitatief met de in tabel op blz. 42 benoemde uitgangspunten van een gemengd Hamerkwartier; ■ Supervisieteam gebruikt het Ontwikkelkader als toetskader voor het advies aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
Volg de richtlijnen per bouwveld	Volg de benoemde richtlijnen en spelregels voor de bouwvelden: ■ 50% van de footprint is gereserveerd voor niet-woonfuncties; ■ 50% van de plintgevel is gereserveerd voor niet-woonfuncties; ■ Initiatiefnemer toont gedurende de planvorming aan dat de op het bouwveld geprojecteerde ambities voor de werkfuncties haalbaar zijn; ■ Bij de bouw van een toren > 50m wordt de ontwikkelende partij geacht garant te staan voor de bouw van een 1500 m² grote grondgebonden bedrijfshal; ■ Bij de bouw van een toren > 30m wordt de ontwikkelende geacht garant te staan voor de bouw van een 1000 m² grote grondgebonden bedrijfshal.
Volg richtlijnen per gebouw	Volg de benoemde richtlijnen en spelregels voor de gebouwen (zoals aangegeven in tabel blz 43): ■ < 2.000 m² BVO kantooroppervlak per gebouw; ■ < 1.000 m² BVO per kantoorvloer; ■ 1x in Hamerkwartier een bedrijfsverzamelgebouw met 5000 m² aan kantooroppervlak.
Creëer voldoende ruimte voor bedrijfsactiviteiten in de Openbare Ruimte	■ Realiseer voldoende ruimte (zoals aangegeven in het handboek Openbare Ruimte) in de openbare ruimte voor laad- en losactiviteiten; ■ Realiseer functionele minipockets door het terugleggen van de rooilijn op eigen terrein.
Maak een inspiratiedocument met mengmogelijkheden	■ Toon met inspirerende voorbeelduitwerkingen en referenties de mogelijkheden om wonen en werken te mengen binnen een bouwveld.

Gebruiksspecificaties werkruimten Hamerkwartier	
Kantoorruimte	Voor werkruimtes die als creatief kantoor zijn bestemd, geldt: ■ 18-25 m² BVO/1 fte (inclusief freelancers); ■ > 50% van het werkvloeroppervlak (BVO) is ingericht als kantoor.
Productieve bedrijfsruimte	Voor werkruimtes die als productief bedrijf zijn bestemd, geldt: ■ Er wordt gewerkt aan het fabriceren, onderhouden en/of overslag van producten en goederen; ■ > 40 m² BVO/1 fte (inclusief freelancers); ■ < 30% van het werkvloeroppervlak (BVO) is ingericht als kantoor.
Hybride bedrijfsruimte	Voor werkruimtes die als hybride bedrijf zijn bestemd, geldt: ■ Er wordt gewerkt aan zowel het aanbieden van diensten als het fabriceren, onderhouden en/of overslag van producten en goederen; ■ 25 – 40 m² BVO/1 fte (inclusief freelancers); ■ 30-50% van het werkvloeroppervlak (BVO) is ingericht als kantoor.
Horeca	Een horecavergunning in het Hamerkwartier wordt bij voorkeur afgegeven aan een onderneming die: ■ ofwel ondersteunend is aan een maatschappelijke functie, een productief bedrijf of een kunst- en cultuurvoorziening; ■ ofwel een aandeel van het personeel is geworven uit mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt; ■ of draagt op een andere manier bij aan de doelstellingen van het Hamerkwartier.

Tabel: Gebruiksspecificaties t.b.v. het Omgevingsplan

Tabel: Gebruiksspecificaties t.b.v. het Omgevingsplan

Gebouwspecificaties werkruimten Hamerkwartier	
Bedrijfsruimte regulier	■ 1000 m² BVO footprint, mogelijkheid op te delen in verhuurunits van ca. 500 m²; ■ basisverdiepingshoogte is minimaal 8 m; ■ Een tussenverdieping voegt maximaal 50% vloeroppervlak toe aan de bedrijfsloods (ondersteunend kantoor); ■ grote kolomvrije overspanning van minimaal 8 m breed; ■ obstakelvrije plintruimte op maaiveldniveau met betredingsmogelijkheden (gemotoriseerde) voertuigen. ■ Gevels zijn optimaal geïsoleerd tegen geluidsproductie; ■ Binnenruimte kan mechanisch geventileerd worden om bij momenten van geluidsproducerende activiteiten de ruimte te kunnen afsluiten; ■ Dakvlak is als collectieve ruimte toegankelijk voor bewoners en/of werknemers; ■ Dakvlak is voorzien van beplanting.
Hybride bedrijfsruimte	■ Verschijningsvorm van een bedrijfsruimte (zie boven: o.a. op maaiveldniveau, verhoogde verdiepingshoogte, kolomvrije overspanning, mechanische ventilatie); ■ Maximaal 50% ondersteunend kantoor i.p.v. 30% bij een reguliere bedrijfsruimte; ■ Duidelijk te onderscheiden van zowel reguliere bedrijfsruimte als creatief kantoor, t.b.v. publiekrechtelijk kader & handhaving op gebruik.
Creatief kantoor	■ < 2.000 m² BVO per gebouw; ■ < 1.000 m² per verdiepingsvloer; ■ op te delen in verhuurunits van maximaal 1.000 m²; ■ flexibel indeelbare plattegrond; ■ verdiepingshoogte van 3,5 meter.

Tabel gebouwspecificaties t.b.v. het omgevingsplan

Uitgangspunten gemengd Hamerkwartier
■ De realisatie van minder rendabele functies wordt tegelijkertijd met de meer rendabele functies ontwikkeld en niet naar achter gefaseerd. ■ Een multifunctionele levendige plint activeert de straat over de hele dag ■ De architectuur weerspiegelt het woon-werk karakter van het gebied ■ Bestaande werkfuncties en gebouwen worden deels behouden, afhankelijk van hun technische, historische en gebruikswaarde. ■ De bedrijven zijn goed bereikbaar voor bedrijfsvoertuigen (op- en overslag van producten, werknemers en bezoekers). ■ De openbare ruimte is veilig voor alle voetgangers en fietsers (jong en oud, snel en langzaam) op elk moment van de dag. ■ Woon- en werkfuncties vormen een synergie

Tabel Uitgangspunten t.b.v. het afwegingskader

*** afwijkingen zijn mogelijk, zie voor nadere toelichting en voorwaarden hoofdstuk 4 Hamerkwartier Werkt!**

Commerciële voorzieningen

Bij de ontwikkeling van het Hamerkwartier hoort de ontwikkeling van commerciële voorzieningen. In onderstaande kaart zijn de gebieden aangegeven die geschikt zijn voor één of meerdere typen commerciële voorzieningen. De invulling van commerciële voorzieningen geschiedt in samenwerking met de gemeente waarbij de volgende uitgangspunten gelden:

- Het zoekgebied voor de supermarkten en de detailhandel is kavel A2 aan het Gedempt Hamerkanaal, E0 aan de Motorkade en de noordzijde van kavel E0 aan de Meeuwenlaan. Ook voor 250 m² ondersteunende horeca is het zoekgebied op deze kavels. Voor de mobiliteithub(s) op de hoek Johan van Hasseltweg – Gedempt Hamerkanaal is totaal 500 m² retail als ondersteunende functie aan de brede, hybride publieke programmering mogelijk gemaakt. Deze retail bestaat uit units van maximaal 200m². De exacte locatie is nog niet vastggelegd. Dit kan landen in I2 of I3. In deze hub(s) worden diverse deelmobiliteiten aangeboden. Denk aan elektrische deel auto's in alle soorten, elektrische (bak)fietsen en andere hybride transportmiddelen. Een klein to go food winkel, een tijdschriftenwinkel, een schoenmaker en stomerij alsmede een fietsenmaker zijn waardevolle aanvullingen voor het welslagen van dit concept, zonder direct concurrerend te zijn voor de overige winkels in het gebied
- Voor overige horeca en leisure voorzieningen ligt het zoekgebied aan de stadsstraten (Meeuwenlaan, Johan van Hasseltweg), het Gedempt Hamerkanaal en het Oeverpark (zie kaart onder). In de blokpaspoorten vindt u een indicatie van de metrages per kavel.

Maatschappelijke voorzieningen

Bij de ontwikkeling van het Hamerkwartier hoort de ontwikkeling van verschillende maatschappelijke voorzieningen. In onderstaande kaart zijn de maatschappelijke voorzieningen die nodig zijn in het nieuwe Hamerkwartier opgenomen. De invulling van maatschappelijke voorzieningen geschiedt in samenwerking met de gemeente waarbij de volgende uitgangspunten gelden:

- Voor een aantal voorzieningen geldt een zoekgebied; dit is aangegeven met een stippellijn in de kleur van de voorziening. De voorziening moet op een van de kavels binnen dit zoekgebied gerealiseerd worden.
- Sommige voorzieningen zijn gedurende de ontwikkeling al nodig. Dit zal in overleg met de gemeente georganiseerd worden.



Kaart zoekgebied commerciële voorzieningen
Verdere verdeling van programma is terug te vinden in de blokpaspoort per ontwikkelveld.

Totale hoeveelheden:

Horeca	**11.050 m²**
Leisure	**10.875 m²**
Retail	**7.350 m²**
Totaal	**29.275 m²**

Zoekgebied retail



Kaart zoekgebied maatschappelijke voorzieningen

Legenda

- ZC Zorgcluster
- EZ Eerstelijnszorg
- BK Buurtkamer
- DB Dagbesteding
- BJ Behandelwoonlocatie jeugd
- VO Voortgezet onderwijs
- PO Alles-in-één-school
- SH Sporthal
- CC Cultuurcluster
- SB Buitensport
- Zoekgebied

Maatschappelijk en collectieve voorzieningen

Bebouwd en onbebouwd

De Input voor deze tabel is gebaseerd op vastgestelde referentienormen. Het Hamerkwartier geldt als hoogstedelijk gebied en er is uitgegaan van maximaal 6.500 woningen. Ten aanzien van maatschappelijke voorzieningen wordt maatwerk toe-gepast voor de specifieke situatie van het Hamerkwartier.

Voorziening	m² BVO binnen per voorziening	m² buiten per voorziening	Beoogde locatie kavel	Toelichting
Ca. 3 Alles-in-een-scholen	3.700 (ca. 2.200 m² footprint gebouw)	1700	H, A7 t/m A10 C5 t/m C10	Onderwijs, kinderdagverblijf en gymzaal voor kinderen van 0-12 jaar
VO-school	6.400 (7.500 incl gymzalen; niet nodig gezien realisatie sporthal)	Buitenruimte ntb (ca 1000) plus ruimte voor 672 fietsen/scooters	A1 t/m A3	School voor voortgezet onderwijs voor kinderen van 12-18 jaar
Sporthal	3.000 – 3.800		A1-A2	Binnensport in stadsdeel Noord
Zorgcluster (sociaal buurtteam en gezondheids-centrum)	1.500 (300 + 1200)		E0	Nieuwe locatie voor sociaal buurtteam tbv groter gebied, i.c.m. eerstelijnszorg: wisselende combinatie van behandel-kamers, spreek- en wachtruimten, oefen-ruimten, kantoren en flexibele werkplek-ken, evt met apotheek
2 à 3 eerste-lijns-zorgvoor-zieningen/ huisartsen	150		I3, optioneel: C7/C8	Voor huisartsenzorg en evt. andere eerstelijnszorgverleners
2 à 3 buurt-kamers	120		A1 t/m A3 I4 optioneel: C4	Ontmoetingsruimte voor de buurt tbv samenzijn, activering, talent-ontwikkeling etc.
Dagbesteding ouderen (mee-doen)	100 (icm andere MV)-150 (stand-alone)	50	I4	Rustige huiskamerachtige ruimte tbv dagbestedingsactiviteiten voor ouderen/mensen met dementie
Begeleid wo-nen jongeren 1x	200		A7 t/m A13	Kinderen of jongeren (max. 4) wonen met professionele opvoedouder resp. (ambulante) begeleiding
Cultuur*	1.500		A1	Gericht op culturele activiteiten voor talentontwikkeling, productie en presen-tatie van kunst en cultuur
Sport (on)geor-ganiseerd	± 3.000	± 13.000	Hamerkop onder C7 en sportpark de Weeren	Ruimte voor sport waar ook georgani-seerde buitensport op gezette tijden programma aanbiedt
Sport in de openbare ruimte		± 6.500	Oeverpark, Motorplein, meeuwenlaan, JvHas-seltzone	Sport, sportieve recreatie en bewegen
Speelplekken		± 3.250	Groene pockets, Oever-park, Motorplein, Meeu-wenlaan, JvHasseltzone	Speelplekken in de buurt (jongere kinderen)
Speelvelden		± 6.500	Oeverpark, Motorplein	Speelvelden in de buurt (oudere kinderen)

*** Genoemd metrage is sec voor cultuurcluster met podiumfuctie. Daarnaast wordt meer ruimte geboden voor kunst en cultuur en cultureel ondernemerschap in Hamerkwartier.**

Groenopgave

De groennorm is vastgesteld als onderdeel van *Koers 2020 – 2025* en is opgenomen in het voorzieningenmodel. Alle nieuwe buurten die na 2018 worden gerealiseerd dienen aan deze norm te voldoen. De referentienorm Groen is nodig om van Amsterdam een economisch sterke én een leefbare, klimaatadaptieve stad te maken.

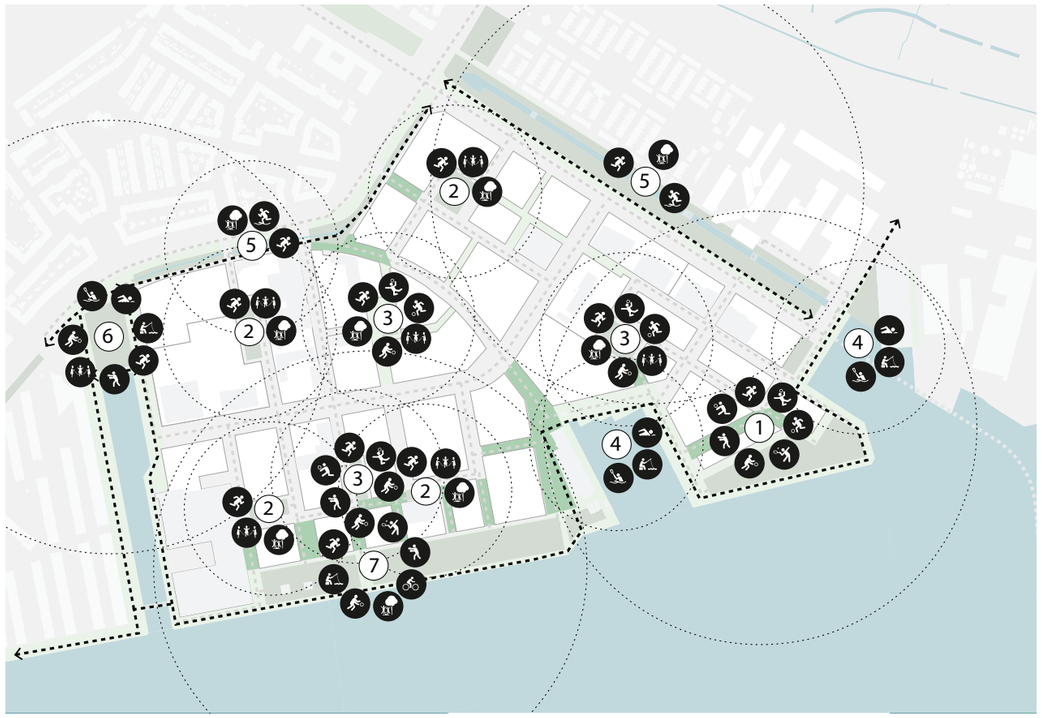
De mate waarin voorzieningen voorkomen wordt bepaald door het type woonmilieu. In Hamerkwartier wordt uitgegaan van Centrumstedelijke norm van 8 m²/woning voor gebruiksgroen en 8 m²/woning eco groen. De norm is vastgesteld in de projectnota. Er wordt genoeg groen gerealiseerd om 6.365 woningen te bouwen.
Deze getallen zijn inclusief de groenstrook aan de noordoostzijde van de Johan van Hasseltweg. Hier dient nog definitieve besluitvorming plaats te vinden. De groenstrook is wel onderdeel van het geschetste eindbeeld.

In het Hamerkwartier zal 40% van het uitgeefbare kaveloppervlak in groen gerealiseerd worden op daken van ontwikkelingen en gebouwen.

Groen tabel	6.000 woningen	6.500 woningen	niet-wonen*
Gebruiksgroen (8 m² per woning)	48.000 m²	52.000 m²	
Ecogroen (8 m² per woningen en extra 0,1 m² per 1 m² BVO kantoor-, winkel of bedrijfs-ruimte (terrein))	48.000 m²	52.000 m²	23.400 m²
6.000 woningen en 234.00 m² niet wonen*	119.400 m²		
6.500 woningen en 234.000 m² niet wonen*	127.400 m²		

Te realiseren groen totaal Hamerkwartier			
Gebruiksgroen	**fase 1**	**fase 2**	**totaal**
IJ-Oeverpark	29.000 m²		29.000 m²
Meeuwenlaan	3.150 m²	1.150 m²	4.300 m²
Pocketsparks	4.480 m²	1.420 m²	5.900 m²
Johan van Hasseltzone		14.080 m²	14.080 m²
Totaal gebruiksgroen	36.630 m²	16.650 m²	53.280 m²
Ecogroen	**fase 1**	**fase 2**	**totaal**
Groen op straat	4.920 m²	2.360 m²	7.280 m²
Groen op kavels en gebouwen	34.000 m²	30.700 m²	64.700 m²
Totaal ecogroen	38.920 m²	33.060 m²	71.980 m²
Totaal groen	**75.550 m²**	**49.710 m²**	**125.260 m²**
Aantal woningen mogelijk (na aftrek 23.400 m2 voor niet wonen)	4.570 woningen	1.795 woningen	6.365 woningen

*In programma 'niet wonen' wordt gerekend met:
80.000 m² BVO behoud niet wonen
30.000 m² BVO nieuw commercieel
124.000 m² BVO nieuw werkfuncties
Totaal: 234.000 m² BVO



Stedelijke Speeltuin: R=500m

Buurt Speeltuin: R=200m

Hoofdinfrastructuur: veilige oversteekplekken en stoepen

Wegen met autovrije trottoirs

Autovrij openbare ruimte

Groen (parken, scholen en wadi's)

Verbindingen Hamerkwartier

1 Compact Urban Sportpark

2 Speeltuin

3 Openbare schoolplein

4 Water sport en spelen

5 Groen spelen in de natuur

6 Buurtplein

7 Oeverpark

Sportopgave

Het is belangrijk dat sporten en bewegen in de stad mogelijk is, zowel in verenigingsverband als in andere verbanden of op eigen initiatief. In Hamerkwartier maken we ruimte voor sport in het park, op straten en pleinen; van calisthenics tot freerunning tot jeu des boules. Sport en spelen is voor alle leeftijden, en voor iedereen dichtbij en toegankelijk. Sport- en speelplekken zijn aantrekkelijk ingericht. De wensen van de bewoners uit de buurt zijn een belangrijk uitgangspunt voor de inrichting van sport- en speelruimte. Dit wordt verder uitgewerkt in Handboek Openbare Ruimte.
Hamerkwartier is een centrumstedelijk (ook wel grootstedelijk) milieu. Als sportnorm geldt hiervoor 1 m^2 sport in de openbare ruimte per woningen en 2 m^2 georganiseerde buitensport per woning

Sport en spelen programma gerealiseerd bedraagt:

- 6.500 m^2 urban sportpark op Hamerkop (mocht niet alles in de openbare ruimte passen, dan dient ook gebruik te worden gemaakt van dakvlakken). Rest in sportpark de Weeren.
- 6.500 m^2 sport in openbare ruimte
- 3.500 m^2 speelplekken (0-6jaar) waaronder 3 schoolpleinen, die openbaar toegankelijk zijn na schooltijd
- 3.000 m^2 speelvelden (6-12 jaar) in Oeverpark en Motorplein

Er komen in alle groene pockets speelvoorzieningen voor alle leeftijden. Daarnaast komen er twee grote speelplekken in Oeverpark en Motorplein



Kort parkeren

Laden en lossen, geen parkeren

Parkeren bewoners, werknemers en bezoekers

Voor het parkeren worden er normen nagestreefd die passen bij de ruimtelijke inrichting en het mobiliteitsmilieu van het toekomstig Hamerkwartier. Daarbij wordt voor wonen aangesloten op de nota Parkeernormen auto 2017. Het geldende principe is parkeren op eigen terrein; in het gebied worden geen parkeervergunningen uitgegeven.

Het Hamerkwartier zal transformeren tot een hoogstedelijk gemengd gebied. Daarbij zal de druk op de openbare ruimte groot worden. Omdat er meer mensen van de openbare ruimte gebruik zullen maken, zal er minder ruimte komen voor parkeren. De nu beschikbare parkeerplekken in de openbare ruimte (ca. 1000) zullen gefaseerd worden opgeheven. In de eerste fase van de ontwikkeling zelfs tot de helft. Dit komt met name door werkzaamheden op het Gedempt Hamerkanaal, de Motorkade, de Meeuwenlaan en de Van Hasseltweg nabij de rotonde en wegen rondom bouwprojecten. Evengoed blijven er voldoende plekken over om vergunninghouders en klanten/bezoekers plek te bieden.
Het mobiliteitsplan Hamerkwartier en de actualisatie parkeren, verkeer en hubs, oktober 2021' stellen dat één of meerdere mobiliteitshubs noodzakelijk zijn om een autoluw karakter in Hamerkwartier te creëren. In "actualisatie parkeren, verkeer en hubs", is gekeken welke locatie het meest geschikt is voor het realiseren van een mobiliteitshub. Hieruit komt naar voren dat een of twee mobiliteitshubs aan de Johan van Hasseltweg het meeste bijdragen aan de parkeerstrategie voor Hamerkwartier. De hub moet in 2030 voorzien in 135 parkeerplaatsen, waarvan ca. 70 voor deelmobiliteit. In het eindbeeld in 2040 zijn dit 280 parkeerplaatsen, waarvan 90 plaatsen voor deelauto's.
De mobiliteitshub is in eerste instantie bedoeld voor bewoners en bezoekers van Hamerkwartier.

De exacte locaties komen terug in desbetreffende blokpaspoorten.

Impressie van Hamerstraat, met rechts een pocketpark



2

Openbare ruimte

Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van het *Handboek Openbare Ruimte*. Dit handboek beschrijft de essentie van de toekomstige inrichting van het Hamerkwartier. Het *Handboek Openbare Ruimte* is bijlage bij de Investeringsnota.

Samenvatting

Het *Handboek Openbare Ruimte* bevat uitgangspunten voor het ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte van het Hamerkwartier. Het beschrijft de gewenste kwaliteit van de ruimtes en welke functionaliteiten daarbij horen. Locaties van de straten, pockets en inrichtingselementen zijn indicatief en worden later in het proces bepaald.

Karakter en identiteit

De geschiedenis van Hamerkwartier is geworteld in het verleden als industrieel gebied op de grens tussen het IJ en de Vogelbuurt. De ruimtelijke structuur van de huidige openbare ruimte van Hamerkwartier wordt bepaald door de kanaalprofielen en industriele functies die ooit het gebied via water bereikbaar moesten houden. Op deze manier kan de geschiedenis van het gebied nog steeds gelezen worden in de ruimtelijke structuur.

Ambitie openbare ruimte

Het Hamerkwartier kent de volgende ambities voor de openbare ruimte:

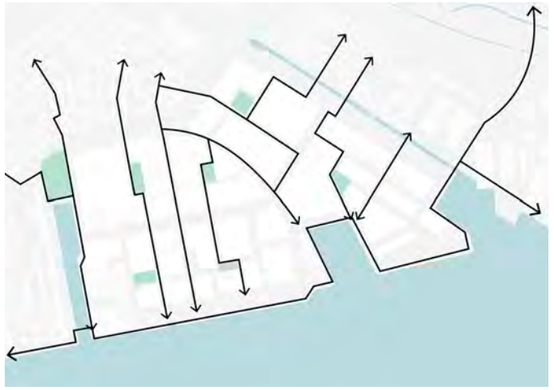
- Gezond: divers groen dichtbij, focus op fietser en voetganger, voorzieningen in de buurt, aanleiding geven tot bewegen (sport en spelen)
- Klimaatadaptief: rainproof, veel bomen voor schaduw, inheemse beplanting en ecologie
- Circulair: hergebruik bestaande materialen, bestaande objecten integreren in het ontwerp
- Verbonden: veilige looproutes naar omliggende buurten; sport en speelprogramma wordt complementair aan het aanbod in de omgeving.
- Flexibel: dubbelgebruik van de ruimtes door bewoners en bedrijven; minimaliseren vaste objecten in de straten; minimale hoogteverschillen tussen rijweg en trottoir.
- Divers: zichtbare geschiedenis, gevarieerd aanbod van voorzieningen, diverse openbare ruimtes; ruimte voor eigen invulling.

Impressie openbare ruimte, met wadi, Meeuwenlaan

Fasering en tijdelijke inrichting

De openbare ruimte wordt in fases aangepakt. In de tussentijd wordt een tijdelijke openbare ruimte ingericht die leefbaar, veilig en bereikbaar is. Er wordt een BLVC (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) kader opgesteld. Kabels en leidingen worden vervangen in het Gedempt Hamerkanaal en in de Schaafstraat – dit wordt ook wel de backbone genoemd. De rotonde bij de Meeuwenlaan en Johan van Hasseltweg wordt omgevormd tot kruispunt.

Ruimtelijke structuur



Verbinding met omgeving



Groene randen



Continue route langs het water



Hoofdaansluiting



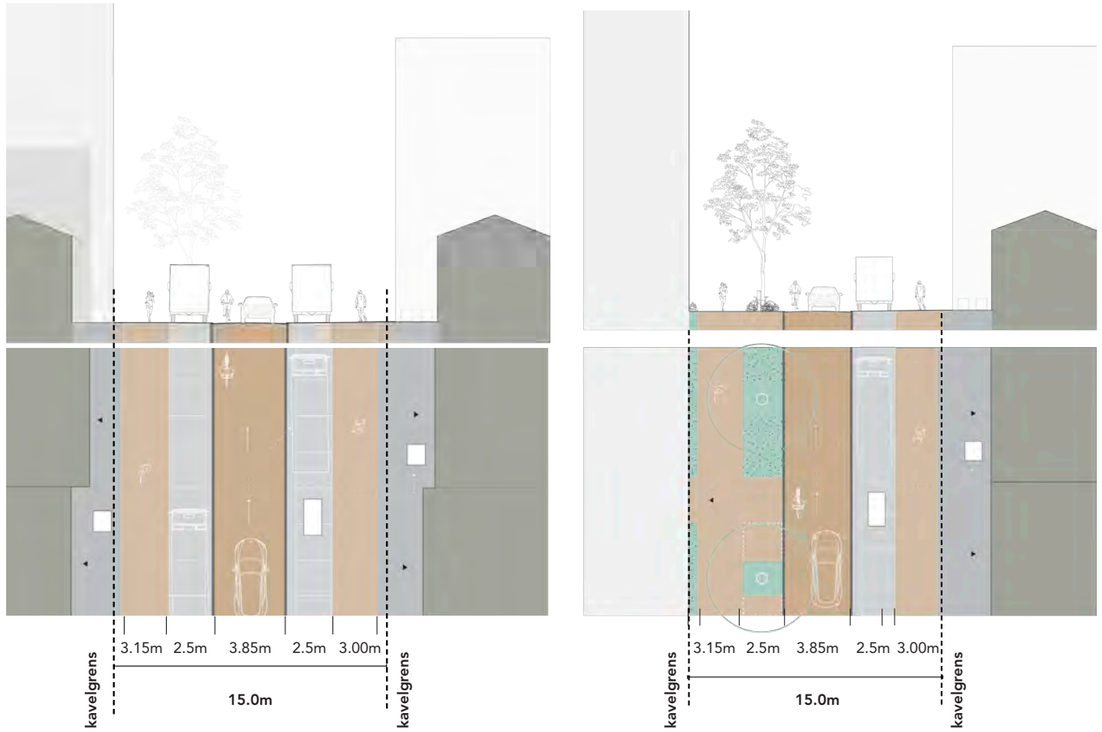
Straten



Bijzondere plekken



Plankaart openbare ruimte



Werk/Werk

Woon/Werk

Woon- en werkstraat

Werk- en woonstraten moeten autoluw worden ingericht. Verblijfskwaliteit en veiligheid staan centraal. Deze straten worden toegankelijk voor verkeer tot 7,5 ton en niet langer dan 10 meter. Door de lage verkeersintensiteit van de woon-werkstraten, het alleen faciliteren van laden en lossen (geen autoparkeren), ontstaat na werktijden ruimte voor bewoners om de straat te gebruiken. De laad- en losstrook kan samen met het trottoir als brede stoep gebruikt worden. Lage trottoirbanden helpen om de hele breedte van de straat als een geheel te benutten.

Tussenruimte

Op de kavels wordt een extra verlengstuk van de bedrijfsvloer mogelijk gemaakt, een zogenoemde tussenruimte. Bedrijven kunnen tijdelijk in deze ruimte hun goederen stallen, werk uitvoeren, etc. Deze tussenruimte zal functioneren als een voortuin van bedrijven. De tussenruimte is te allen tijde openbaar toegankelijk.



Verkeersstructuur Hamerkwartier

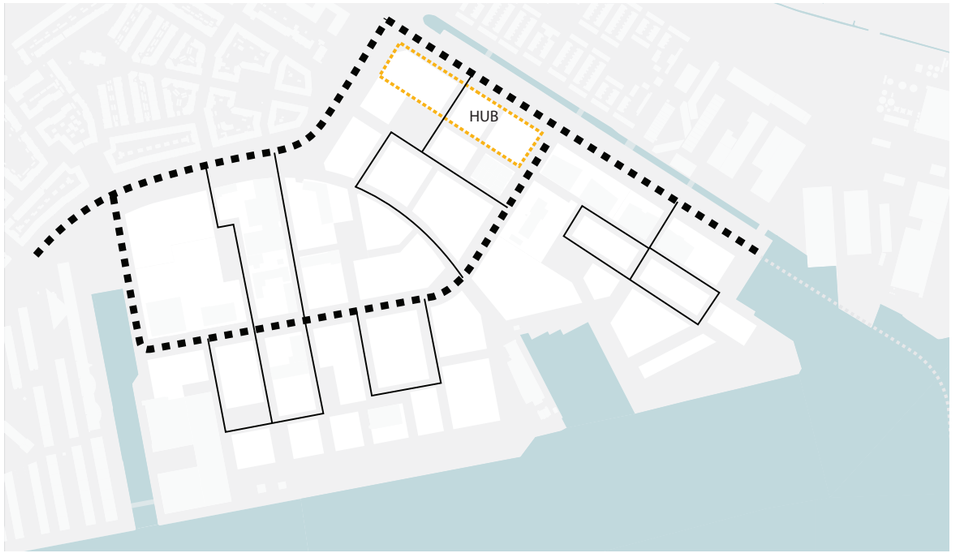
- Gebiedsontsluitingsweg 50 km/h
- Gebiedsontsluitingsweg 30 km/h
- Woon-/werkstraat, één richting
- Autovrij met tijdvenster voor logistiek
- Erftoegangsweg 30 km/h
- Autovrij

Mobiliteit – autoluwe wijk

- Voetgangers, fietsers en OV staan in Hamerkwartier centraal.
- Autoverkeer wordt zo veel mogelijk opgevangen in parkeergarages aan de randen van het gebied.
- Wie bij zijn voordeur móet zijn met de auto, kan er bij (AOV, mindervalide bewoners, etc.)
- Er komen bredere stoepen, met ruimte om te verblijven en elkaar te ontmoeten.
- Fijnmazig loopnetwerk en een hoge verblijfskwaliteit nodigen uit tot bewegen.
- Logische en directe routes naar dagelijkse voorzieningen, brede stoepen en goede oversteekplaatsen, ook van en naar omliggende buurten.
- Meer ruimte voor laden en lossen, parkeren van fietsen, scooters, kleine elektrische voertuigen. Deelmobiliteit volop beschikbaar, als alternatief voor (auto)bezit.

Bedrijvenlogistiek

- Voor laden en lossen wordt een extra brede bezoekersparkeerstrook (gemaakt op de maat van een 7,5-ton vrachtwagen).
- Gedempt Hamerkanaal is toegankelijk voor al het verkeer, woon-/werkstraten faciliteren vrachtwagens tot 7,5 ton en 10 m lang.
- De bevoorrading van het Oeverpark en de plinten van Meeuwenlaan gebeurt tijdens venstertijden.
- Verhuizers, nood-en hulpdiensten kunnen elke plek in het gebied bereiken.



Bezoekersparkeren

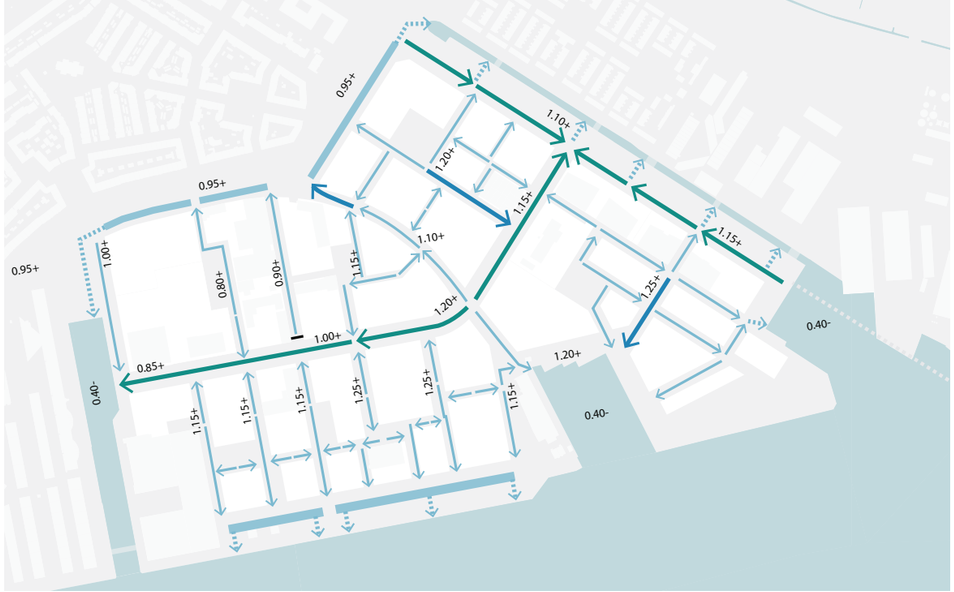
De parkeerhub(s) (boven- of ondergronds) aan de rand van het gebied zal het grootste deel van het bezoekersparkeren opvangen. De parkeervoorzieningen moeten altijd openbaar zijn. In de openbare ruimte komen laad-en-losplekken.

- Het Gedempt Hamerkanaal is voorzien van laad-en-losplekken, kort parkeren buiten werktijden is hier toegestaan.
- Laad-en-losplekken in de woon-/werkstraten zijn na werktijden voor het verblijven van bewoners, parkeren is hier niet mogelijk
- Mindervalideparkeerplaatsen zijn mogelijk in alle autotoegankelijke delen.
- Deelauto's in de parkeerhub(s)

Fietsparkeren

Voor het Hamerkwartier gelden fiets- en scooterparkeernormen zoals omschreven in de *Nota Parkeernormen Fiets en Scooter*. Benodigde parkeerplaatsen voor wonen en niet-wonen worden gerealiseerd op eigen kavel.

Bezoekersparkeren voor woningen wordt gerealiseerd in de openbare ruimte en bedraagt minimaal 0,5 fietsparkeerplaats per woning en 0,13 parkeerplaats voor scooters. Bezoekers kunnen parkeren in daarvoor aangewezen vakken.



Kaart maaiveldhoogtes en afwateringsrichting

Waterbergende straat
(bergen in groen, onder parkeervakken, in stoepen en tussen stoepen; niet op rijweg bij hoofdwegen)

Waterafvoerende straat
(geen obstructies, water tussen stoepen, in open goten en groenzones onder afschot afvoeren)

Waterspreidende straat
(water bergen tussen stoepen, extra vergroenen, drempels)

Waterberging

Uitloop/overloop

Water

Maaiveldhoogtes en rainproof

- Gemiddelde maaiveldhoogte is NAP +1.0 m. Er wordt rekening gehouden met aansluiting op het huidige maaiveldniveau en de bestaande bebouwing bij het lokaal ophogen van het maaiveld. Ophjogen van het gebied is daardoor beperkt mogelijk
- De openbare ruimte moet een bui van 60mm in 1 uur kunnen verwerken zonder schade aan huizen en vitale infrastructuur. De ambitie is 70mm in 1 uur.
- Actief infiltreren is in principe niet mogelijk, tenzij aangetoond kan worden dat actieve infiltratie geen negatieve effecten heeft op het grondwaterregime in de omgeving.
- In de Meeuwenlaan komt een groenzone om bij extreme neerslag overtollig hemelwater te bergen en te infiltreren en/of af te voeren naar oppervlaktewater.
- De perceeleigenaar is zelf verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater op eigen terrein (60 mm).

Materialen

Hamerkwartier is een industrieel gebied, waar diverse relicten en materialen vertellen over het verleden. Het gebied is ruw, rauw en functioneel. Het is van belang voor het behoud van dit industriële karakter om historische materialen een plek te geven in de openbare ruimte. Deze materialen zijn betonplaten en gebakken klinkers. Stelconplaten worden hergebruikt voor laden en lossen en parkeerplekken. Hergebruikte gebakken klinkers worden toegepast in het trottoir. Om zo veel mogelijk hergebruikt materiaal toe te passen is een onderzoek nodig om te bepalen welk formaat gebakken klinkers het meest beschikbaar is en past in het gebied. Er wordt nu uitgegaan van linge- of dikformaat.

De openbare ruimte wordt een verlengstuk van de bedrijfsvloer, er komen laad-en-losplekken om logistiek te faciliteren. In de woon-/werkstraten worden lage trottoirbanden toegepast voor comfortabel in- en uitrijden van vrachtverkeer.

Ter bescherming van de bomen wordt voorgesteld om een vierkante (beton) boomkrans te onderzoeken en deze zo te ontwerpen dat regenwater wordt doorgelaten.

Bijzondere plekken

Nader te bepalen, karakterbehoud, hergebruik Stelconplaat



Asfalt, zwart en rood



Gebakken klinkers, keiformaat, rood bruin



Gebakken klinkers, linge-/dikformaat, rood bruin



Stelconplaten, 2.0 x 2.0m, en 2.0 x 1.0m, beton



Trottoir- en opsluitbanden, uitgewassen Amsterdam, beton



Vierkante boomkrans (beton), verhoogd ter bescherming van bomen en water doorlatend



Straatkolk, 450x200mm

Ondergronds, kabels en leidingen

- Gedempt Hamerkanaal als het hoofdtracé voor kabels en leidingen
- Regeneratieleiding in Gedempt Hamerkanaal, WKO leidingen op de kavels
- Trafo's worden inpandig opgelost
- In de 15m straten is voldoende ruimte voor een rij bomen

Afvalinzameling

Het doel is om zo veel mogelijk van het huishoudelijk afval en bedrijfsafval gescheiden in te zamelen. Gescheiden fracties maken hergebruik mogelijk. De hoge toekomstige dichtheden in het Hamerkwartier bieden echter beperkt ruimte voor gescheiden afvalcontainers in de openbare ruimte. Er is gekozen om bewonersafval in ondergrondse afvalcontainers in de openbare ruimte in te zamelen. Afval van niet-woonfuncties wordt niet in de openbare ruimte, en uit het zicht, opgelost.

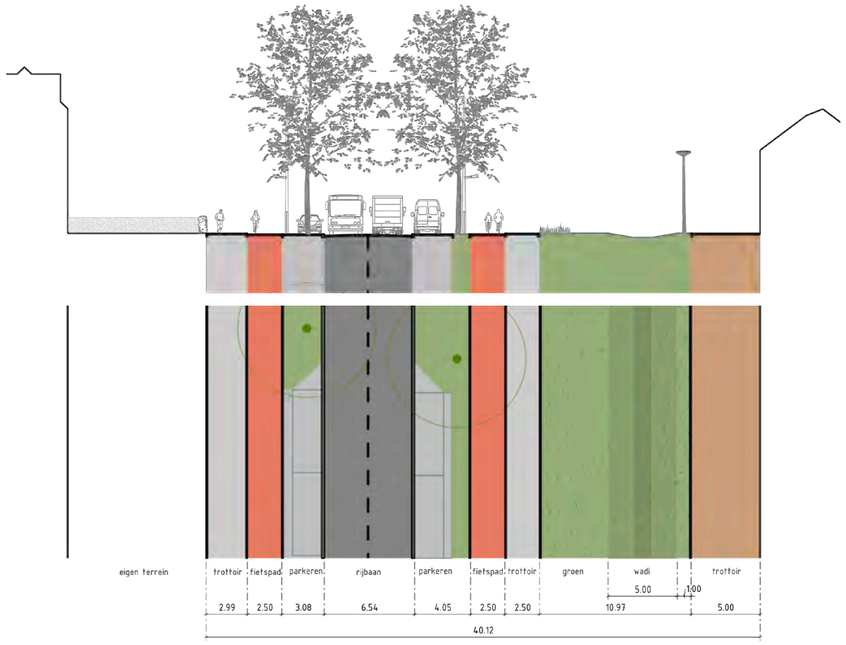


Prognose van aantal afvalinzamellocaties

Straatprofielen

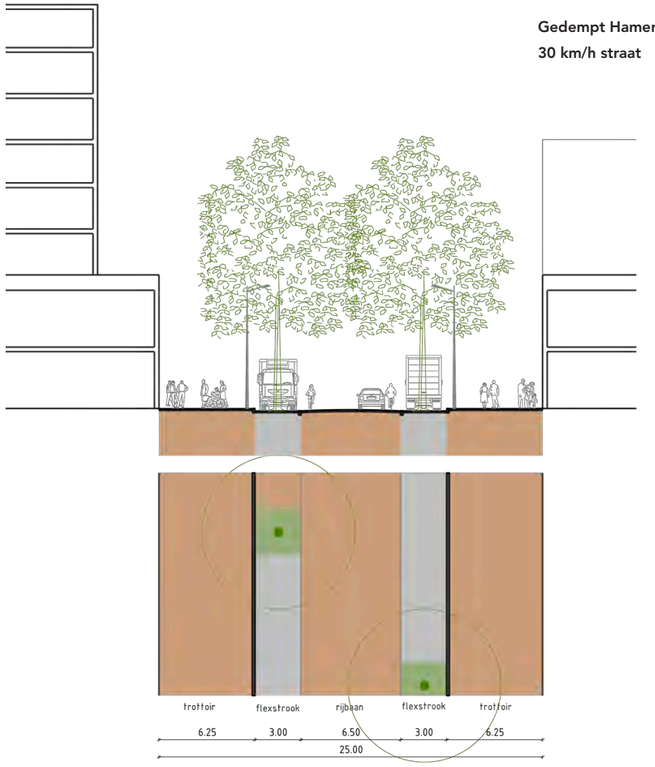
Meeuwenlaan
50 km/h straat





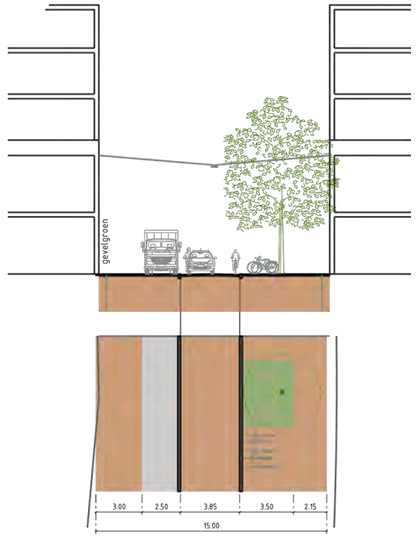
Johan van Hasseltweg
50 km/h straat





Gedempt Hamerkanaal
30 km/h straat





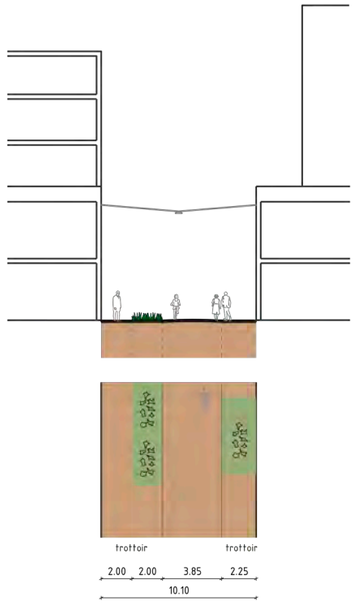
Schaafstraat
30 km/h straat





Motorkade
30 km/h straat





Beitelkade
30 km/h straat





Impressie Johan van Hasseltweg

Participatie

De transformatie van het Hamerkwartier zal meer dan 10 jaar duren en in die tijd zullen de onderwerpen voor participatie gaan verschuiven van betrokkenheid bij ontwerpopgaven naar eigenaarschap over de eigen wijk.

Uitgangspunten participatie:

- Er wordt duidelijk gecommuniceerd over wat, wanneer en hoe kan worden meegedacht over openbare ruimte.
- Bewoners en stakeholders worden betrokken bij de invulling van groene pockets aan Meeuwenlaan, Motorplein en Oeverpark en tijdelijke inrichting.
- Sport en spelen wordt complementair met de voorzieningen in de omgeving; er wordt gekeken naar het netwerk van de voorzieningen.





Participatie Hamerkwartier, 2017



Impressie Oeverpark



3

Beeldkwaliteit

Sturen en verleiden, regie op ruimtelijke kwaliteit

Bij de transformatie van het Hamerkwartier wordt gestreefd naar een hoge ruimtelijke kwaliteit. Met dit beeldkwaliteitsplan geven we aan met welke sturende principes we deze hoge kwaliteit willen bereiken. Daarbij is dit beeldkwaliteitsplan, samen met een proactieve bouwplanbegeleiding door het supervisieteam, met name een stimulerend kader voor ontwikkelaars en architecten. Daarnaast biedt het een helder toetsingskader. Omdat de transformatie van het Hamerkwartier een langjarig proces zal zijn dat wel twee decennia zal beslaan, zorgt het beeldkwaliteitsplan met bijbehorend protocol ook voor continuïteit in het kwaliteitsniveau van bouwplannen.

De sturende principes vindt u in het tweede deel van dit beeldkwaliteitsplan. Ze zijn gebaseerd op en worden gemotiveerd door de kernwaarden en ambities, maar ook de context en condities die voor het Hamerkwartier gelden. Die vindt u in het eerste deel van dit beeldkwaliteitsplan en in het hoofdstuk Stedenbouwkundig plan. De sturende principes staan dus in dienst van het bereiken van de kernwaarden en ambities en zijn daarmee middelen, geen doelen op zich.

CRK en supervisie

De finale toets van bouwplannen op beeldkwaliteit is de verantwoordelijkheid en bevoegdheid van de onafhankelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Zij doet dit op basis van de voor het Hamerkwartier relevante gebiedstyperingen in de welstandsnota *De schoonheid van Amsterdam*. Tussen de gebiedstyperingen in de welstandsnota en dit Beeldkwaliteitsplan zou geen discrepantie moeten bestaan. Daarmee is een logische continuïteit en verwachtingenopbouw in de kwalitatieve bouwplanbegeleiding gewaarborgd.

Supervisor en supervisieteam begeleiden bouwplannen proactief op basis van dit *Beeldkwaliteitsplan* met als doel: het meest passend plan, binnen de opdracht van de opdrachtgever én in de context van het Hamerkwartier. De supervisor adviseert de CRK met een onderbouwd advies. De CRK behoudt echter haar onafhankelijke verantwoordelijkheid en bevoegdheid een finaal advies op een bouwplan te formuleren.



Kernwaarden en ambities

De lat ligt hoog. Naast een context en condities die het speelveld van de transformatie afbakenen en karakteriseren, zijn er kernwaarden en ambities die kleur en betekenis geven aan de transformatie. Doelen die de regie, met name op beeldkwaliteit, door de gemeente motiveren.

Diversiteit en variatie

Het Hamerkwartier wordt een wijk met een rijke diversiteit. Niet alleen door de manier waarop oude en nieuwe gebouwen samen naast elkaar staan, maar ook door de hoogstedelijke mix van functies. Naast creatieve maakbedrijven en kantoren komen er ook maatschappelijke en commerciële voorzieningen, én wonen in velerlei soorten. De diversiteit zit hem niet alleen in sociale diversiteit, maar ontstaat ook door de ruimtelijke variatie in de maat en de verschijningsvorm van gebouwen. Ranke torens naast bedrijfsloodsen, in een staalkaart van architectonische concepten. Waarbij niet mooi of lelijk bepalend zijn, maar passend en consistent.

Kwalitatief hoogstedelijk milieu

Hoogstedelijkheid gaat gelukkig niet alleen over aantallen woningen en inwoners, over hoeveelheid vierkante meters en bouwhoogtes, over dichtheid en FSI. Natuurlijk is er alle aanleiding om bij transformatie op zoek te gaan naar een ruimtelijk model dat veel woningzoekenden, ondernemers, kunstenaars en maatschappelijke voorzieningen een plek kan bieden. Maar dan alleen in een setting die een zeer aantrekkelijk stuk stad oplevert, verbonden met de rest van de stad en de omliggende buurten. Met samenhang en balans, aantrekkelijke straten met genoeg zon en licht. Straten met actieve en flexibele plinten waar van alles gebeurt dat bijdraagt aan de economie van de stad én aan de levendigheid in de buurt. Fiftyfifty gemengd met wonen aan de straat zodat er ook in de avond en in het weekend ogen op straat zijn. Een wijk waar ook voldoende ruimte en groen is.

Flexibel en functioneel

Techniek is leidend, decoratie dienend. Flexibiliteit is het uitgangspunt, aanpasbaarheid is vanzelfsprekend. Vorm volgt functie. Zo gaat het al een eeuw in het Hamerkwartier en ook de komende decennia zal dit de ontwerphouding zijn, voor zowel gebouwen als de openbare ruimte. Dit is geen vrijbrief voor luiheid, willekeur of desinteresse. Sublimiteit, schoonheid, verleiding en esthetiek, innovatie en verrassing zijn de norm, afgewisseld met gezonde portie ratio en pragmatisme.

Circulair en duurzaam

Te hergebruiken en hergebruikte materialen in gebouwen en openbare ruimte zijn een vanzelfsprekendheid waar dit meerwaarde oplevert. Hetzelfde geldt voor de toegepaste bouwmethodiek, materialen en detailleringen die mooi en duurzaam verouderen zodat ze niet snel vervangen worden of deprimerend stemmen. Energiebehoefte wordt geminimaliseerd en wordt voorzien uit hernieuwbare bronnen. Veel daken en gevels zijn groen, niet alleen als aantrekkelijke tuin maar ook functioneel: waterbergend en verkoelend. Deze optelsom van inspanningen die bijdragen aan een beter Hamerkwartier en een betere wereld zijn in de architectuur zichtbaar in innovatieve, architectonisch tot de verbeelding sprekende oplossingen.

Hoogwaardige openbare en collectieve ruimte

Bij de herontwikkeling van het Hamerkwartier wordt de meeste openbare ruimte toegevoegd en vergroend op de meest onderscheidende plekken: aan het IJ in een 50 meter breed oeverpark, aan de drie insteekhavens op kades en pleinen, door vergroening van de Meeuwenlaan en de Van Hasseltweg. Daarnaast ontstaan natuurlijk lichte straten en pleintjes. Al deze plekken zijn van betekenis voor alle Amsterdammers, alle Noorderlingen en alle bewoners en gebruikers van Hamerkwartier en de



Referentiebeeld Kabeldistrict, Delft. Mei Architect and Planners

Impressie Gedempt Hamerkanaal

omliggende buurten. Om te recreëren, te sporten, te spelen. Maar ook om bij de voordeur van je huis en je bedrijf te komen, met je bakfiets en je bestelbus. Dit vraagt vernuftige en robuuste ontwerpen van hoge kwaliteit.

Kwaliteit boven tempo en volume

De finale kernwaarde bij ontwerpen voor Hamerkwartier. Dat je in gezeik minder fijn kan wonen, daar is iedereen het over eens. Dat betekent niet dat meer altijd beter is. Daarbij wordt de invulling van kwaliteit bepaald door bovengenoemde kernwaarden en ambities.

Sturende principes

Sturende principes zijn de instrumenten om kwaliteit te bereiken. Concrete handvatten voor de ontwerper en voertuigen in het gesprek tussen architect en supervisieteam. Liefst niet in de vorm van regels en voorschriften, alhoewel soms onontkoombaar.
We leveren ze op 4 schaalniveaus:

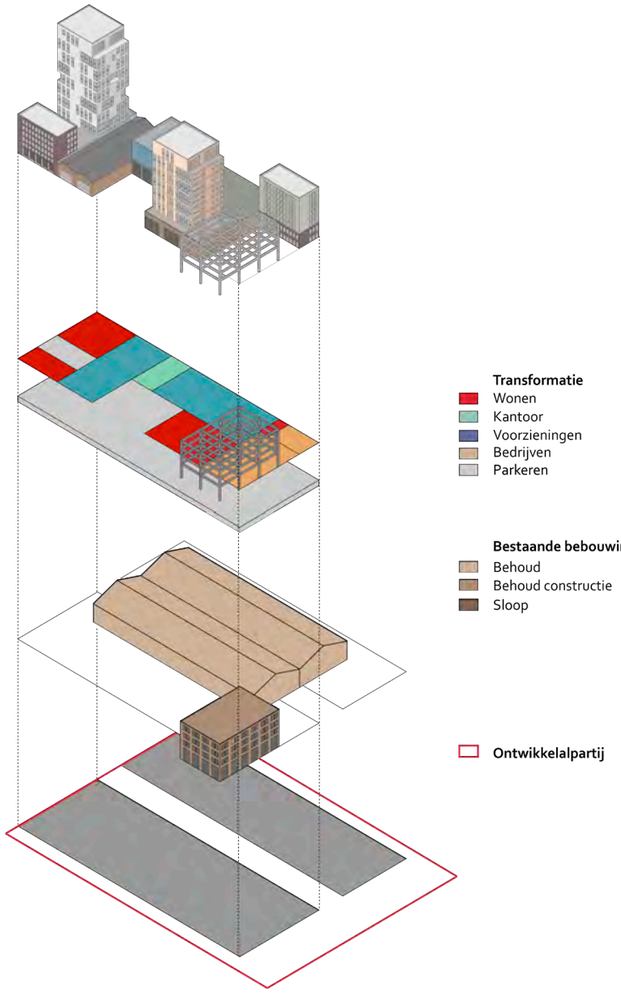
- Het Hamerkwartier
- Het bouwveld
- Het gebouw
- Het gebouwelement/de functionaliteit

De stedenbouwkundige principes, die gelden voor het hele Hamerkwartier, zijn eerder al beschreven in het hoofdstuk Stedenbouwkundig plan. Hier volgt een korte samenvatting.

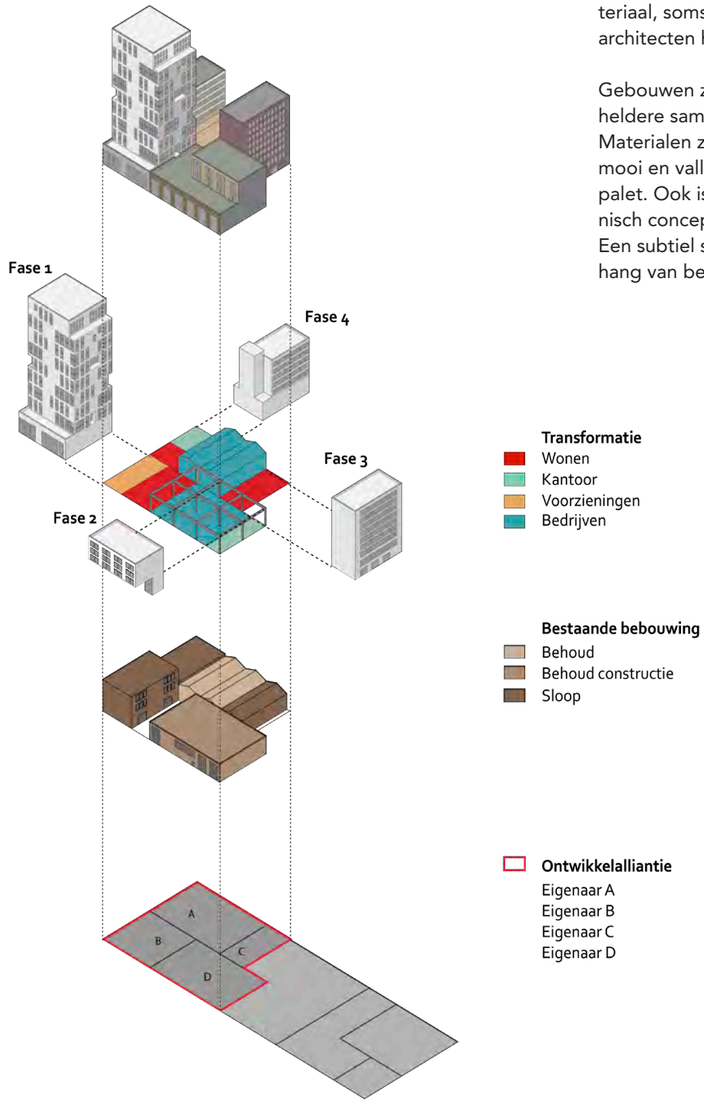
Het Hamerkwartier

Noord is een mozaïek van wijken, buurten, terreinen met elk een eigen karakter en identiteit. Naast elkaar gelegen scherven in dit mozaïek contrasteren vaak in schaal, textuur en karakter. Zo ook bij Hamerkwartier en de omliggende buurten. Dit contrast wordt niet weggepoetst of ontkend bij nieuwbouw. Wel worden overgangen zorgvuldig gemaakt, door aan de randen hoogtes getrapt op te bouwen en toepassing van een kleine korrel.

De huidige structuur van noord-zuidstraten gericht op het IJ wordt verder uitgebouwd. Waar nodig worden straten toegevoegd. Bijna elk langgerekt bouwblok kent ook een informele doorsnijding om doorwaadbaarheid te vergroten en adressen toe te voegen. De historische driedeling van grote kavels en gebouwen aan het IJ, een kleinschaliger variatie aan gebouwen in de noordstrook en de tussenmaat aan de Van Hasseltweg wordt verder uitgebouwd. Het Hamerkwartier wordt een hoogstedelijk gebied



Schematische weergave Hamerblok op zuidelijke kavels



Schematische weergave Hamerblok op noordelijke kavels

met veel programma, veel vierkante meters. Op straatniveau vallen met name de open 8 meter hoge plinten op, die laten zien wat er in de gebouwen gebeurt. Aan elke straatwand is dat voor de helft bedrijven en voorzieningen. Daarboven zijn ook de collectieve, groene daktuinen zichtbaar. Hoogbouw is terugliggend ten opzichte van de rooilijn geplaatst.

Het architectonisch beeld van gebouwen varieert. In grootte, in leeftijd, in architectuurstijl, in materiaal, soms mooi, soms lelijk. Ontwikkelaars en architecten hebben hier keuzevrijheid.

Gebouwen zijn wel altijd robuust en hebben een heldere samenhang tussen constructie en gevel. Materialen zijn natuurlijk of duurzaam, verouderen mooi en vallen binnen een terughoudend kleurenpalet. Ook is elk gebouw consistent in architectonisch concept, materialisatie en detaillering.
Een subtiel spel waarbij zowel contrasten als samenhang van belang zijn.

Bouwveld principes

Het Hamerblok is samengesteld uit verschillende gebouwtypen: soms bestaande (en te handhaven) gebouwen, bedrijfsloodsen, ranke woontorens (over het algemeen twee per Hamerblok), hybride gebouwen van 17 of 21 meter hoog met wonen boven een plint met voorzieningen of creatieve bedrijven. Hier en daar is er een special. Deze individuele gebouwen onderscheiden zich doordat ze elk hun eigen architectuur en materialisatie hebben. Met consistentie van vloer tot kroon.

Het Hamerblok kent ook drie werelden op drie hoogtes. Aan de straat heeft elk gebouw een 9 meter hoge plint. De maat van de gevelopeningen is fors. Vanaf de straat is zichtbaar wat er achter de gevels gebeurt. Daar zijn bedrijven, voorzieningen, foyers van woongebouwen, of woningen gesitueerd. De materialen in de gevels hebben structuur, zijn tactiel.

Op 9 meter hoogte bevindt zich een tweede wereld van collectieve daktuinen op de daken van bedrijfsloodsen. Deze tuinen zijn groen en toegankelijk vanuit naastgelegen woongebouwen en kantoorruimtes. Het groen op deze collectieve tuinen is zichtbaar vanaf de straat. De gevels aan deze groene collectieve ruimtes zijn tot een hoogte van 21 meter boven straatniveau informeler dan de gevels aan de staat en rijkelijk voorzien van uitkragende balkons.

Boven de 21 meter begint een abstractere wereld van torens met gevels waarin de optelsom van individuele woningen een raster vormen, dat zich als een tweede schil om de torens heen plooit. In deze gevels zijn op innovatieve en aantrekkelijke wijze ook buitenruimtes, groen, waterberging en zonnepanelen geïntegreerd.



Verticale parcelering



Duidelijke driedeling

Gebouwprincipes

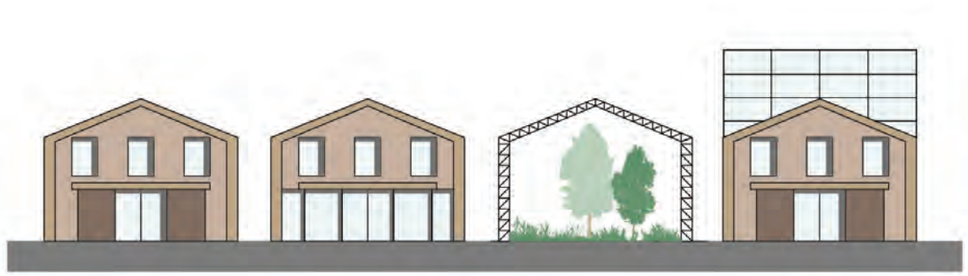
Het Hamerkwartier kent in essentie 5 gebouwtypen:

- Bestaande, te handhaven gebouwen, veelal historisch waardevol of kenmerkend, soms monumentaal
- Nieuwe bedrijfsloodsen
- Ranke woontorens
- Hybride gebouwen met wonen boven/in een plint
- Specials

Te behouden gebouwen/gebouwdelen

Deze gebouwen bepalen in hoge mate het karakter en de identiteit van het gebied. Ze zijn of worden opgeknapt om weer decennialang nieuw gebruik te kunnen faciliteren. Ook kunnen kenmerkende gebouwelementen hergebruikt worden in nieuwe bebouwing of openbare ruimte. Herontwikkeling en hergebruik vindt plaats in nauw overleg met dienst Monumenten en Archeologie. Het terugbrengen van oorspronkelijke architectonische kenmerken en kwaliteiten is vanzelfsprekend. Toevoegen van gebouwvolume is denkbaar, mits kwalitatief te motiveren. In geval van volumineuze toevoegingen hebben we het over een special.

Voor bijvoorbeeld het Kromhoutcomplex op de STORK-kavel gelden hoge ambities. Instandhouding van Architectuur wordt hier in bouwplanontwikkeling gecombineerd met een publieke programmering van de gebouwen. Daarnaast wordt een overbouwing van een deel van het complex geambieerd. Ten slotte wordt dat deel van het gebouwcomplex dat in de oeverparkzone steekt publiek toegankelijke binnenruimte.







Referentiebeelden hoe om gegaan kan worden met te behouden gebouwen/gebouwelementen













Referentiebeelden bedrijfshallen

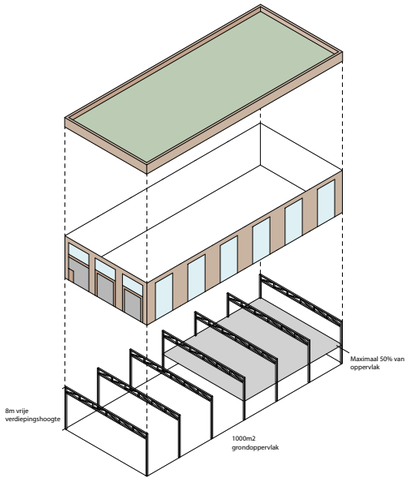
Bedrijfshallen

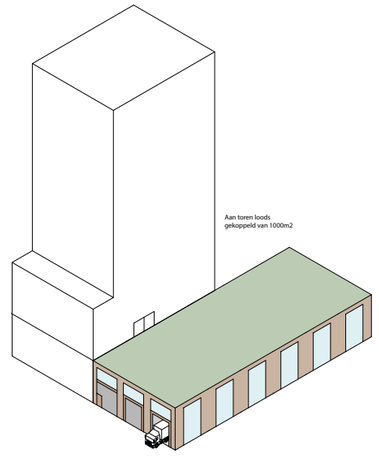
Deze loodsen hebben een modale footprint en vrije vloer van ca. 1.000 m², met zo weinig mogelijk kolommen en een vrije hoogte van 8 meter. Ze kunnen een zware vloerbelasting aan. Ze hebben open gevels aan de straat zodat zichtbaar is wat er in de loodsen gebeurt. Ze hebben intern, dan wel in een overgangszone, ruimte voor expeditie. Ze zijn splitsbaar in meerdere kleine units die goed bereikbaar en zichtbaar zijn vanaf de straat, dan wel vanaf hof of steeg.

Boven op deze loodsen zijn collectieve groene daktuinen die toegankelijk zijn en te gebruiken voor naastgelegen woongebouwen. Dit vraagt om grondpakketten tot 1 meter dik en een gebouwconstructie die dit aan kan.

- **Oppervlak**
  Bij elke torenontwikkeling dient een loods van ten minste 1.000 m² te worden ontwikkeld.
  In de loods mag een tussenverdieping worden toegevoegd. Deze vloer is maximaal 50% van het grondoppervlak.
- **Vrije verdiepingshoogte**
  Loods heeft een minimale vrije verdiepingshoogte van 8 m.
- **Overspanning**
  Een loods heeft een grote kolomvrije overspanning van minimaal 8 m breed. Uitzonderingen zijn mogelijk, afhankelijk van het bouwplan, bijvoorbeeld om ruimte te bieden aan extra dikke grondpakketten t.b.v. wortelpakketten van bomen op de daktuin.
  Obstakelvrije plintruimte op maaiveldniveau met betredingsmogelijkheden voor (gemotoriseerde) voertuigen.
- **Collectiviteit**
  Het dakvlak van een loods dient als collectieve buitenruimte voor bewoners van de toren.
  Het dakvlak is voorzien van beplanting, zichtbaar vanaf de straat.







Principe schema's randvoorwaarden bedrijfshallen

Toren/Hoogbouw

Woontorens zijn meest gemiddeld 45 of 60 meter hoog. Eventueel op te hogen tot 50 respectievelijk 70 meter, in ruil voor extra kwaliteit (hoge verdiepingen; veel relevante collectieve ruimte toevoegen aan de straat; aan de daktuinen; verspreid over de toren of in de top; maatschappelijke/culturele functies op de verdiepingen). Ze hebben een bescheiden footprint van 600 m^2 (45 meter torens) dan wel 500 m^2 (60 meter torens) die rechthoekig is en haaks gericht zijn op het IJ of de Johan van Hasseltweg. Deze footprints zijn uit te breiden met een alzijdige en omhullende structuur die privé buitenruimte van variërende diepte, windbescherming, zonnewering, plaats voor groen, bevestiging voor zonnecollectoren, enz. op innovatieve en aantrekkelijke wijze incorporeert. De bijkomende totale oppervlakte van alle betreedbare vloerdelen in de omhullende structuur mag 10-15% van de footprint van de toren bedragen.

De bedoeling is om met deze structuur zowel bij te dragen aan een betere leefkwaliteit van de woningen alsook een praktische oplossing te bieden voor onderhoud en technieken. Daarnaast wordt de structuur ook ingezet voor de architecturale identiteit van de torens. Voorwaardelijk voor deze omhullende structuur is dat door doorzichten, materialisatie, detailleringen en kleurstelling de torens rank en slank blijven ogen.

De torens hebben in hun fundament een ruimere footprint om entree, foyer, bergingen, collectieve fietsenberging en andere voorzieningen te kunnen huisvesten.

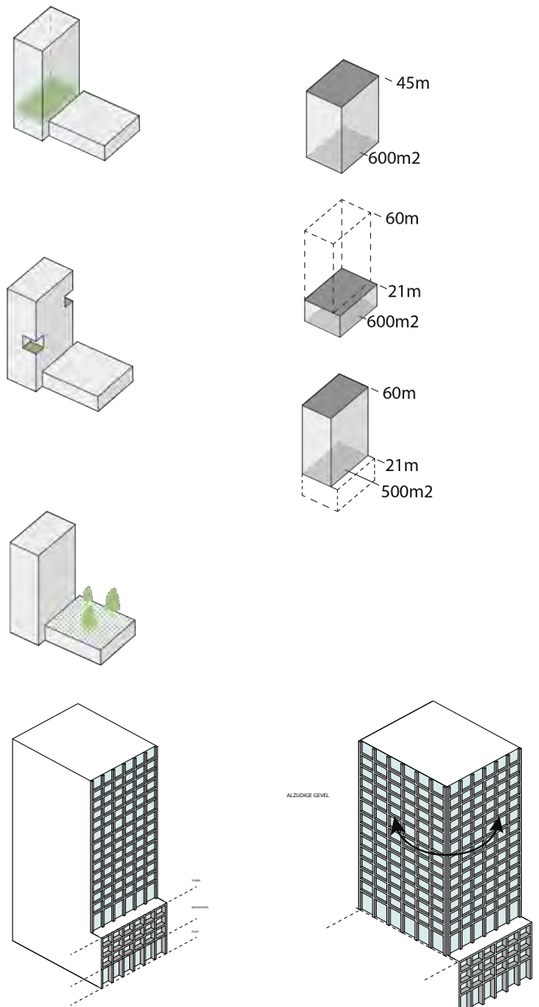
Elke toren heeft een bewuste beëindiging waarin techniek is geïncorporeerd. Deze techniek kan zichtbaar zijn, mits aantrekkelijk vormgegeven. Een collectieve of openbare toegankelijke functie of ruimte is een pré.

De torens hebben elk één architectonisch concept en een eenduidige materialisatie en kleur en uitwerking. Ze hebben een alzijdige en eenduidige architectuur. Toch kunnen ze een getrapte opbouw hebben, waarbij de plint (de eerste 9 meter) grotere gevelopeningen/zichtbare constructie heeft, met meer textuur in de materialisering die ook donkerder kan zijn. De tussenwereld tussen de 9 en 21 meter heeft in de niet naar de straat toe gerichte gevels een tweede huid met uitkragende balkons, groene gevels en een informelere materialisatie. De naar de straat toe gerichte gevel heeft een setback van minimaal 3 meter. De ritmiek in de gevel is fijnmaziger dan in de plint, de textuur minder gearticuleerd, de kleurstelling tussen donker en licht in.



De torendelen boven de 21 meter kennen dezelfde architectuur als de twee onderste delen maar zijn technischer en abstracter uitgewerkt, met een fijnmaziger structuur en een lichtere tint in dezelfde kleur. In deze torendelen wordt ook de eerder omschreven extra schil toegevoegd die onlosmakelijk onderdeel is van de gevelarchitectuur.

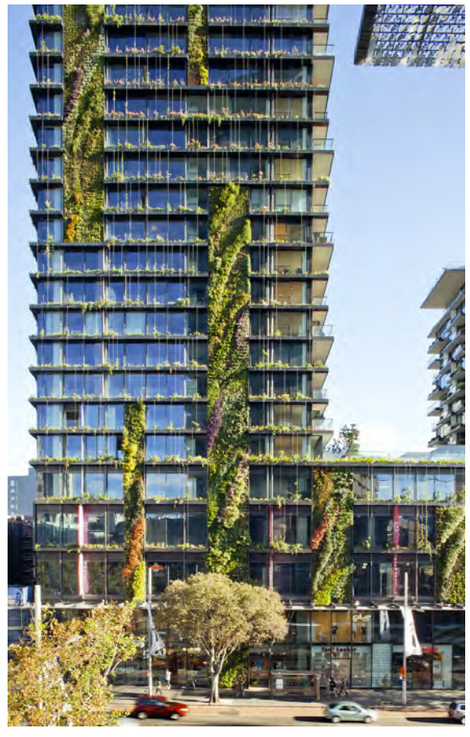
Er zijn 3 hogere torens (90-120m) die een relatie met elkaar aangaan. Deze torens hebben een verjonging om en nabij 21, 45 en 70m. De positie van de verjonging bij de torens moet onderling van elkaar verschillen.



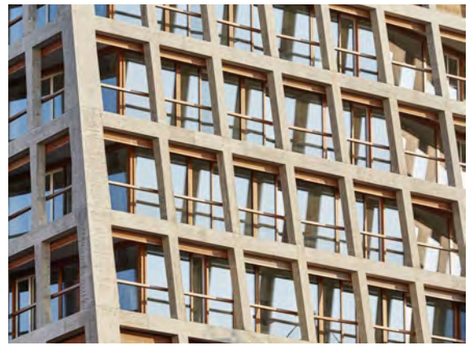
Principe schema's randvoorwaarden hoogbouw











Referentiebeelden hoogbouw

Woongebouw op plint/appartementen

Deze gebouwen zijn 17 dan wel 21 meter hoog en niet te lang. Schijven die doorzichten belemmeren worden voorkomen. De gebouwen hebben een plint van 9 meter hoog die geprogrammeerd is met voorzieningen, een werkfunctie of woningen. Woningen aan de straat maken gebruik van deze specifieke ligging en zijn niet gesloten naar de publieke ruimte. Erboven liggen 2 tot 4 woonlagen die toegang hebben naar een collectieve buiten-ruimte.
Op locaties waar rekening gehouden dient te worden met geluidsbelasting op de gevel, kunnen dove gevels een oplossing zijn. Hier dient rekening gehouden te worden met de situering van ruimtes.







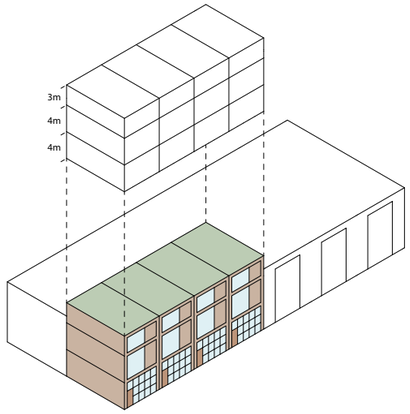


Referentiebeelden woongebouw op bedrijfsplint

Grondgebonden-/rugwoningen

- **Transparantie**
  Grondgebonden- of rugwoningen hebben een hoge mate van transparantie in de gevel. Het doel hierachter is om zoveel mogelijk daglicht in de woning te krijgen, aangezien deze voornamelijk eenzijdig georiënteerd zijn.
- **Verdiepingshoogte**
  Eenzijdig georiënteerde grondgebondenwoningen hebben een hoge verdiepingshoogte die aansluit op de reguliere plinthoogte van naastgelegen bebouwing. Hierin kan een tweede woonlaag worden tegoevoegd. Dit komt in de gevel tot uitdrukking. De typologie maakt gebruik van deze kwaliteit en komt bezonning ten goede.











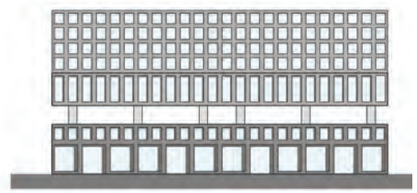


Referentiebeelden grondgebonden woningen

Specials

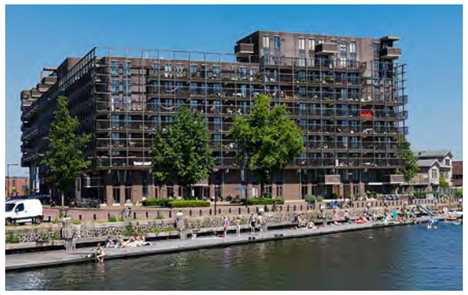
Specials zijn grootschalige uitzonderingen met een ligging aan het IJ. Zij zijn tot 30 meter hoog. Ze staan als grootschalig bouwblok op de grond met een alzijdige oriëntatie en hybride programmering in de plint of ze zijn een toevoeging op een grootschalig, gehandhaafd monumentaal gebouw. Daarmee contrasteren ze in materiaal, constructie, gebruik en uitstraling. Door een tussenruimte zijn de gebouwdelen onderscheidend. De toevoeging 'special' legitimeert zijn uitzondering door de combinatie van een relevante programmatische toevoeging en exceptionele, sublieme architectuur.

Ook de specials(bijv A13, zie H5) die geen toevoeging zijn op een te handhaven gebouw zijn exceptioneel en subliem in architectuur. Het zijn



monolitische blokken met een sculpturaliteit en perforaties die anticiperen op omgevingskwaliteiten of -beperkingen zoals zonlicht, uitzicht, gebruikskwaliteit of nabijheid van andere blokken. Materialisatie en kleurstelling is eenduidig maar kennen subtiele variaties in structuur en tint. Door hun maat en architectuur anticiperen ze op de grote maat van het IJ en refereren aan het industrieel verleden van de industrieterreinen aan het IJ.







Referentiebeelden specials

Gebouwelementen en functionaliteiten

Collectieve daktuin

Collectieve buitenruimtes zijn een essentiële kwaliteit in het Hamerkwartier. De meest voorkomende vorm is de collectieve daktuin, en dan meestal op een niveau van 9 meter boven het maaiveld, gesitueerd op het dak van bedrijfsloodsen. De modale maat van deze bedrijfsloodsen is 1.000 m^2, daarmee zijn de daktuinen ook fors van maat. Ze hebben een grondpakket van plaatselijk 1,0 en in ieder geval 0,5 meter zodat er goede groeikansen voor kleine bomen zijn. Naast een daktuinen op 9m hoge bedrijfsloodsen, komen er ook daktuinen op de lagere woongebouwen (tot 21 of 17m) en op de setbacks voor.
De daktuinen zijn onderdeel van de architectonische ontwerpopgave en worden in samenhang met de gebouwen ontworpen door de landschapsarchitect die is aangesteld door de ontwikkelaar.

De daktuinen zijn een mix van gebruiksgroen, kijkgroen en ecologisch groen, en hebben een waterbergende functie. Het groen is zo vormgegeven dat het goed zichtbaar is vanuit het publieke domein, meestal naastgelegen straten. De daktuinen zijn toegankelijk vanuit aangrenzende naastgelegen woontorens of woongebouwen. Daktuinen lager dan 17 meter boven maaiveld zijn groen en hebben primair een gebruiksfunctie. Toepassing van PV-panelen geschiedt alleen in combinatie met pergola's.

Balkons

Naast collectieve daktuinen zijn ook privé buitenruimtes mogelijk, in verschillende verschijningsvormen.

Aan naar het openbaar domein (straten en pleinen) gerichte gevels tot een hoogte van 21 meter worden privé buitenruimtes vormgegeven als inpandige loggia's. Uitkragende balkons zijn, in overleg met het supervisieteam, een uitzondering die toegevoegde waarde opleveren voor het straatbeeld.

Ruim uitkragende balkons worden toegejuicht aan de gevels met oriëntatie op de binnenzijden van het Hamerblok en/of op collectieve daktuinen tussen de 9 en 21 meter hoogte. Vanzelfsprekend zijn deze balkons integraal onderdeel van het architectonisch gevelontwerp.

Voor torens geldt dat vanaf een hoogte van 21 meter boven maaiveld (en voor naar de straat toe gerichte gevels boven de 9 meter) privé buitenruimten zijn vormgegeven als een extra gebouwschil waarin groen, PV-panelen en balkons architectonisch zijn geïntegreerd. Zie omschrijving onder toren/ hoogbouw.

Daarnaast zijn inkastingen in de torens die een aantrekkelijke sculpturaliteit opleveren denkbaar met als functie collectieve buitenruimtes.

Entree

Gebouwentrees zijn herkenbaar vormgegeven, bieden beschutting doordat ze terugliggen in de gevel of een luifel hebben. Ze worden geflankeerd of zijn onderdeel van een ruime en welkome collectieve foyer van het betreffende gebouw. Gecombineerde entrees van werk- en woongebouwen worden toegejuicht.





Referentiebeelden daktuin

Foyer

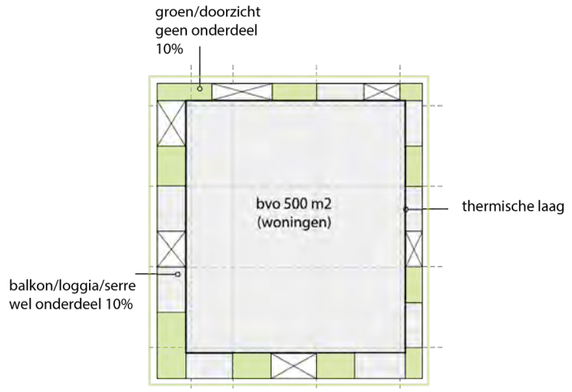
In het Hamerkwartier kennen niet alleen hotels en theaters foyers. Ook werkgebouwen, hybride gebouwen en woongebouwen hebben foyers met een gebruiksfunctie voor de bewoners, gebruikers en ook bezoekers van het gebouw. Combinaties met conciërges, fietsenstalling, horeca, werkplekken, sportfaciliteiten, culturele expo- en podiumfuncties worden toegejuicht. Deze foyers hebben de in Hamerkwartier gebruikelijke vrije plinthoogte van 8 meter, en hun aanwezigheid en gebruik is vanuit de straat royaal zichtbaar.

Collectieve fietsbergingen

Alle gebouwen hebben collectieve fietsbergingen met een capaciteit die een ruime interpretatie is van de Amsterdamse normstelling, rekening houdend met scooters en bakfietsen (Nota Parkeernormen fiets en scooter). De fietsenbergingen zijn comfortabel te gebruiken en hebben een vanzelfsprekende gebruiksrelatie met de entree en stijgpunten van de gebouwen. Maar bovenal zijn de collectieve fietsbergingen architectonisch buitengewoon fraai vormgegeven. Mogelijk gecombineerd met foyers, wellicht riant voorzien van groen en daglicht en natuurlijk sociaal veilig.

Techniek en nutsvoorzieningen

Alle traforuimtes, schakelkasten voor data-aanbieders en overige nutsvoorzieningen zijn inpandig en architectonisch adequaat gehuisvest. Niet gesitueerd op gebouwhoeken. Data-kasten waar mogelijk combineren met entree parkeergarage. Traforuimtes moeten vanaf de openbare ruimte bereikbaar zijn. Voor technische uitwerking zie H4.



Principe schema toevoeging buitenruimte in tweede schil bij torens

Techniek op en aan gebouwen is aan het zicht onttrokken door ruim opgaande gevels, dan wel door een overtuigende autonome omkasting.

Lokale duurzame energieopwekking

Zonnepanelen op gebouwen zijn nodig om voldoende duurzame energie lokaal op te wekken in de wijk. De opgave is om de zonnepanelen op (hoge) daken en eventueel in gevels architectonisch te integreren. Voor de lagergelegen daken (onder 17 m) geldt dat de voorkeur uitgaat naar kwalitatief hoogwaardige groene daken die een mooi zicht bieden, een bijdrage leveren aan biodiversiteit en eventueel dienst kunnen doen als daktuin. In sommige gevallen is ook bij die lagere daken een combinatie met zonne-energieopwekking mogelijk. Denk aan de integratie van zonnepanelen in daklijsten of andere onderdelen. Er komen steeds meer innovaties met BIPV-panelen op de markt die de opwek van duurzame energie combineren met een mooie esthetische uitstraling. Aandachtspunt hierbij is het voorkomen van hinderlijke reflectie of inzet van esthetisch minder fraaie (blauwe) zonnepanelen.

Dispensatieregel

De in dit beeldkwaliteitskader benoemde sturende principes zijn het instrumentarium dat gemeente inzet om regie te voeren op beeldkwaliteit, met als motief het realiseren van de in dit kader gedefinieerde kernwaardes en ambities. Afwijken van sturende principes is mogelijk in die gevallen dat briljante ontwerpoplossingen, hoewel niet passend binnen de benoemde principes, evengoed of beter leiden tot realisatie van de gedefinieerde kernwaardes en ambities. De bewijslast hiertoe ligt bij de indienende architect, de beoordeling bij het supervisieteam.

Impressie Motorplein



4

Technische bouwregels

Dit hoofdstuk omschrijft de rolverdeling tussen de gemeente en de ontwikkelende partijen ten behoeve van bouwtechnische kaders.

Rolverdeling gemeente en ontwikkelaar

Hemelwaterverwerking	
Gemeente	Ontwikkelaar
Voldoet aan de hemelwaterzorgplicht volgens het geldend beleid, Gemeentelijk Rioleringsplan (GRPA) of Omgevingsprogramma Riolering (OPR). Hierin staat dat de gemeente wettelijk verantwoordelijk is voor de inzameling en verwerking van hemelwater in de openbare ruimte (niet de private ruimte). Waternet voert de gemeentelijke rioleringstaak uit namens de Gemeente Amsterdam. De gemeente gaat gefaseerd de gemengde riolering afkoppelen.	Volgens het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRPA) en Omgevingsprogramma Riolering (OPR) is de kaveleigenaar verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater dat op het volledige oppervlak van zijn eigen terrein valt. Hij moet ervoor zorgen dat dit niet tot overlast of vervuiling leidt bij hemzelf of in zijn omgeving. In de huidige discours betekent dit dat de ontwikkelaar moet zorgen dat de te ontwikkelen kavel ‘hemelwaterneutraal’ moet zijn volgens de definitie die in de paragraaf hieronder is uitgelegd.

Rainproof, hemelwaterneutraal	
Gemeente	Ontwikkelaar
Controleert of de plannen van de ontwikkelaar hemelwaterneutraal zijn; N.B. de afdeling VTH (Vergunningen, Toezicht & Handhaving) toetst de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen of functiewijziging aan de hemelwaterverordening.	Moet ervoor zorgen dat de kavels hemelwaterneutraal zijn. Hiervoor moet de ontwikkelaar voldoen aan de meest recente hemelwaterverordening. De ambitie voor het Hamerkwartier is een hemelwaterberging van 90 liter per m² bebouwd oppervlak. Daarnaast zijn hieronder aanvullende eisen gesteld voor onbebouwd oppervlak op de kavels, waar de verordening van toepassing op is. Voor onbebouwd oppervlak op deze kavels geldt: De kaveleigenaar moet tenminste 60 liter per m² onbebouwd oppervlak bergen of infiltreren en loost maximaal 1 liter per m² onbebouwd oppervlak per uur (1l/m²/uur) op het openbaar riool (via een geknepen afvoer). Omdat het weer steeds extremer wordt, is de ambitie 90 liter per m² onbebouwd oppervlak. In principe is actieve infiltratie op de kavels niet mogelijk, omdat de kavels in het Hamerkwartier over het algemeen een ontwateringsdiepte hebben die kleiner of gelijk is aan de grondwaternorm (0,9 m-mv). Indien de ontwateringsdiepte groter is dan de grondwaternorm van 0,9 m is infiltratie een optie. In dat geval dient de ontwikkelaar onderzoek te (laten) doen naar de effecten op de grondwaterstand in de omgeving. De effecten van infiltratie dienen aangetoond te worden middels een geohydrologische berekening waarbij een even grote fictieve infiltratie wordt meegenomen op de aangrenzende buurkavels. De berekende effecten op de grondwaterstand in de omgeving mogen niet groter zijn dan 0,05 m. Daarnaast mag de grondwaternorm van 0,9 m niet worden overschreden. Op basis van de uitkomst van dit onderzoek zal de gemeente vaststellen of actieve infiltratie toegestaan is. ■ De ontwikkelaar laat tijdens het ontwerpproces en het definitieve ontwerp van de hemelwaterberging door de gemeente toetsen. ■ De ontwikkelaar laat de afdeling VTH (Vergunningen, Toezicht & Handhaving) de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen of functiewijziging toetsen.

Slim maaiveldontwerp	
Gemeente	Ontwikkelaar
Is verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater in de openbare ruimte, waarin 60 mm in 1 uur kan worden verwerkt zonder schade aan huizen en vitale infrastructuur door o.a. extra berging te creëren in straten, groenzones en hemelwaterriool; straten onder afschot aanleggen richting locaties (bijvoorbeeld oppervlaktewater) waar het geen schade kan. De ambitie is het verwerken van een extreme bui van 70 mm in 1 uur in de openbare ruimte zonder dat schade optreedt.	Voorkomt wateroverlast door: ■ de binnentuinen verdiept aan te leggen ten opzichte van het vloerpeil van de woning zodat water niet vanuit de tuin de woning kan binnenstromen; ■ de toegang van onder het maaiveld gelegen bouwlagen zodanig te ontwerpen dat het regenwater niet (vanuit de openbare ruimte) naar binnen kan stromen; ■ technische/elektrische installaties en vitale infrastructuur zodanig plaatsen (hoog, waterdichte kelder) dat er een beperkte kans is op waterschade

Grondwater	
Gemeente	Ontwikkelaar
Stelt een plan op voor de inrichting van de openbare ruimte met bijbehorend beheerplan om (grond)wateroverlast in de toekomst te voorkomen;	Dient te voldoen aan de grondwaterzorgplicht. Dit betekent dat er tijdens en na de bouw geen verslechtering van de grondwatersituatie mag optreden, ook niet voor naastgelegen gebieden.

Grondwaternorm	
Gemeente	Ontwikkelaar
Controleert of de ontwikkelaar voldoet aan de uitgegeven maaiveldhoogte.	Is verantwoordelijk voor het op hoogte brengen van de gehele kavel ter aansluiting op de door de gemeente uitgegeven maaiveldhoogte om te kunnen voldoen aan de grondwaternorm (0,9 m t.o.v. de GHG). Het toegepaste zand heeft een doorlatendheid van minimaal 7 m/d (zie box 1 t/m box 3).
Controleert of de ontwikkelaar volgens de gewenste methode een zandcunet aanbrengt.	Brengt een goed doorlatend zandcunet aan bij de aanleg van een openbare weg. Het zandcunet moet minstens een dikte hebben van 1,35 m over de gehele breedte van de openbare ruimte. Onder het zandcunet dient over een minimale breedte van 5 m een diepcunet aangebracht te worden met een dikte van 0,9 m. Hoe breder en dikker het zandcunet, hoe effectiever de werking daarvan. Het zand heeft een doorlatendheid van minimaal 7 m/d (zie box 1 t/m box 3).

Kelderbouw	
Gemeente	Ontwikkelaar
De afdeling VTH (Vergunningen, Toezicht & Handhaving) toetst bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de aanleg van een kelder of deze grondwaterneutraal is.	Laat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de aanleg van een kelder zien dat het voldoet aan het Paraplubestemmingsplan grondwaterneutrale kelders en afwegingskader grondwaterneutrale kelders.
Controleert of de plannen van de ontwikkelaar grondwaterneutraal zijn.	Aanvullend op het Paraplubestemmingsplan grondwaterneutrale kelders en afwegingskader grondwaterneutrale kelders dient de ontwikkelaar een drainagestrook met een doorlaatvermogen (kD) van minimaal 7 m²/d onder- en langszij de kelder aan te brengen. De drainagestrook dient door te lopen tot aan de kavelgrens, zodat de drainagestrook wordt verbonden met het goed doorlatend zandcunet onder de wegen in de openbare ruimte.

Waterberging	
Gemeente	Ontwikkelaar
Controleert of in de plannen van de ontwikkelaar de groenzones en binnentuinen voldoende waterberging en -infiltratiecapaciteit hebben.	■ Treft voorzieningen, bijvoorbeeld in de binnentuinen of op het dak, om de waterberging te vergroten. ■ Gebruikt hemelwater voor het beregenen van het groen in plaats van direct lozen. ■ Laat tijdens het ontwerp van de groenzones en binnentuinen door de gemeente toetsen op beschikbare waterberging en infiltratiecapaciteit.

BOX1: criteria doorlatendheid op basis van korrelgrootteverdeling

De doorlatendheid wordt getoetst op de volgende criteria:

- Criteria 1: Het lutumgehalte (<2 µm) moet kleiner zijn dan 1,5 % .
- Criteria 2: Het te verwerken zand moet voldoen aan het gestelde in 22.06.03 van de RAW 2015. Dit betekent dat de fractie <63 µm kleiner moet zijn dan 15 % (zand in zandbed).
- Criteria 3: De wet van Kozeny met:

ne=poriëngetal= 0,36

$$k = 245.000 * \frac{n_e^3}{(1-n_e)^2} * U^{-2} \qquad U = \frac{0{,}4343}{\log(d_{60}) - \log(d_{10})} * (\frac{1}{d_{10}} - \frac{1}{d_{60}})$$

Een korrelgrootteverdelingsdiagram van zandfractie en de D10, D50 en D60 dienen te worden bepaald.
De gewichtspercentages van volgende fracties moeten hiervoor worden bepaald:

- <2 µm (lutum)
- <16 µm of 20 µm (slib)
- <63 µm (silt)
- <90 µm
- <125 µm
- <180 µm
- <250 µm
- <500 µm
- <2000 µm (zand)
- >2000 µm (grind)

Daarnaast het gewichtspercentage van de droge stof:

- Organische stof (humus)
- Calcium Carbonaat ($CaCO_3$)

BOX 2: monsterneming

Monsterneming bij de bron
De monsterneming om de doorlatendheid te bepalen kan worden gecombineerd met de keuring op chemische parameters. Voor de keuring op chemische parameters is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. In het kort komt het erop neer dat een partijgrootte wordt gehanteerd van maximaal 10.000 ton of 2.000 ton (bij ernstig verontreinigde of asbestverdachte grond) en een monsternemingsraster van 2 maal 50 grepen zodat een uniforme werkwijze ontstaat. De precieze werkwijze en uitzonderingen staan in protocol 1001 van de SIKB[31]. Binnen het project Hamerkwartier wordt deze werkwijze wordt ook gevolgd voor de bepaling van de doorlatendheid (civieltechnische eigenschap). Afhankelijk van de civieltechnische uniformiteit van het zand dient een partijgrootte van maximaal 10.000 ton of 2.000 ton te worden gehanteerd.

BOX 3: monsterneming

In situ meting
Na het aanbrengen van het zand op locatie dienen in situ doorlatendheidsmetingen te worden uitgevoerd. De doorlatendheidsmetingen dienen volgens de "Constant Head" methode uitgevoerd te worden en volgens de richtlijnen van Rioned: www.riool.net/doorlatendheidsmetingen-in-het-veld-in-situ-

Het aantal metingen is afhankelijk van de kavelgrootte. Een richtlijn hiervoor staat weergegeven in onderstaande tabel:

oppervlakte kavel (m^2)	Aantal boringen en metingen
<500	2
500-1.000	3
1.000-5.000	5
5.000-10.000	6
>10.000	>6

Bodemkenmerken	
Gemeente	Ontwikkelaar
Zorgt ervoor dat er bodemonderzoek is uitgevoerd voorafgaand aan de herprofileringen van de openbare ruimte en dat er in de openbare ruimte grondverbetering wordt toegepast om de waterhuishouding binnen het gebied te verbeteren.	Zorgt ervoor dat voorafgaand aan de herontwikkeling de aard en omvang van alle mogelijke verontreinigingen in kaart zijn gebracht en de daaruit volgende belemmeringen
Toetst bij de planvorming van de individuele ontwikkelaars of bij de eventuele saneringen op de kavels voldoende rekening wordt gehouden met het voor-komen van verspreiding van verontreinigingen naar de schone wegcunetten.	Zorgt ervoor dat er geen verontreinigingen vanaf de kavels in de schone wegcunetten komen en legt derhalve de meldingen bodem voor ter toetsing aan de gemeente voordat deze worden ingediend.

Archeologie	
Gemeente	Ontwikkelaar
Doet afhankelijk van de diepte en de locatie aanvullend onderzoek van ondergrondse werkzaamheden in de openbare ruimte	Doet aanvullend archeologisch bodemonderzoek bij bodemingreep, locatie en diepte-afhankelijk.

Ondergrondse kadeconstructies	
Gemeente	Ontwikkelaar
Onderneemt geen actie omdat op basis van het geohydrologisch onderzoek is gebleken dat de ondergrondse kadeconstructues geen belemmeringen vormen voor de ontwikkelingen van de ontwikkelaars binnen het Hamerkwartier. Zorgt ervoor dat de ondergrondse constructies in de openbare ruimte geen belemmering vormen voor de grondwaterhuishouding c.q. uitstoom naar het oppervlaktewater.	Indien ontwikkelaar concludeert dat damwanden voor werkzaamheden een obstakel zijn, dient zij deze zelf te verwijderen en onderzoek te doen naar geotechnische gevolgen hiervan.

Bijlage: Rapportage vooronderzoek ondergrondse obstakels

Bouwrijp maken	
Gemeente	Ontwikkelaar
Controleert of ontwikkelaar voldoet aan gemeentelijk gestelde bouwrijpmaak-eisen.	Ontwikkelaar dient te voldoen aan alle bouwrijpmaak-principes. Deze worden hieronder verder uitgelicht.

Principes bouwrijp maken

Er zijn twee varianten denkbaar bij het herontwikkelen van de kavels in het Hamerkwartier:

- Autonome (her)ontwikkeling met door te leveren gronden
- Autonome (her)ontwikkeling zonder door te leveren gronden

Autonome (her)ontwikkeling met door te leveren gronden

Indien gronden worden doorgeleverd aan de gemeente, gelden de volgende leidende principes:

Vrijmaken locatie van constructies
Alle aanwezige boven- en ondergrondse bebouwing, verhardingen, kabels en leidingen, tanks, opslagruimtes, putten alsmede de fundering en funderingsresten dienen tot 0,5 meter onder het niveau van de ondergrens van de nieuw aan te leggen openbare ruimte te zijn gesloopt en geheel verwijderd.

Grondverbetering
Alle gronden dienen vanaf een vooraf aangegeven diepte te zijn aangevuld met goed doorlatend zand met kwaliteit wonen en dienen aan een minimale K-waarde van 7 m/d te voldoen.

Restzetting
De door te leveren gronden dienen bij levering en voor de termijn dat kabels en leidingen worden aangebracht te voldoen aan de gemeentelijke restzettingseis (max. 15 cm zetting over een periode van 20 jaar).

Bodemsanering
Indien er sprake is van mobiele verontreinigingen in de door te leveren gronden, dan dienen deze tot zodanig niveau verwijderd te zijn dat er in de toekomst geen sprake kan zijn van herverontreiniging van de openbare ruimte of van de gronden in de directe omgeving.

Hulpconstructies
Indien er op de grens of in de openbare ruimte hulpconstructies voor de bouw worden toegepast dan is de bouwende partij verplicht voorafgaand aan het plaatsen van deze constructies een plan voor het plaatsen en verwijderen van de hulpconstructies met alle BLVC-aspecten aan te bieden ter toetsing. Uitgangspunt is dat alle hulpconstructies verwijderd moeten worden uit de openbare ruimte en dat deze niet achter mogen blijven en in de toekomst geen ondergrondse belemmering mogen vormen. Voorafgaand aan het aanbrengen van de damwanden dient de sleuf gecontroleerd te worden d.m.v. proefsleuven.

Aanleveren gegevens
Voor de overdracht worden alle relevante bewijsmiddelen in een overdrachtsdocument aangeleverd. Te denken valt aan:

- Achtergebleven funderingspalen en -resten dienen te worden ingemeten met x, y en z coördinaten; de inmeting dient te worden aangeleverd in dgn, dwg en pdf formaat.
- bestek en revisie
- certificatie aangebracht zand
- bodemonderzoek, saneringsplan, meldingen
- evaluaties
- melding sloop
- asbestinventarisatie, vrijgave asbestsanering
- sonderingsonderzoek
- zettingsverloop zakbakens
- inmetingen ontgravingsdieptes

Verhaalclausule
Mocht na overdracht van de gronden tijdens de werkzaamheden van de gemeente blijken dat zich in de gronden nog andere funderingsresten en/of andere obstakels of verontreinigingen bevinden die de werkzaamheden van de gemeente hinderen, dan zal de gemeente de kosten van het alsnog verwijderen van deze obstakels of verontreinigingen kunnen verhalen op de ontwikkelaar. De ontwikkelaar verplicht zich om deze door de gemeente te maken kosten te vergoeden.

Autonome (her)ontwikkeling zonder doorlevering gronden

Indien er sprake van een autonome herontwikkeling zonder dat er gronden worden overgedragen dan geldt het volgende:

Bodemsanering
Als er sprake is van mobiele verontreinigingen dan dienen deze tot zodanig niveau verwijderd te zijn in de directe omgeving van de openbare ruimte dat er in de toekomst geen sprake kan zijn van verontreiniging van deze openbare ruimte.

Hulpconstructies
Indien er op de grens of in de openbare ruimte hulpconstructies voor de bouw worden toegepast dan is de bouwende partij verplicht voorafgaand aan het plaatsen van deze constructies een plan voor het plaatsen en verwijderen van de hulpconstructies met alle BLVC-aspecten aan te bieden ter toetsing. Uitgangspunt is dat alle hulpconstructies verwijderd moeten worden uit de openbare ruimte en dat deze niet achter mogen blijven en in de toekomst geen ondergrondse belemmering mogen vormen. Voorafgaand aan het aanbrengen van de damwanden dient de sleuf gecontroleerd te worden d.m.v. proefsleuven.

Rolverdeling gemeente en ontwikkelaar

Kabels en leidingen	
Gemeente	Ontwikkelaar
Coördinerende taak zodat alle K&L-bedrijven in staat worden gesteld om de ondergrondse infra te verwijderen, verleggen of vernieuwen op basis van een Definitief Tracé Akkoord (DTA).	Tijdens de ontwerpfase dient het project aangemeld te worden op www.mijnaansluiting.nl/project-aanmelden
Gemeente neemt initiatief om de aanleg van een regeneratiestelsel op de markt te zetten.	Indienen van een aanvraag via www.huisaansluitingen.nl voor het aansluiten van de toekomstige ontwikkelingen op de ondergrondse infrastructuur.
Toetsende rol inpandige voorzieningen en huisaansluitingen.	WKO-bronnen in combinatie met centrale water-water warmtepompen dienen op kavel te worden gerealiseerd, en op het centrale regeneratienet te worden aangesloten. Drycoolers en luchtwaterpompen worden niet toegestaan.
	Dienen rekening te houden met inpandige voorzieningen (trafo's, datakasten etc.);
	Dienen zelf bij de K&L-bedrijven de laatste eisen op te vragen met betrekking tot inpandige voorzieningen. Hierbij o.a. rekening houdend met bouwkundige eisen & afstand van middenspanningsruimtes en gevoelige bestemmingen zoals slaapkamers (aan zijkanten en boven- en onder kanten van de ruimtes) i.v.m. elektromagnetische stralingen.
	Dienen in het voortraject met het Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam en de K&L bedrijven afspraken te maken over de positionering van de inpandige voorzieningen en overige K&L aspecten. Waarbij de ontwikkelaar ook de aard en het benodigde vermogens van de totale energie vraag dient aan te leveren.
	De netaansluitingen worden in 3 fases gerealiseerd. I.v.m. de netcapaciteit dienen alle PV-systemen op geleverde 3 fases te worden aangesloten.

Kadeconstructies	
Gemeente	
Aanvankelijk van de onderhoudstatus en het eigendom van de kades zal de gemeente het initiatief nemen voor het vervangen van de kades	

Bijlage: ***Rapport inspectie en beoordeling kadeconstructie Hamerkwartier (Fugro)***

Regie op de openbare ruimte, door BLVC-kader en Impactanalyse	
Gemeente	Ontwikkelaar
Opstellen BLVC-kader Toetsen BLVC-uitvoeringsplannen ontwikkelaars.	Opstellen BLVC-uitvoeringsplan voor ontwikkelingen op eigen kavel.
Opstellen BLVC-uitvoeringsplan openbare ruimte.	

Bijlage: ***Generieke BLVC-kader Hamerkwartier***

Verlichting

In het projectgebied van het Hamerkwartier sluit de keuze voor de soort van verlichting in de openbare ruimte aan op het Amsterdamse beleid - Puccini. Dit betekent dat het 21e eeuw armatuur wordt toegepast. Het armatuur wordt op meerdere manieren ingezet: een staande mast enkel en dubbel, en hangende armatuur.

Gezien de dichtheid van de bebouwing is er gekozen om in de hoofstructuur en op bijzondere plekken lichtmasten toe te passen en in de zijstraten door middel van hangarmaturen. Deze armaturen hangen in een vast ritme om goede en evenredige verlichting te garanderen. De hangarmaturen hangen op ca. 5,50m boven het maaiveld aan spankabels welke met inbouwankers aan de gevel zijn bevestigd.

De ontwikkelaar dient tijdens het ontwerpproces rekening te houden met de benodigde technische voorzieningen voor het aanbrengen van spankabels en hangarmaturen in de spouwmuren en in de gevelconstructie. De bevestigingsankers, voedende kabels en voedingskast kunnen tijdens het ontwerp en de bouw in de constructie integraal opgenomen worden. Hierdoor wordt voorkomen dat de voorzieningen na de bouw als opbouwelementen apart aan het pand aangebracht moeten worden.

Verlichting	
Gemeente	Ontwikkelaar
Opstellen definitief verlichtingsontwerp tijdens planontwikkeling	Dienen zelf bij het Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam de laatste eisen op te vragen van de bouwkundige voorzieningen
	Afstemming tijdens het ontwerpproces met het Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam over de positionering en de bouwkundige eisen



Principe locaties hangverlichting

Regie op de openbare ruimte, door BLVC-kader en Impact-analyse

BLVC-kader, faseringsdraaiboek en impact-analyse

Om regie te voeren op de openbare ruimte en alle uitvoeringswerkzaamheden in het Hamerkwartier op elkaar af te stemmen, maken we gebruik van een aantal producten.

Allereerst het **BLVC-kader**. Hierin zijn de generieke uitvoeringseisen opgenomen die de gemeente stelt aan werkzaamheden in (en/of met invloed op) de openbare ruimte.

Daarnaast hanteren we het **faseringsdraaiboek** voor het gehele gebied en de impactanalyse.

Tot slot de **impactanalyse**. Bouwen in een gebied in transitie vereist continu analyseren, faciliteren, faseren, coördineren en handhaven van afspraken. Hoe zijn de verschillende verkeersstromen in het gebied geborgd en welke projecten zijn wanneer in uitvoering? Hoeveel (bouw)ruimte kan er eigenlijk per project onttrokken worden aan de openbare ruimte? Dit wordt in de impactanalyse door de BLVC-adviseur (samen met het technisch team Hamerkwartier) proactief verkend. Zo vinden we potentiële knelpunten tussen geplande werkzaamheden en de activiteiten van de huidige gebruikers en kunnen we die zo mogelijk preventief aanpakken. Naast organisatorische en communicatieve maatregelen, kunnen dat tijdelijke maatregelen in de openbare ruimte of aan de infrastructuur zijn. Indien de impactanalyse hiertoe aanleiding geeft, worden ook eventuele 'nadere uitvoeringseisen' vastgesteld.

Proces

Elk project krijgt altijd het vastgestelde BLVC-kader Hamerkwartier mee (generieke uitvoeringseisen), plus eventuele aanvullende projectspecifieke eisen (voortkomend uit de impactanalyse). Op basis hiervan stelt de ontwikkelaar (of doorgecontracteerde bouwaannemer) of de maaiveld/infra-aannemer van een project een BLVC-uitvoeringsplan op.

Voor infra/openbare ruimte projecten kan de gemeente er ook voor kiezen om zelf al het BLVC-uitvoeringsplan op te stellen en deze mee te geven aan de aannemer.



Rol projectorganisatie bij BLVC van planvorming tot uitvoering

In gebiedsontwikkeling/gebieden in transitie maken we onderscheid tussen gemeentelijke kavels, particuliere initiatieven en civiele werken/openbare ruimte. Het initiatief en de regie op de planvorming van de gemeentelijke kavels en de civiele werken/openbare ruimte ligt bij de projectorganisatie (gemeente Amsterdam). Bij deze ontwikkelingen worden in de tender of aanbesteding de minimale eisen al als bindend document meegegeven, zoals het BLVC-kader.

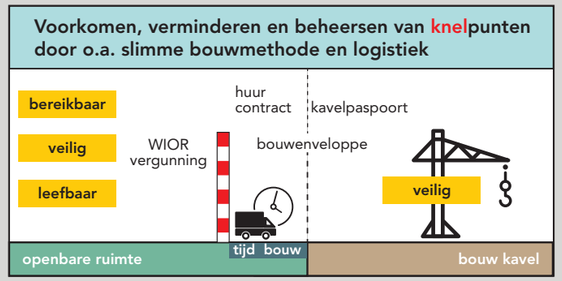
De fase van planvorming wordt afgesloten met een ondertekening van een realisatieovereenkomst die uitmondt in een erfpachtwijziging of (anterieure) overeenkomst (bij ontwikkeling met bestaande rechten), een kavelpaspoort (bij uitgifte nieuwe kavels) of een civiel contract (civiele werken).

Een groot deel van de plannen zal echter op initiatief van de markt tot stand komen. Door middel van een planontwikkelingsproces wordt er een ontwikkelovereenkomst gemaakt. Het BLVC-kader vormt daarbij een bijlage en is hiermee ook privaatrechtelijk verankerd met de betreffende contractpartij. De contractpartij is verantwoordelijk voor eventuele doorcontractering aan bouwende partijen. Eventueel aanvullende projectspecifieke uitvoeringseisen worden bij de VO-toets meegegeven en/of opgenomen in de realisatie- of uitvoeringsovereenkomst of erfpachtaanbieding.

De projectorganisatie heeft bij de start van de BLVC-voorbereiding een faciliterende rol en informeert de ontwikkelaar, bouwer of aannemer proactief over het BLVC-proces en geeft input t.a.v. projectspecifieke belangen en stakeholders. Op initiatief van de bouwer of civiele aannemer (voor zover van toepassing) kan een eerste conceptplan worden voorbesproken. Dit kan vertraging in het verdere traject voorkomen.

Vanaf start uitvoering worden de eisen op het gebied van bereikbaarheid en de kwaliteit van de openbare ruimte gehandhaafd via de WIOR-procedure (Werken In De Openbare Ruimte). Het BLVC-uitvoeringsplan, dat is uitgewerkt op basis van de eisen uit het BLVC-kader, is onderdeel van de verleende WIOR-vergunning. De handhaving wordt uitgevoerd door Toezicht en Handhaving Openbare Ruimte (THOR). Uiteraard blijft de projectorganisatie vanuit haar privaatrechtelijke rol ook toezien op naleving van de afspraken.

Het Generiek BLVC-kader + de impactanalyse bevatten bij elkaar de generieke en project-specifieke uitvoeringseisen, gebaseerd op de WAT, WAAR en WIE.
Een BLVC-uitvoeringsplan bevat de toelichting op HOE in woord en beeld.
De maatregelen die nodig zijn om een goede balans te creëren tussen veilig en efficiënt werken en het handhaven van de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid van de directe omgeving'.





Blokpaspoorten

In dit deel wordt de ontwikkelruimte nader gepreciseerd voor zowel de ruimtelijke als de programmatische mogelijkheden. Op die punten waar de ontwikkelruimte meetbaar is en in cijfers uit te drukken, is dit een kwantitatief kader. Denk aan bouwhoogtes en maatvoering bouwvelden en straatprofielen, maar ook aan de hoeveelheid en de samenstelling van het mogelijke programma en functies. Daarnaast komen duurzaamheidsrandvoorwaarden terug in algemene zin en per ontwikkelveld.

Algemene blokinformatie

Hieronder worden een aantal algemene randvoorwaarden opgesomd, die gelden voor alle ontwikkelingen in het Hamerkwartier. Daarna volgen de duurzaamheidsprincipes, zowel op blokniveau als blok overschrijdend. Vervolgens komen de parkeernormen voor de ontwikkelingen in het Hamerkwartier aan bod.
Ten slotte wordt per ontwikkelveld het blokpaspoort gepresenteerd.

Opbouw
Elk blok kent een basement van maximaal 17 - 21m hoog. Boven het basement worden torens gerealiseerd tussen de 45 - 60 m, waarbij op een aantal locaties afwijkingen voorkomen. Naast elke toren wordt een loods ontwikkeld van 1.000 m² en 9 m hoog, waarop een daktuin gesitueerd wordt. Hierdoor ontstaat een wisselend basement van loodsen tot 9m en woongebouwen tot 17- 21 m.

Tussenruimte
Bij bedrijfsfuncties kan gevel 2 - 5 m teruggelegd worden waar mogelijk, ten behoeve van tijdelijke opslag. Deze tussenruimte is openbaar toegankelijk en wordt niet afgeschermd.

Parkeren
Op eigen kavel waarbij een verdiepte parkeergarage verplicht is. De entree bevindt zich aan de hoofdstructuur wegen. Parkeernorm zie pagina118.

Fietsparkeren
Voor fietsparkeren wordt de Nota parkeernormen fiets en scooter gebruikt. Zie hoofdstuk beeldkwaliteit voor kwalitatieve randvoorwarden

Nutsvoorzieningen
Nutsvoorzieningen zoals bijvoorbeeld trafo's, datakasten etc. worden inpandig ingepast.

Natuurinclusief
Er moet voldaan worden aan het handboek *Natuurinclusief bouwen en ontwerpen in twintig ideeën*.

Groen
Minimaal 40% van de kaveloppervlakte moet groen worden ingericht, dit kan op het dak of op gevels. Minimale gronddekking dak 10 cm. Wanneer beplanting en/of bomen worden geplaatst is 0,5 - 1,0m gronddekking nodig op het dak.

Rainproof
De kavels moeten hemelwaterneutraal zijn. Dit betekent dat 60 liter per m² oppervlak (60 mm) op eigen kavel moet worden geborgen of geïnfiltreerd en maximaal 1 liter per m² oppervlak per uur (1l/m²/uur) geloosd mag worden op het openbaar riool (via een geknepen afvoer).

Afval
In de openbare ruimte worden afvalinzamelpunten georganiseerd door de gemeente, bedoeld voor de woonfuncties van Hamerkwartier.
Voor niet-woonfuncties wordt dit inpandigopgelost. Bedrijven en andere gebruikers dienen dit zelf, uit het zicht, op te lossen.

Mechanische ventilatie
Alle gebouwen dienen te worden voorzien van een mechanische ventilatie die bij een externe calamiteit handmatig moet kunnen worden uitgeschakeld.

Bezonning op gevels
Voor bezonning op de gevel van woningen wordt binnen Amsterdam vaak een afgeleide gehanteerd van de lichte TNO norm. De TNO-norm geeft ten aanzien van de bezonningsuren een richtlijn. In de afgeleide norm wordt uitgegaan van minimaal 2 bezonningsuren per dag in de periode tussen 21 maart en 21 september. Noordgevels zijn hiervan

uitgesloten, aangezien hier geen direct zonlicht op valt.

Als uitgangspunt voor bezonning op pocketparken, daktuinen en overige verblijfsruimte in de openbare ruimte geldt de richtlijn dat 2 uur zon, op minstens 50% van het oppervlak moet vallen op 21 maart/september en 4 uur op minstens 50% van het oppervlak op 21 juni.

Duurzaam & Gezond Hamerkwartier

In de projectnota zijn de uitgangspunten voor duurzaamheid in het Hamerkwartier vastgelegd. Ondertussen zijn de uitgangspunten duurzaamheid verder gespecificeerd tot spelregels *Duurzaam & Gezond Hamerkwartier.* Deze spelregels zijn van toepassing op ontwikkelingen in Hamerkwartier en worden ook onderdeel van het Investeringsbesluit Hamerkwartier.

Dit document beschrijft de spelregels en gaat daarbij in op:

1. De spelregels voor de kavelontwikkelingen in Hamerkwartier die in een vroeg stadium besproken worden met de betreffende eigenaar/ontwikkelaar;
2. De spelregels die een plek moeten krijgen binnen de kaveloverschrijdende werkzaamheden in Hamerkwartier, de gemeentelijke opgave en daarbinnen ook de herontwikkeling van de openbare ruimte.

De gemeente beoordeelt de initiatieven van ontwikkelende partijen op de uitgangspunten voor duurzaamheid van Hamerkwartier en de extra gekozen duurzaamheidsambities. Bij het voorlopig en definitief ontwerp zal de duurzaamheidsadviseur van de gemeente de projectdocumenten, berekeningen en tekeningen toetsen en beoordelen. Na oplevering zal steekproefsgewijs gecontroleerd worden of de afgesproken duurzaamheidsmaatregelen daadwerkelijk geïmplementeerd en gerealiseerd zijn.

Amsterdam zet bij de herontwikkeling van Hamerkwartier in op een duurzame en gezonde wijk. Dit is vertaald in spelregels op de onderdelen energie, gezonde materialen en circulair bouwen, groen, water, en duurzame mobiliteit. De spelregels bestaan uit uitgangspunten (eisen) en (te kiezen) ambities. De ontwikkelende partij moet voldoen aan de uitgangspunten en kiest uit de tabel ook minimaal drie thema's waarbinnen, naast de uitgangspunten, ook ambities gerealiseerd worden. De ontwikkelende partij kan ook zelf binnen de thema's andere ambities inbrengen.

De in dit document genoemde spelregels worden in een vroeg stadium besproken met de betreffende eigenaar/ontwikkelaar van de kavel. Ze krijgen een plek in de afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar en maken onderdeel uit van een overeenkomst. In de uitwerking wordt bij het Voorlopig- en Definitief Ontwerp getoetst op realisatie van de spelregels.

In nevenstaande tabel staan per deelthema de spelregels zoals deze per 2020 gelden. Iedere twee jaar (of eerder als dit noodzakelijk wordt geacht) vindt een update van de spelregels plaats.

Uitgangspunten en ambities Duurzaam & gezond Hamerkwartier	
Algemeen	Uitgangspunt ■ De inschrijver/ontwikkelaar onderschrijft de bouwregels en duurzame ambities van Hamerkwartier en neemt deze mee bij de opzet en uitvoering van de ontwikkeling op de kavel.
Energie	Uitgangspunt ■ (Bijna) Energieneutrale of energieleverende nieuwbouw met voor woningbouw de volgende BENG-waarden: BENG 1 ≤ 60kWh/m² per jaar, BENG 2 ≤ 10 kWh/m² per jaar en BENG 3 ≥ 85% (NTA8800). De overige utiliteitsbouw, oftewel alle andere gebouwen waar geen woningen in komen, moet voldoen aan de BENG-normen zoals uiteengezet in de tabel hieronder. Bij bepaling van BENG3 wordt duurzame energie op locatie/ perceel opgewekt (m.u.v. stadswarmte en koude) conform NTA 8800. ■ Zonnepanelen dienen architectonisch geïntegreerd te worden in het ontwerp van het gebouw.
	Ambitie ■ Energieneutrale of energieleverende nieuwbouw met een BENG 1 ≤ 60kWh/m²per jaar, BENG 2 ≤ 0 kWh/m² per jaar en BENG 3 ≥ 100% (NTA8800). ■ Toepassing energieopslag in combinatie met smart grid-systeem op de kavel, gekoppeld aan energieopslag/elektrische auto's.
Energie: Duurzame warmte en koude levering	Uitgangspunt ■ Een aansluiting op aardgas is niet mogelijk, conventionele koel- of verwarmingsinstallaties zoals HR-ketels, elektrische boilers of airco's zijn niet toegestaan. ■ Warmte/koudeopslagsysteem kan op eigen kavel of in samenwerking met omliggende kavels gerealiseerd worden. Bij het ontwerpen van het bodemenergiesysteem dient rekening gehouden te worden met de spelregels zoals vastgelegd in het *Bodemenergierapport Hamerkwartier* van IF Technology. ■ Inzet voor de nieuwbouw op lage temperatuurverwarming, hoge temperatuurkoeling. ■ Regeneratie van bodembronnen met oppervlaktewater via de collectieve regeneratieleiding Hamerkwartier die de gemeente in ontwikkeling heeft. Hiermee wordt de inzet van dry coolers voorkomen en blijven de daken van gebouwen beschikbaar voor duurzame energieopwekking, groen en waterberging.
	Ambitie ■ Samenwerking met eigenaren bestaande bebouwing met als doel Hamerkwartier aardgasvrij te maken.

BENG Amsterdam utiliteit	Kantoor	Bijeen komst gebouw	Cel logies	Onderwijs	Sport	Winkel	Gezond heid
BENG1 (kWh/m²/jr)	90	90	160	190	40	40	90 - 350
BENG2	15	20	50	25	35	35	50
BENG3	85	75	75	75	75	75	75

Uitgangspunten en ambities Duurzaam & gezond Hamerkwartier	
Circulaire & gezonde bouwmaterialen	Uitgangspunt ■ De ontwikkeling heeft een MPG ≤ 0,7[1]. ■ Gezonde gebouwen met bouwmaterialen die dat ondersteunen; ■ Geen toxische bouwmaterialen toepassen. ■ Al het hout dat wordt toegepast in het gebouw moet aantoonbaar voldoen aan de beginselen van duurzaam bosbeheer (FSC-keurmerk of vergelijkbaar).
	Ambitie ■ Toepassen van 25% gerecycled en 50% hernieuwbaar materialen; ■ MPG ≤ 0,5. ■ Hergebruik van materialen of constructies uit bestaande bebouwing. ■ Toepassing van materialenpaspoort.
Gebouwindeling en flexibel/ toekomstbestendig bouwen	Uitgangspunt ■ Gebouwontwerp en indeling die gezondheid van de gebruiker ondersteunt. ■ 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 ■ Faciliteren op kavel dat bewoners hun afval kunnen scheiden in verschillende fracties (glas, papier, PMD (=plastic, blik/metaal en drankenkarton), textiel) zodat deze waardestromen separaat ingezameld kunnen worden via het (ondergrondse) huishoudelijk afvalcontainersysteem in de openbare ruimte.
	Ambitie ■ Afvalscheiding inclusief Groente Fruit en Etensresten (GFE) fractie.
Groen en biodiversiteit	Uitgangspunt ■ 40% van de oppervlakte van het perceel (ontwikkeleenheid) dient uit hoge kwaliteit groen te bestaan. Deze vergroening kan een plek krijgen op het dak, aan de gevel of op het (verhoogd) maaiveld, binnen de ontwikkeleenheid. Voor het groen op het dak geldt een minimale substraatdikte van 10 cm. ■ Biodiversiteit: minimaal toepassing van drie aanvullende maatregelen natuur inclusief bouwen en ontwerpen per gebouw die bijdragen aan meer biodiversiteit op de ontwikkeleenheid die voor 40% groen is. Denk bijvoorbeeld aan maatregelen voor vogels, voor vleermuizen en voor insecten (bijen en vlinders), toepassing van bijzondere grassen, kruiden, planten, struiken of bomen (op het maaiveld of op een intensief dak). Uw voorstel graag verwerken in een groen plan. Het Amsterdamse handboek *Natuurinclusief bouwen en ontwerpen* kunt u als inspiratiebron gebruiken.
	Ambitie ■ 25% van de gevel voorzien van groene beplanting. ■ Toepassen van 5 maatregelen natuurinclusief bouwen per gebouw.

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.

Water: rainproof en hergebruik water	Uitgangspunt ■ Een gebouw dient een hemelwaterberging te realiseren met een capaciteit van 60 liter per m² bebouwd oppervlak. ■ De kavels zijn hemelwaterneutraal volgens de meest recente hemelwaterverordening. ■ Opgevangen hemelwater dient hergebruikt te worden voor de bevloeiing van de groenvoorzieningen op de kavel.
	Ambitie ■ Een hemelwaterberging met een capaciteit van 90 liter per m² bebouwd oppervlak en afvoer volgens de richtlijnen van de meest recente hemelwaterverordening. ■ Hergebruik van water voor toiletspoeling of eventuele andere functies.
Mobiliteit	Uitgangspunt ■ Aantoonbaar voldoende ruimte voor parkeren van (bak)fietsen. ■ Parkeren ondergronds of in de parkeergebouwen; ■ 50% van de parkeerplaatsen wordt ingericht voor elektrisch vervoer waarvan 25% direct een (bi-directioneel) oplaadpunt krijgt en de overige 25% wordt voorzien van mantelbuizen & kabelgoten. ■ Slimme en duurzame bouwlogistiek te verwerken in het BLVC-plan dat bouwer dient te maken en voor te leggen aan de gemeente. ■ Zo mogelijk aan-en afvoer van bouwmaterialen over het water.
	Ambitie ■ Toepassing van deelsysteem voor (elektrische) (bak)fietsen of (elektrische) auto's op de kavel en daarmee duurzaam mobiliteitsconcept aanbieden aan toekomstige bewoners. ■ 50% van de parkeerplaatsen voorzien van laadpunt en 100% van de parkeerplaatsen voorbereiden. ■ Lokale duurzame energieopwekking koppelen aan opslag van energie in elektrische auto's.

Spelregels duurzaamheid gebiedsniveau

Hieronder staan de duurzame opgaven op gebiedsniveau die een plek gaan krijgen bij de opzet van de gebiedsontwikkeling, het bouwrijp maken, en in de herontwikkeling van de openbare ruimte. Deze onderdelen betreffen werkzaamheden voor de gemeente.

Duurzaam & gezond Hamerkwartier, gebiedsniveau	
Algemeen	De gemeente neemt de duurzame ambities van Hamerkwartier mee in haar werkzaamheden.
Energie	■ Aardgasvrije wijk, op termijn ook bestaande bedrijven van het gas af. ■ Vaststellen ordening warmte-/koudebronnen via Bodem-energieplan Hamerkwartier. ■ Ruimte bieden voor (systeem)innovaties en warmte-/koude-levering. ■ Ontwikkeling collectieve regeneratieleidingen i.c.m. oppervlaktewater. ■ Toepassing dimbare ledverlichting, op termijn in de gehele wijk. ■ Koppeling bestaande bebouwing en/of omliggende wijken met warmte-/koudevoorziening Hamerkwartier.
Grondstoffen en Materialen	■ 50% circulair materiaal toepassen bij ontwerp, inrichting en beheer openbare ruimte. Dat wil zeggen dat 50% van de ingezette materialen en componenten in de openbare ruimte hergebruikt zijn, hernieuwbaar zijn of een lage milieubelasting kennen. ■ Inventariseren aanwezige componenten en materialen in de wijk Hamerkwartier en opname hiervan in de digitale materialenhub van Amsterdam Noord. Ontwerpers kunnen deze digitale materialenhub gebruiken als basis bij de start van hun ontwerp van de openbare ruimte. ■ Mogelijk opzetten van een fysieke materialenbank Hamerkwartier/Noord voor tijdelijke opslag van grond en of (bouw)materialen ten behoeve van hergebruik.
Groen en Bewegen	■ Groen plan ontwikkelen voor de openbare ruimte in Hamer-kwartier, dat als basis dient voor de groen- en biodiversiteitsstructuur en in de wijk. Realisatie beplantingsplan, realisatie en toepassing natuurinclusieve maatregelen en beheerplan. ■ Aantal bomen in gebied neemt toe. Bomen langs hoofdwegen; ■ 20 sporttoestellen en/of sportvoorzieningen worden in de openbare ruimte aangelegd.
Water	■ Rainproof openbare ruimte (minimaal 60mm/m²/uur), ambitie 90mm/m ■ Aanleg waterberging openbare ruimte/ kade ten behoeve van beregenen groene zones / beplanting
Mobiliteit	■ Schone, veilige en bereikbare wijk. ■ Goed fietsnetwerk. ■ Daar waar mogelijk straten inrichten voor langzaam verkeer, waarbij auto's te gast zijn of verboden zijn. ■ Ruimte in de openbare ruimte reserveren voor stalling van (elektrische) deelfietsen. ■ Faciliteren van duurzame mobiliteits(deel)concepten per kavel en/of faciliteren mobiliteitsconcept voor de wijk, gekoppeld aan de te ontwikkelen hub(s). ■ Elektrificatie gemotoriseerd vervoer. ■ 25% van parkeerplaatsen in de openbare ruimte voorzien van laadpaal. ■ Transport over water.
Overig	■ Bij aanbestedingen van werken door de gemeente wordt ingezet op gezondheid van bewoners en op duurzaamheid. Duurzaamheid wordt verwerkt in het Plan Van Aanpak Bouwlogistiek en het BLVC-kader.

Parkeernorm Hamerkwartier

Voor het Hamerkwartier gelden de volgende parkeernormen en uitgangspunten voor zowel wonen als voor werken en voorzieningen.

Stap 1 Parkeren voor wonen
Parkeren voor wonen op basis van nota parkeernormen auto 2017. Het geldende principe is parkeren op eigen terrein en in het gebied worden geen parkeervergunningen uitgegeven.
Om te komen tot het gewenste mobiliteitsmilieu, gelden de onderstaande normen als wenselijke maximumnorm voor wonen. Hierbij is uitgegaan van de gemiddelde parkeernorm voor B-locaties, waarna er een reductie van 30% is toegepast voor het bieden van hoogwaardige kwaliteit fiets- en OV-voorzieningen in en rondom Hamerkwartier. Daarbij is er de mogelijkheid om lagere normen te hanteren binnen de bandbreedte die wordt gegeven in de nota parkeernormen auto.

Stap 2 Parkeren voor werken en voorzieningen
Naast woonfuncties krijgt het Hamerkwartier ook veel bedrijven, kantoren en overige functies, zoals voorzieningen. Er is van uitgegaan dat ook het parkeren voor deze functies meedoet in de relatief lage parkeernormen, voor zover het niet gaat om bestaand parkeren op eigen terrein. Voor het berekenen van de parkeernormen voor werken en voorzieningen wordt uitgegaan van de minimum CROW-kencijfers voor zeer sterk stedelijke schil/overloopgebied. Deze cijfers geven een indicatie van gewenste parkeerplekken die per ontwikkeling maatwerk zijn en in overleg met projectteam Hamerkwartier bepaald worden.

Stap 3 Dubbelgebruik van parkeerplaatsen
Toepassen van dubbelgebruik. Voor de aanwezigheidspercentages wordt gebruik gemaakt van de actuele kencijfers van het CROW.

Stap 4 Inzetten van deelmobiliteit
Additioneel wordt ervan uitgegaan dat 30% van de parkeervraag van bewoners wordt ingevuld met deelmobiliteit, waarbij één deelauto telkens vier reguliere parkeerplaatsen vervangt.

Functie	Bandbreedte normen Nota parkeernormen	Bandbreedte norme Investeringsnota	Eenheid
Sociale huur	0,0 – 0,1	0,0 – 0,1	per woning
Middeldure huur	0,0 – 1,0	0,0 – 0,4	per woning
Vrije sector woning < 30 m² BVO	0,1 – 1,0	0,1 – 0,4	per woning
Vrije sector woning 30 – 60 m² BVO	0,3 – 1,0	0,3 – 0,5	per woning
Vrije sector woning > 60 m² BVO	0,6 – 1,0	0,6	per woning
Bezoekers wonen	0,1	0,1	per woning
Kantoor	0,0 – 0,8	0 – 0,6	per 100 m² BVO

Gehanteerde parkeernormen (na 30% reductie voor bieden hoogwaardige kwaliteit fiets- en OV-voorzieningen) om te komen tot de gewenste mobiliteitsuitwerking van het Hamerkwartier. Deze normen dienen als richtlijn voor een verdere uitwerking per ontwikkelkavel.

Randvoorwaarden parkeren

- Realiseren parkeerplaatsen op basis van te ontwikkelen programma en de geldende parkeernorm op basis van het *Mobiliteitsplan Hamerkwartier* en opgenomen in tabel. Deze cijfers geven gewenste maxima. Hiervan kan worden afgeweken waar gemotiveerd en in overleg met en ter beoordeling door projectteam Hamerkwartier.
- Realiseren van het deel bezoekersparkeren bewoners (0,1 parkeerplaats/woning);
- Ontsluiting aan de hoofdstructuur wegen;
- Parkeervoorzieningen moeten minimaal toegankelijk zijn voor iedereen die een bestemming heeft op de kavel. Indien mogelijk openbaar.

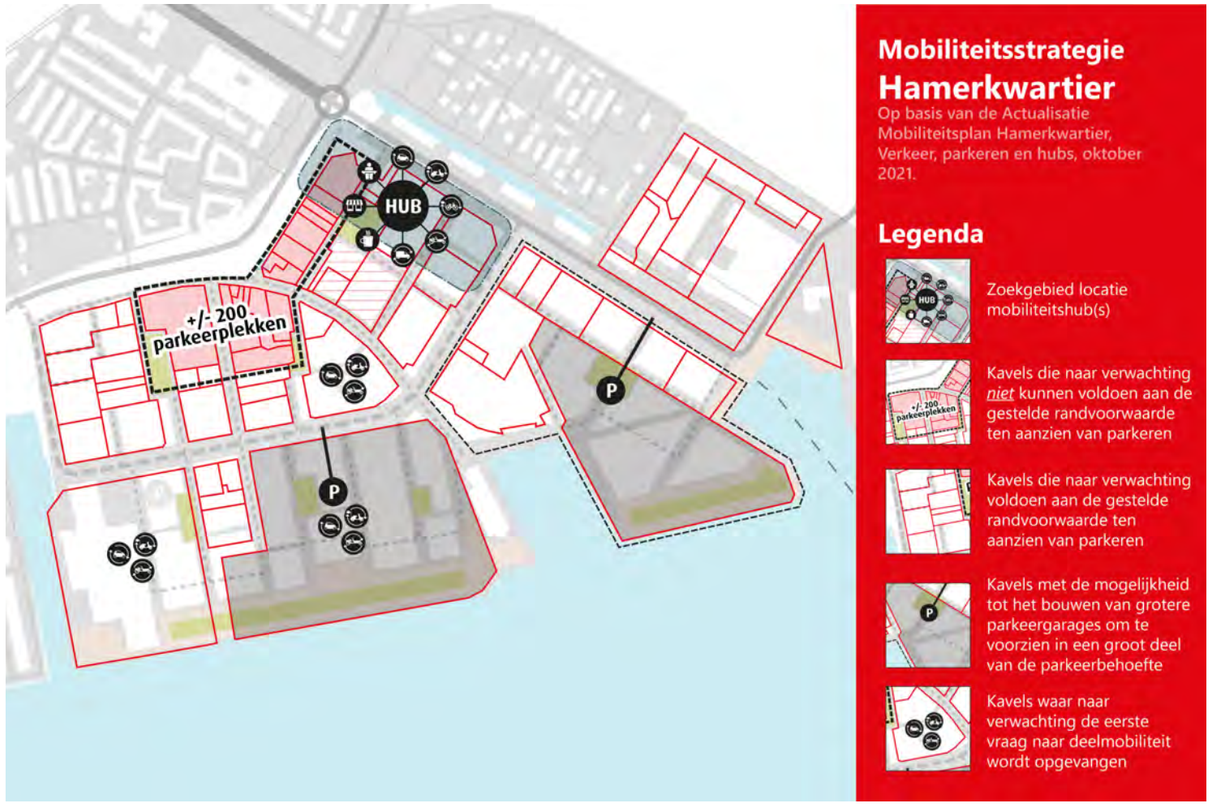
Indien een ontwikkelaar niet kan voldoen aan een of meer van de randvoorwaarden voor parkeren, wordt deze geacht het aantal benodigde parkeerplaatsen af te nemen in een van de mobiliteitshub(s).

Met de opbrengsten hiervan kan een fonds ten behoeve van de realisatie van de mobiliteitshub worden gestart.

Randvoorwaarden voor het aanbieden van deelmobiliteit

Het is van belang dat de deelmobiliteit in een wijk toegankelijk is voor iedereen. Een mobiliteitshub speelt een onmisbare rol in het onderbrengen van de deelmobiliteit en het faciliteren van Mobility as a Service. Naast de mobiliteitshub kunnen ontwikkelaars zelf ook deelmobiliteit aanbieden. Hierbij is het belangrijk dat:

- De deelmobiliteit geclusterd wordt, zodat deze niet versnipperd over het Hamerkwartier wordt verspreid. Deelauto's moeten daarom minimaal in clusters van 5 auto's worden aangeboden;
- De deelmobiliteit openbaar toegankelijk is voor alle bewoners van Hamerkwartier;
- Voor het gehele Hamerkwartier hetzelfde Randvoorwaardensysteem wat betreft deelmobiliteit wordt aangeboden.

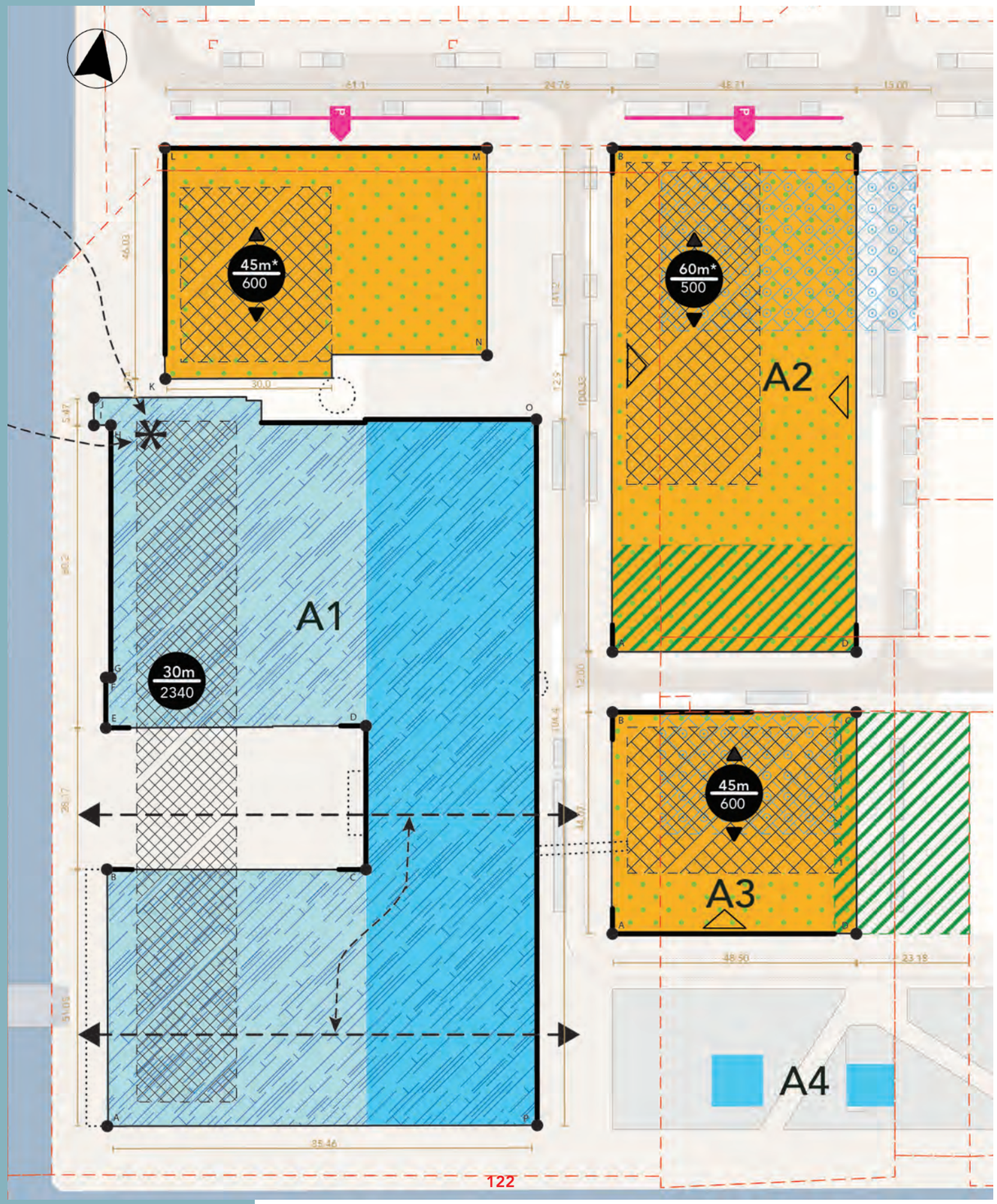


Kaart mobiliteitsstrategie Hamerkwartier 2019 Goudappel Coffeng waarin zoekgebied hub wordt aangegeven.



Overzichtskaart blokpaspoorten

Blokkaart



0 25 50

Blokken A1 t/m A3

Blokinformatie

Locatie: Bouwvelden A1-A3 liggen in de zuidwesthoek van het plangebied, ingesloten tussen het IJ, het Motorkanaal en het Gedempt Hamerkanaal. De Kromhouthal is onderdeel van dit bouwveld en is een identiteitsdrager van de wijk.
Uitwerking: Deze uitwerking is een resultaat van een onderhandelingstraject met ontwikkelaar en hun stedenbouwkundig adviseur Urhahn. Ten behoeve van de aanleg van openbare ruimte zal er grond aan de gemeente moeten worden overgedragen.

Bloktype: Samengesteld bouwblok met een generieke plint van 21 m, drie hoogte-accenten (1 van 60 m, 2 van 45 m) gekoppeld aan een loods (9 m) met dakterras. Torens kunnen in hoogte variëren, dit wordt in de bouwplanbegeleiding uitgewerkt. Boven de Storkloods is ruimte voor een special.

Eigenaarschap: Dit bouwveld kent 1 eigenaar.

Bouwveld oppervlak A1: 13.946 m²
Bouwveld oppervlak A2: 3.849 m²
Bouwveld oppervlak A3: 2.140 m²

Niet-woonfuncties: VO Tech school, sporthal, productieve/creatieve bedrijvigheid, culturele instelling, buurtkamer, leisure, horeca, supermarkt.
Te behouden opstallen: Kromhouthal en Storkloods blijven behouden.

Pocketpark: Het pocketpark bevindt zich tussen blok A2-A3 of aan de oostzijde van A3. Zie zoekruimte.
Special: Er dient ten minste 5m ruimte te zitten tussen de onderkant van de horizontale special en de bovenkant van de loodsen.

Hierna genoemde woningaantallen en woninggroottes zijn indicatief en richtinggevend.
De verdeling 30-40-30 ligt vast.
Wanneer torens worden opgehoogd tot respectievelijk 50m en/of 70m geldt een maximaal programma van 78.000m² BVO.

Legenda

- **Bouwveld**
- **Flexibele rooilijn**
- **Verplichte rooilijn.** Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- **Eigendomsgrenzen**
- **Zoekgebied entree parkeergarage**
- **Openbare ruimte**
- **Middenbouw ≤ 21 m**
- **Zoekruimte hoogbouw**
- **Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9 m** (1.000 m² per hoogteaccent)
- **Zoekruimte pocketpark**
- **Te handhaven opstallen** (uit cultuurhistorische overwegingen)
- **Te handhaven opstallen**
- **Te handhaven karakteristieke gebouwelementen**
- **Deels te conserveren bestemming (n.t.b.)**
- **Hoogte, footprint en orientatie hoogbouw** (* hoogte kan afwijken in gesprek met supervisie commissie)
- **Onderbreking middenhoogbouw, min breedte 15 m, max bouwhoogte 9 m** (positie indicatief)
- **Zoekruimte clubhuis jachthaven**
- **De ene of de andere**
- **Wenselijke doorgang ≥ 8 m**
- **Coördinaat**

Coördinaten

A1

A	X = 123 180.677	Y = 488 337.286
B	X = 123 171.346	Y = 488 387.480
C	X = 123 222.219	Y = 488 396.959
D	X = 123 216.969	Y = 488 425.049
E	X = 123 166.199	Y = 488 415.170
F	X = 123 164.370	Y = 488 425.009
G	X = 123 165.341	Y = 488 425.191
H	X = 123 156.160	Y = 488 474.559
I	X = 123 152.830	Y = 488 473.910
J	X = 123 151.809	Y = 488 479.279
K	X = 123 165.230	Y = 488 485.591
L	X = 123 156.511	Y = 488 530.805
M	X = 123 219.544	Y = 488 542.557
N	X = 123 227.095	Y = 488 502.052
O	X = 123 239.120	Y = 488 491.179
P	X = 123 265.019	Y = 488 353.189

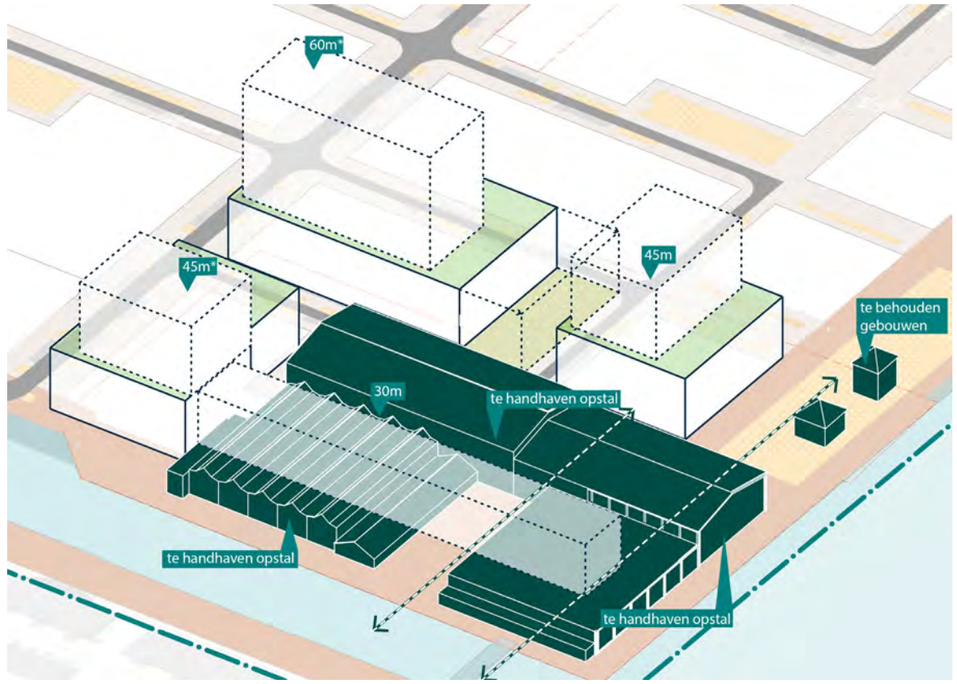
A2

A	X = 123 262.395	Y = 488 448.485
B	X = 123 243.887	Y = 488 547.095
C	X = 123 291.777	Y = 488 556.023
D	X = 123 310.166	Y = 488 457.391

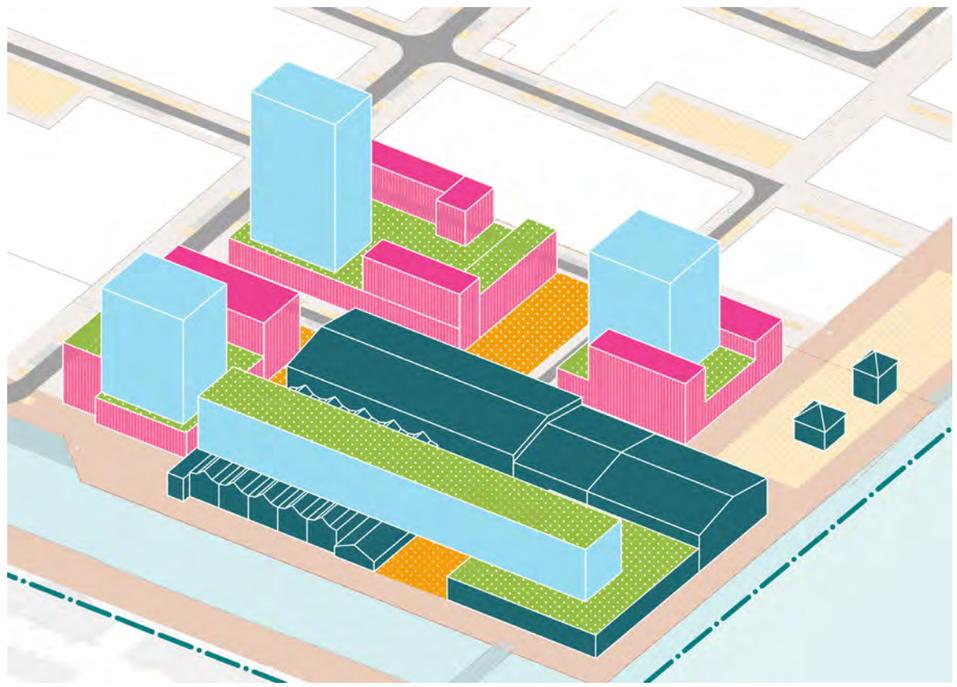
A3

A	X = 123 272.626	Y = 488 393.375
B	X = 123 264.563	Y = 488 436.630
C	X = 123 312.374	Y = 488 445.543
D	X = 123 320.439	Y = 488 402.288

Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking



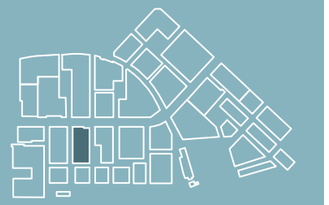
Blokken A1 t/m A3

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen*

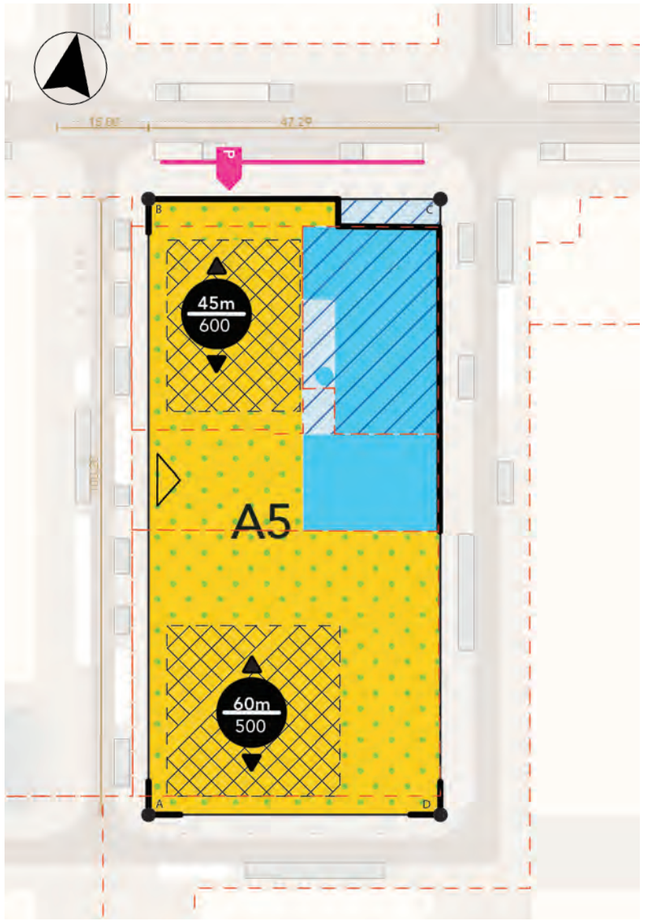
Totale programma							
Onderdeel	Te conserve-ren A1	Nieuw A1	Nieuw A2	Nieuw A3	Nieuw A4	Nieuw A1-A4	Totaal A1-A4
Bouwveld oppervlak (m²)	4.773	9.173	3.849	2.140	190	15.472	20.124
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)		4,3	4,3	4,3	1,5	4,3	3,6
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m² BVO)	10.356	39.809	16.705	9.287	285	66.086	76.442
Aandeel Wonen (m² BVO)						49.616	49.616
Aandeel Niet-Wonen (m² BVO)	10.356					16.470	26.826

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen			
	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)	30	40	30
Aantal woningen	185	247	185
gem. m² BVO per woningtype	75,34	75,34	91,78
gehanteerde factor BVO/GBO	0,73	0,73	0,73
gem. m² GBO per woningtype	55,00	55,00	67,00
Woonprogramma totaal (BVO)	13.938	18.610	16.979

Niet-woonprogramma	m² BVO
Bedrijf hybride	400
Commerciele voorzieningen – Detailhandel	2.500
Commerciele voorzieningen – Horeca	800
Sociaal-Maatschappelijke voorzieningen – Onderwijs	7.800
Sociaal-Maatschappelijke voorzieningen – Buurtkamer	120
Sociaal-Maatschappelijke voorzieningen – Sport	3.400
Cultuur	1.500
Nutsvoorziening	ntb (250 gerekend)
Niet-woonprogramma totaal (BVO)	16.470



Blokkaart



Blok A5

Blokinformatie

Locatie: Bouwveld A5 is gelegen aan de zuidzijde van Gedempt Hamerkanaal en de westzijde van de Hamerstraat. Het blok kent een kenmerkend gebouw dat blijft behouden op deze locatie.

Bloktype: Samengesteld bouwblok met een generieke middenbouw van 21 m, twee hoogte-accenten (1 van 60 m, 1 van 45 m) gekoppeld aan een loods (9 m) met dakterras. Een deel van de huidige bebouwing en programma blijft behouden.

Eigenaarschap: Dit bouwveld kent meerdere eigenaren, waardoor gezamenlijk een plan gemaakt dient te worden. Ten westen van dit plot dient een strook v aan de gemeente overgedragen te worden ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte.

Bouwveld oppervlak: 4.759 m²
Maximale oppervlakte te bebouwen: 4.142 m²

Niet-woonfuncties: Productieve/creatieve bedrijvigheid
Te behouden opstallen: Dit plot kent te behouden opstallen en te conserveren bestemming.

Hierna genoemde woningaantallen en woninggroottes zijn indicatief en richtinggevend. De verdeling 30-40-30 ligt vast.

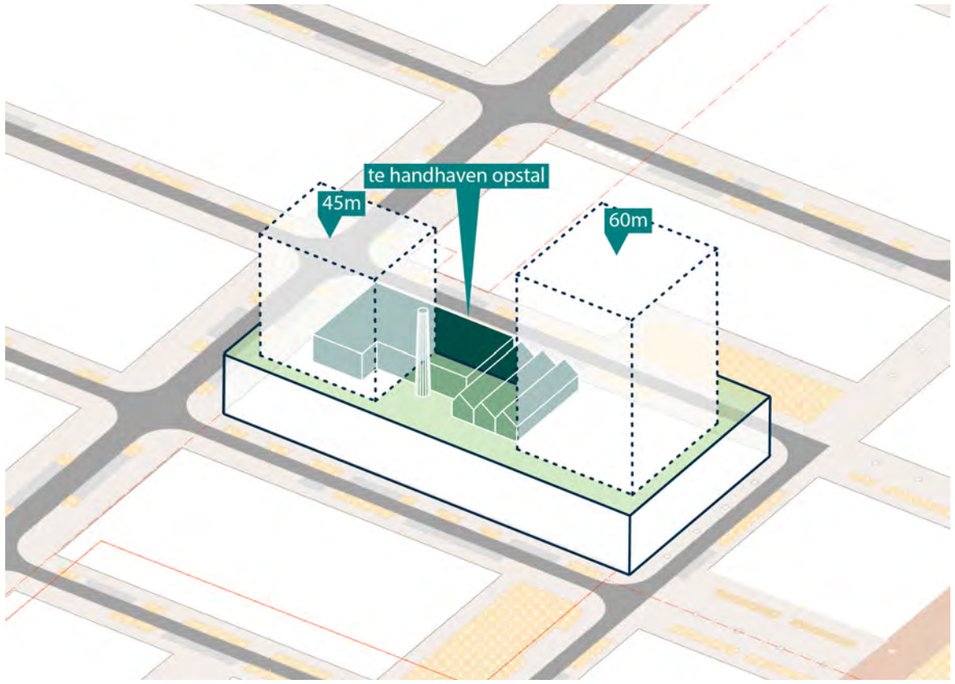
Legenda

- **Bouwveld**
- **Flexibele rooilijn**
- **Verplichte rooilijn.** Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- **Eigendomsgrenzen**
- **Zoekgebied entree parkeergarage**
- **Openbare ruimte**
- **Middenbouw ≤ 17 m**
- **Zoekruimte hoogbouw**
- **Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9 m** (1.000 m² per hoogteaccent)
- **Te handhaven opstallen** (uit cultuurhistorische overwegingen)
- **Eigen terrein van de te handhaven opstallen**
- **Te handhaven karakteristieke gebouwelementen**
- **Te conserveren bestemming (TCB)**
- **Hoogte, footprint en orientatie hoogbouw**
- **Onderbreking middenhoogbouw, min breedte 15 m, max bouwhoogte 9 m** (positie indicatief)
- **Coördinaat**

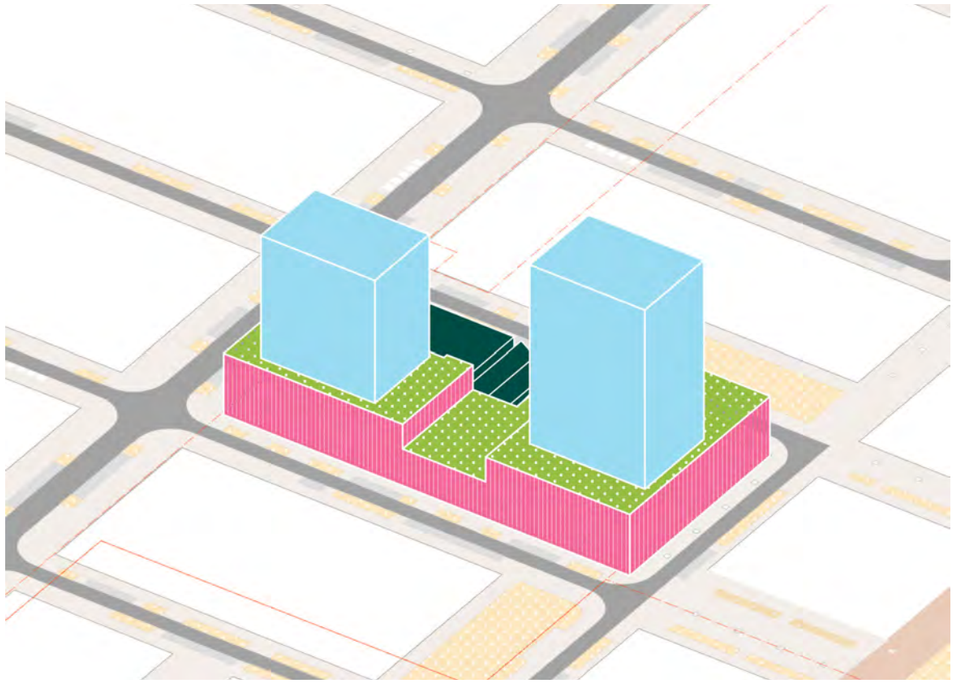
Coördinaten

A	X = 123 324.911	Y = 488 460.140
B	X = 123 306.547	Y = 488 558.643
C	X = 123 353.232	Y = 488 567.352
D	X = 123 371.597	Y = 488 468.844

Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking



Blok A5

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen

Totale programma			
Onderdeel	Te conserveren	Nieuw	Totaal
Bouwveld oppervlak (m^2)	617	4.142	4.759
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)		4,7	4,4
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m^2 BVO)	1.529	19.600	21.129
Aandeel Wonen (m^2 BVO)		14.115	14.115
Aandeel Niet-Wonen (m^2 BVO)	1.529	5.485	7.014

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen			
	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)	30	40	30
Aantal woningen	53	71	52
gem. m^2 BVO per woningtype	75,34	75,34	91,78
gehanteerde factor BVO/GBO	0,73	0,73	0,73
gem. m^2 GBO per woningtype	55,00	55,00	67,00
Woonprogramma totaal (BVO)	3.993	5.349	4.773

Niet-woonprogramma	m^2 BVO
Bedrijf regulier	2.984
Bedrijf hybride	1.058
Kantoor	1.443
Nutsvoorziening	ntb
Niet-woonprogramma totaal (BVO)	5.485

Blokkaart

Blokken A6 t/m A13



Legenda

- **Bouwveld**
- **Flexibele rooilijn**
- **Verplichte rooilijn.** Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- **Eigendomsgrenzen**
- **Zoekgebied entree parkeergarage**
- **Openbare ruimte**
- **Middenbouw ≤ 21 m**
- **Zoekruimte hoogbouw**
- **Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9 m** (1.000 m² per hoogteaccent)
- **Zoekruimte pocketpark**
- **Te handhaven opstallen** (uit cultuurhistorische overwegingen)
- **Te handhaven karakteristieke gebouwelementen**
- **Hoogte, footprint en orientatie hoogbouw** (* hoogte kan afwijken in gesprek met supervisie commissie)
- **Bijzonder hoogbouwaccent, maximale hoogte**
- **Onderbreking middenhoogbouw, min breedte 15 m, max bouwhoogte 9 m** (positie indicatief)
- **Coördinaat**

Coördinaten

A6

A	X = 123 342.615	Y = 488 406.401
B	X = 123 334.473	Y = 488 449.637
C	X = 123 373.720	Y = 488 456.957
D	X = 123 381.784	Y = 488 413.703

A7

A	X = 123 386.266	Y = 488 471.504
B	X = 123 367.864	Y = 488 570.209
C	X = 123 416.297	Y = 488 579.238
D	X = 123 434.698	Y = 488 480.537

A8

A	X = 123 396.529	Y = 488 416.452
B	X = 123 388.465	Y = 488 459.707
C	X = 123 424.312	Y = 488 466.393
D	X = 123 432.402	Y = 488 423.140

A9

A	X = 123 450.194	Y = 488 495.633
B	X = 123 433.992	Y = 488 582.537
C	X = 123 497.891	Y = 488 594.450
D	X = 123 514.093	Y = 488 507.546

A10

A	X = 123 444.198	Y = 488 425.340
B	X = 123 436.105	Y = 488 468.614
C	X = 123 472.612	Y = 488 475.541
D	X = 123 480.127	Y = 488 476.942
E	X = 123 488.217	Y = 488 433.546

A11

A	X = 123 500.014	Y = 488 435.746
B	X = 123 489.751	Y = 488 490.797
C	X = 123 522.192	Y = 488 496.845
D	X = 123 532.455	Y = 488 441.794

A12

A	X = 123 527.390	Y = 488 534.438
B	X = 123 515.586	Y = 488 597.749
C	X = 123 554.887	Y = 488 618.766
D	X = 123 578.825	Y = 488 587.914
E	X = 123 586.732	Y = 488 545.502

A13

A	X = 123 544.252	Y = 488 443.993
B	X = 123 529.589	Y = 488 522.641
C	X = 123 588.932	Y = 488 533.705
D	X = 123 603.595	Y = 488 455.057

Blokken A6 t/m A13

Blokinformatie

Locatie: Bouwvelden A6-A13 liggen ingesloten tussen het IJ, de pontveerhaven en Gedempt Hamerkanaal.
Eigenaarschap: Dit bouwveld kent 1 eigenaar.

Uitwerking: Deze uitwerking is een resultaat van een onderhandelingstraject met ontwikkelaar en hun stedenbouwkundig adviseur Rijnboutt.
De naastgelegen kaart is de uitkomst van deze stedenbouwkundige uitwerking. Hierin zijn afspraken gemaakt over het programma.

Bloktype: Samengesteld bouwblok met een generieke middenbouw van 21 m, twee specials van maximaal 30m, meerdere hoogte-accenten tussen 30 m en 60 m gekoppeld aan een loods (9 m) met dakterras. De hoogte van de torens kunnen in hoogte variëren, dit wordt in de bouwplanbegeleiding uitgewerkt. Een deel van de huidige bebouwing blijft behouden. Daarnaast is het de bedoeling om zoveel mogelijk karakteristieke gebouwelementen (mits toepasbaar) toe te passen in de openbare ruimte

Special: Voor blok A13 is er de mogelijkheid om een special, een in schaal robuust gebouw, te realiseren. Hierin zijn twee richtingen mogelijk
1. een monolitisch gebouw met sculpturaliteit
2. een dichterbebouwd Hamerblok

Bij een monolitisch gebouw worden regels verder besproken tijdens supervisie sessies. Bij een dichterbebouwd Hamerblok gelden dezelfde regels als voor de rest van de Hamerblokken(o.a. setback op 21m, footprint resp. 500m² en 600m²).

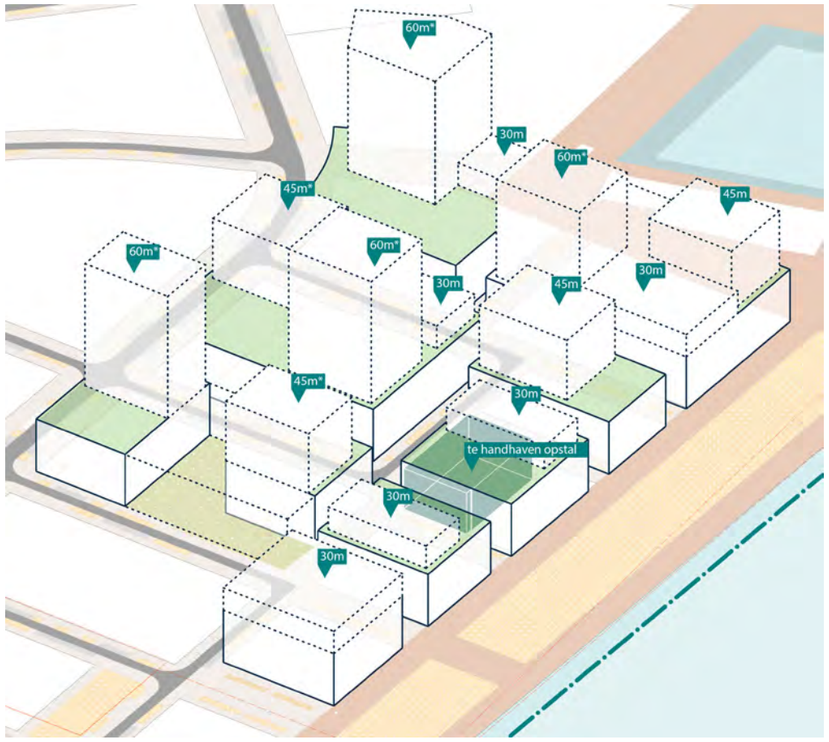
Bouwveld oppervlak A6: 1.755 m²
Bouwveld oppervlak A7: 4.947 m²
Bouwveld oppervlak A8: 1.605 m²
Bouwveld oppervlak A9: 5.746 m²
Bouwveld oppervlak A10: 1.975 m²
Bouwveld oppervlak A11: 1.848 m²
Bouwveld oppervlak A12: 4.000 m²
Bouwveld oppervlak A13: 4.829 m²

Niet-woonfuncties: Alles-in-één school, productieve/creatieve bedrijvigheid, kantoor, leisure, horeca, dienstverlening.
Te behouden opstallen: Op de bouwvelden is één gebouw dat te behouden dient te blijven.
Pocketpark: Er dient een pocketpark gerealiseerd te worden.

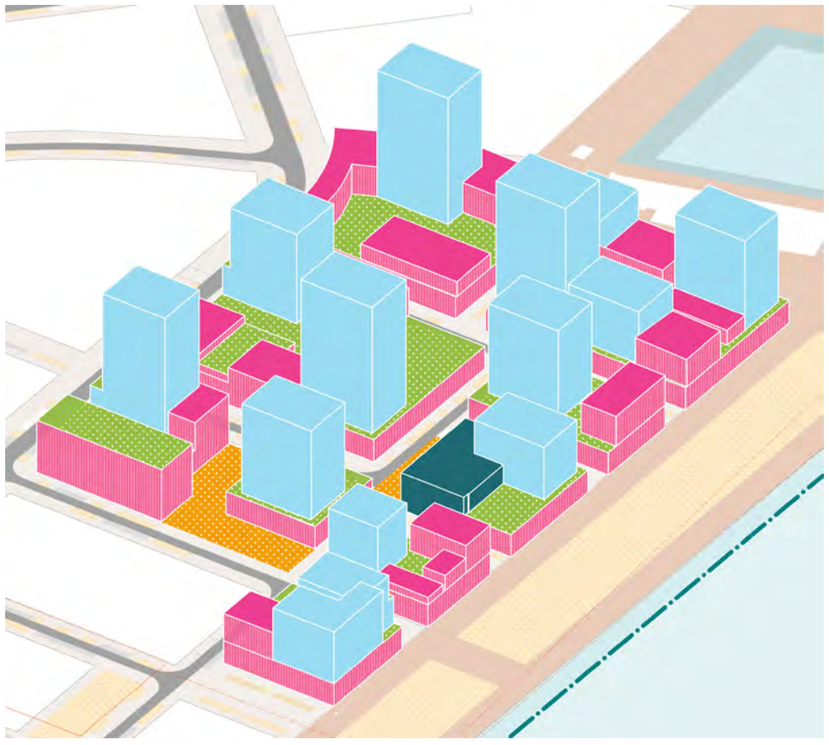
Schoolplein: Het schoolplein heeft een totaaloppervlakte van 1.700 m², waarvan een deel in het pocketpark opgelost kan worden.

Hierna genoemde woningaantallen en woninggroottes zijn indicatief en richtinggevend. De verdeling 30-40-30 ligt vast.

Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking



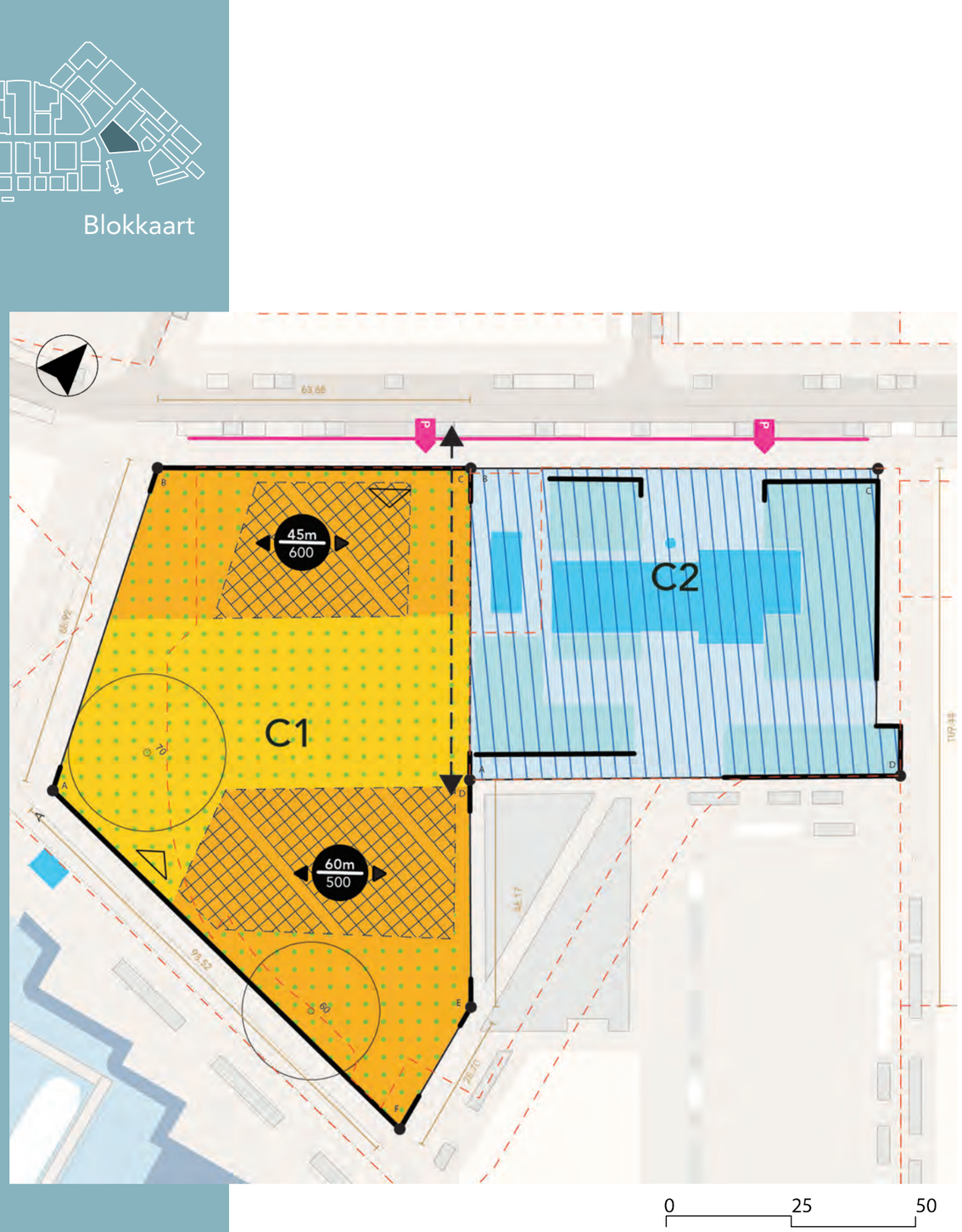
Blokken A6 t/m A13

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen

Totale programma										
Onderdeel	Te conseveren A6-A13	Nieuw A6	Nieuw A7	Nieuw A8	Nieuw A9	Nieuw A10	Nieuw A11	Nieuw A12	Nieuw A13	Totaal A6-A13
Bouwveld oppervlak (m^2)		1.755	4.947	1.605	5.746	1.975	1.848	4.000	4.829	26.705
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)		ntb	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb	5,7
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m^2 BVO)		7.000 - 8.550	22.400 - 26.180	6.600 - 7.800	32.835 - 38.805	8.970 - 10.350	9.240 - 10.920	24.200 - 28.600	30.937 - 36.562	151.400
Aandeel Wonen (m^2 BVO)		6.250 - 8.400	12.500 - 19.780	5.850 - 7.650	24.835 - 34.805	970 - 6.350	6.740 - 10.170	14.200 - 22.600	24.937 - 34.062	120.000
Aandeel Niet-Wonen (m^2 BVO)		150 - 750	6.400 - 9.900	150 - 750	4.000 - 8.000	4.000 - 8.000	750 - 2.500	6.000 - 10.000	2.500 - 6.000	31.400

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)	30	40	30
Aantal woningen	490	650	490
gem. m^2 BVO per woningtype	69,38	80,01	69,38
gehanteerde factor BVO/GBO	0,73	0,73	0,73
gem. m^2 GBO per woningtype	48,30	56,25	48,30
Woonprogramma totaal (BVO)	33.998	52.005	33.997

Niet-woonprogramma	m^2 BVO
Bedrijf regulier	12.000
Kantoor	9.000
Commerciële voorzieningen – Leisure	3.500
Commerciële voorzieningen – Horeca	3.000
Sociaal-Maatschappelijke voorzieningen – Onderwijs	3.900
Niet-woonprogramma totaal (BVO)	31.400



Blok C1

Blokinformatie

Locatie: Dit bouwveld ligt in de bocht van Gedempt Hamerkanaal, en heeft een prominente plek aan de kopse kant van de ponthaven.

Bloktype: Samengesteld bouwblok met een generieke middenbouw van 21 m, twee hoogte-accenten (1 van 60 m, 1 van 45 m) gekoppeld aan een loods (9 m) met dakterras. Een deel van de kavel wordt ingericht als openbare ruimte. Er dient een doorgang te komen tussen het bouwveld en de te behouden bebouwing aangrenzend aan dit plot.

Eigenaarschap: Dit bouwveld kent 1 eigenaar. Een deel van de grond wordt overgedragen aan de gemeente en ingericht ten behoeve van de openbare ruimte.

Bouwveld oppervlak: 8.099 m^2
Maximale oppervlakte te bebouwen: 8099 m^2

Niet-woonfuncties: productieve/creatieve bedrijvigheid, horeca, kantoor, leisure.
Bomen: Op het bouwveld staan twee te behouden bomen.

Hierna genoemde woningaantallen en woninggroottes zijn indicatief en richtinggevend. De verdeling 30-40-30 ligt vast.

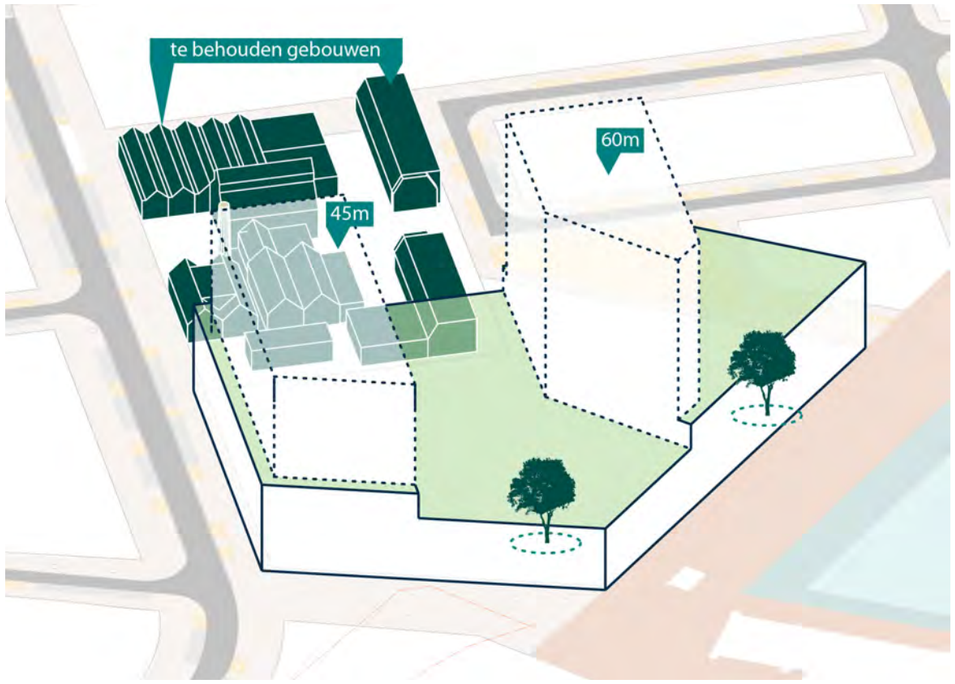
Legenda

- **Bouwveld**
- **Flexibele rooilijn**
- **Verplichte rooilijn.** Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- **Eigendomsgrenzen**
- **Zoekgebied entree parkeergarage**
- **Openbare ruimte**
- **Middenbouw ≤ 17 m**
- **Middenbouw ≤ 21 m**
- **Zoekruimte hoogbouw**
- **Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9 m** (1.000 m^2 per hoogteaccent)
- **Te handhaven opstallen** (uit cultuurhistorische overwegingen)
- **Te handhaven opstallen**
- **Eigen terrein van de te handhaven opstallen**
- **Te handhaven karakteristieke gebouwelementen**
- **Te conserveren bestemming (TCB)**
- **Wenselijke doorgang ≥ 8 m**
- **Hoogte, footprint en orientatie hoogbouw**
- **Onderbreking middenhoogbouw, min breedte 15 m, max bouwhoogte 9 m** (positie indicatief)
- **Monumentale boom en zijn kroon**
- **Coördinaat**

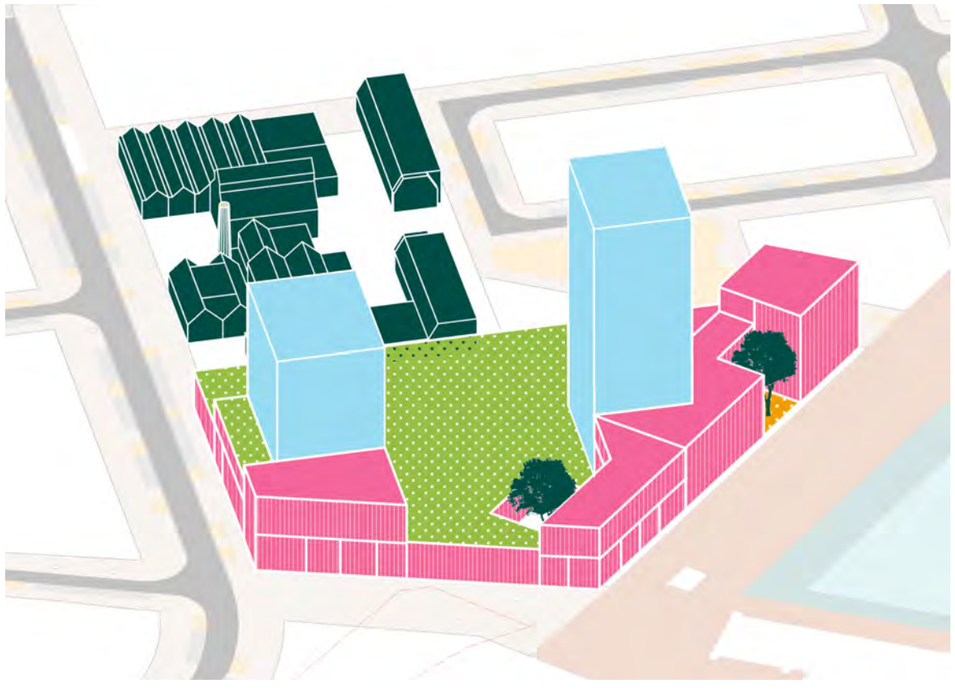
Coördinaten

A	X = 123 610.768	Y = 488 580.799
B	X = 123 566.974	Y = 488 634.022
C	X = 123 601.311	Y = 488 687.648
D	X = 123 654.540	Y = 488 653.440
E	X = 123 693.588	Y = 488 628.802
F	X = 123 706.687	Y = 488 603.265

Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking



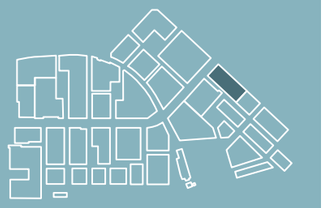
Blok C1

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen

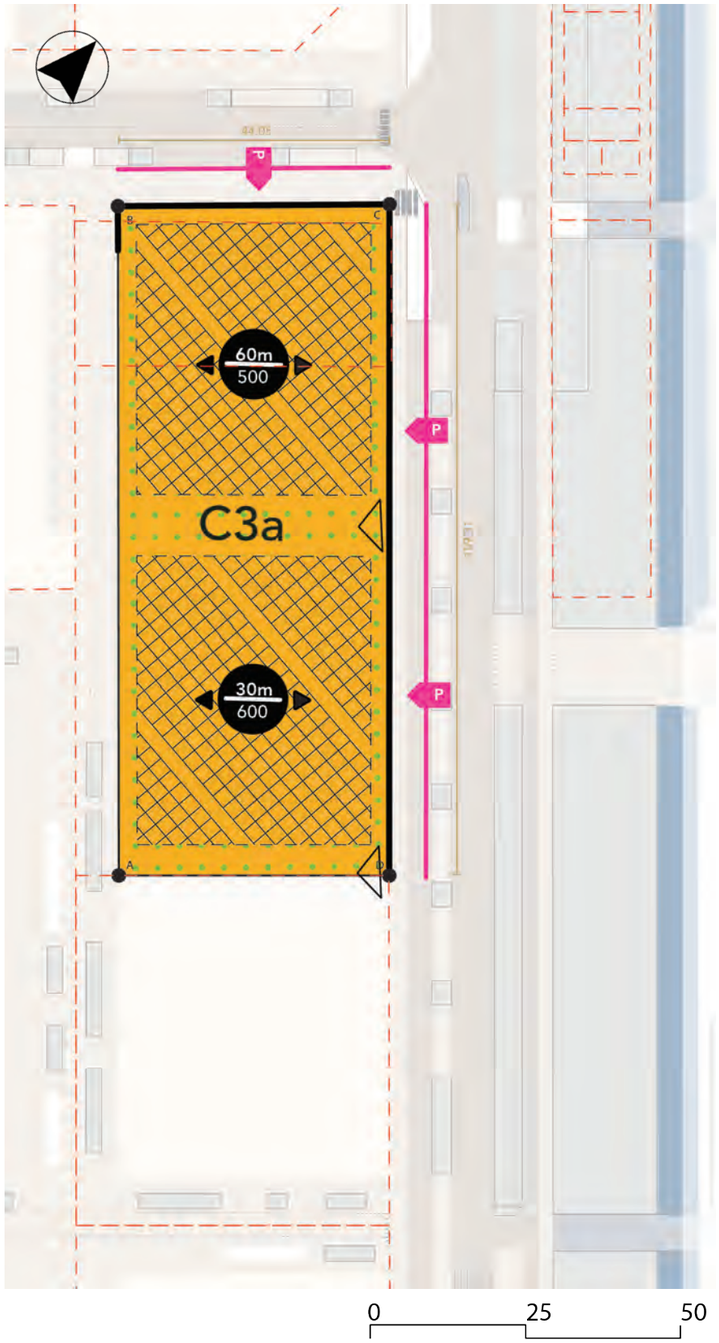
Totale programma			
Onderdeel	Te conserveren	Nieuw	Totaal
Bouwveld oppervlak (m²)		8.099	8.099
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)		4,9	4,9
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m² BVO)		40.000	40.000
Aandeel Wonen (m² BVO)		26.641	26.641
Aandeel Niet-Wonen (m² BVO)		13.359	13.359

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen			
	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)	30	40	30
Aantal woningen	100	133	99
gem. m² BVO per woningtype	75,34	75,34	91,78
gehanteerde factor BVO/GBO	0,73	0,73	0,73
gem. m² GBO per woningtype	55	55	67
Woonprogramma totaal (BVO)	7.534	10.021	9.086

Niet-woonprogramma	m² BVO
Bedrijf regulier	3.000
Bedrijf hybride	3.609
Kantoor	4.500
Commerciële voorzieningen – Leisure	1.500
Commerciële voorzieningen – Horeca	500
Nutsvoorziening	ntb (250 gerekend)
Niet-woonprogramma totaal (BVO)	13.359



Blokkaart



Blok C3-a

Blokinformatie

Locatie: Bouwveld C3-a is gelegen aan de Johan van Hasseltweg en Gedempt Hamerkanaal.

Bloktype: Samengesteld bouwblok met een generieke middenbouw van 21 m, twee hoogte-accenten (1 van 60 m, 1 van 30 m) elke toren gekoppeld aan een loods (9 m) met dakterras.

Eigenaarschap: Dit bouwveld kent meerdere eigenaren, waardoor gezamelijk een plan gemaakt dient te worden. Er wordt grond overgedragen aan de gemeente ten behoeve van inrichting van de openbare ruimte.

Bouwveld oppervlak: 4.822 m²
Maximale oppervlakte te bebouwen: 4.822 m²

Niet-woonfuncties: Productieve/creatieve bedrijvigheid, kantoor, leisure, horeca.

Hierna genoemde woningaantallen en woning-groottes zijn indicatief en richtinggevend. De verdeling 30-40-30 ligt vast.

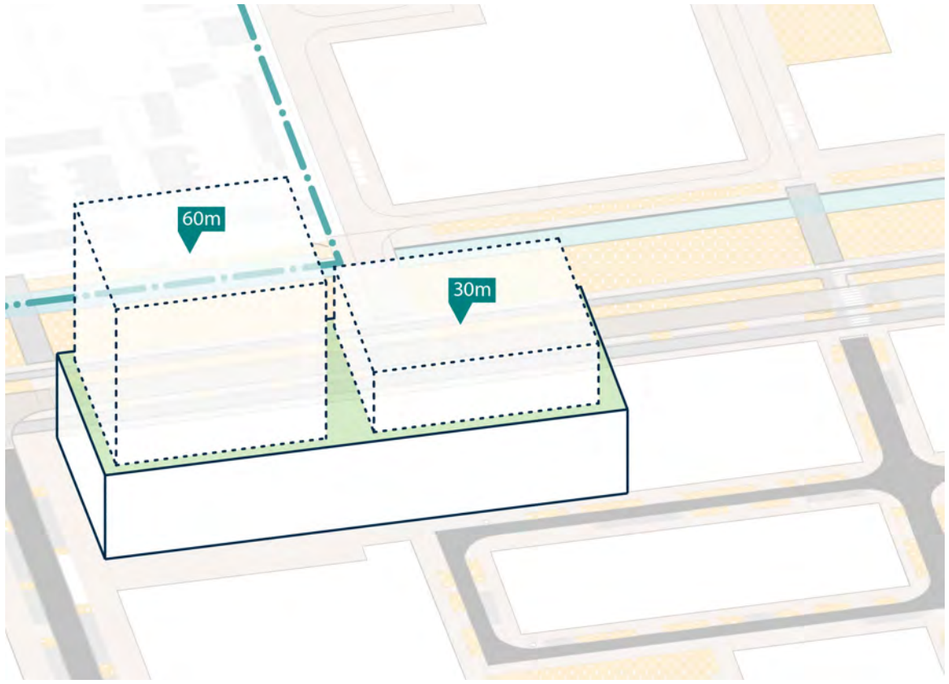
Legenda

- **Bouwveld**
- **Flexibele rooilijn**
- **Verplichte rooilijn.** Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- **Eigendomsgrenzen**
- **Zoekgebied entree parkeergarage**
- **Openbare ruimte**
- **Middenbouw ≤ 21 m**
- **Zoekruimte hoogbouw**
- **Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9 m** (1.000 m² per hoogteaccent)
- **Hoogte, footprint en orientatie hoogbouw**
- **Onderbreking middenhoogbouw, min breedte 15 m, max bouwhoogte 9 m** (positie indicatief)
- **Coördinaat**

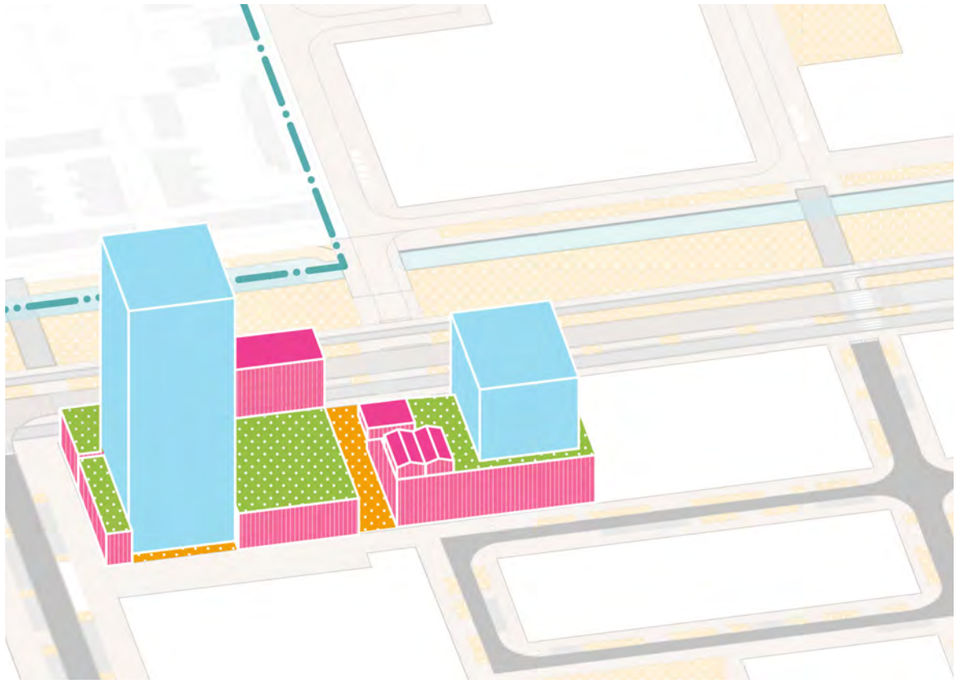
Coördinaten

A	X = 123 744.070	Y = 488 708.453
B	X = 123 652.140	Y = 488 767.045
C	X = 123 675.694	Y = 488 804.494
D	X = 123 767.804	Y = 488 745.636

Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking



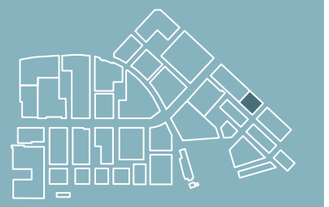
Blok C3-a

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen

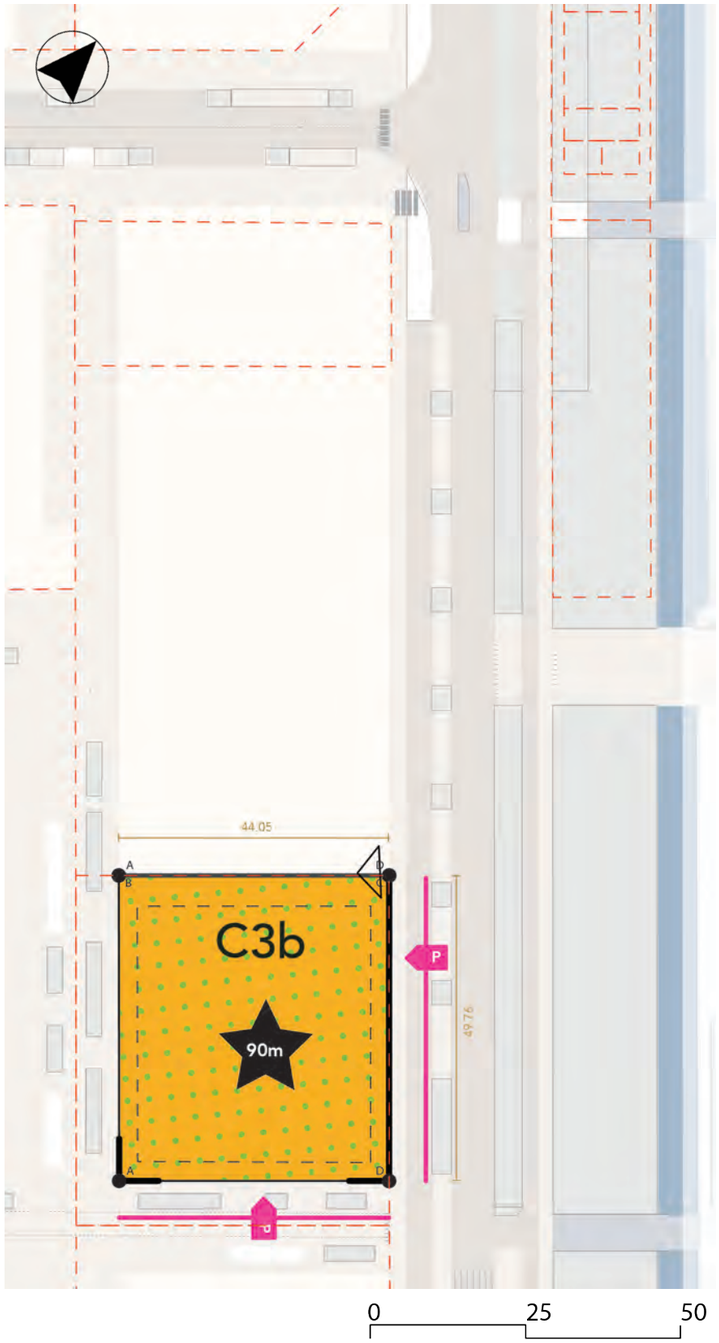
Totale programma			
Onderdeel	Te conserveren	Nieuw	Totaal
Bouwveld oppervlak (m²)		4.822	4.822
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)		4,8	4,8
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m² BVO)		22.903	22.903
Aandeel Wonen (m² BVO)		15.253	15.253
Aandeel Niet-Wonen (m² BVO)		7.650	7.650

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen			
	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)	30	40	30
Aantal woningen	57	76	57
gem. m² BVO per woningtype	75,34	75,34	91,78
gehanteerde factor BVO/GBO	0,73	0,73	0,73
gem. m² GBO per woningtype	55,00	55,00	67,00
Woonprogramma totaal (BVO)	4.295	5.726	5.232

Niet-woonprogramma	m² BVO
Bedrijf regulier	2.600
Bedrijf hybride	2.100
Kantoor	2.000
Commerciële voorzieningen – Leisure	500
Commerciële voorzieningen – Horeca	300
Nutsvoorziening	ntb (150 gerekend)
Niet-woonprogramma totaal (BVO)	7.650



Blokkaart



Blok C3-b

Blokinformatie

Locatie: Bouwveld C3-b is gelegen aan de Johan van Hasseltweg.

Bloktype: Samengesteld bouwblok met een generieke middenbouw van 21 m, een hoogte-accent (1 van max 90 m) gekoppeld aan een loods (9 m) met dakterras.
Eigenaarschap: Als onderdeel van de ontwikkeling dient grond overgedragen te worden aan de gemeente ten behoeve van inrichting van de openbare ruimte.

Bouwveld oppervlak: 2.193 m²
Maximale oppervlakte te bebouwen: 2.193 m²

Niet-woonfuncties: Productieve/creatieve bedrijvigheid, kantoor, leisure, horeca.
Hoogteaccent: De toren kent een hoogte van maximaal 90 m hoog. Dit accent doet mee in een cluster van totaal 3 hoogteaccenten tot 120 m op de Hamerkop.

Hierna genoemde woningaantallen en woninggroottes zijn indicatief en richtinggevend. De verdeling 30-40-30 ligt vast.

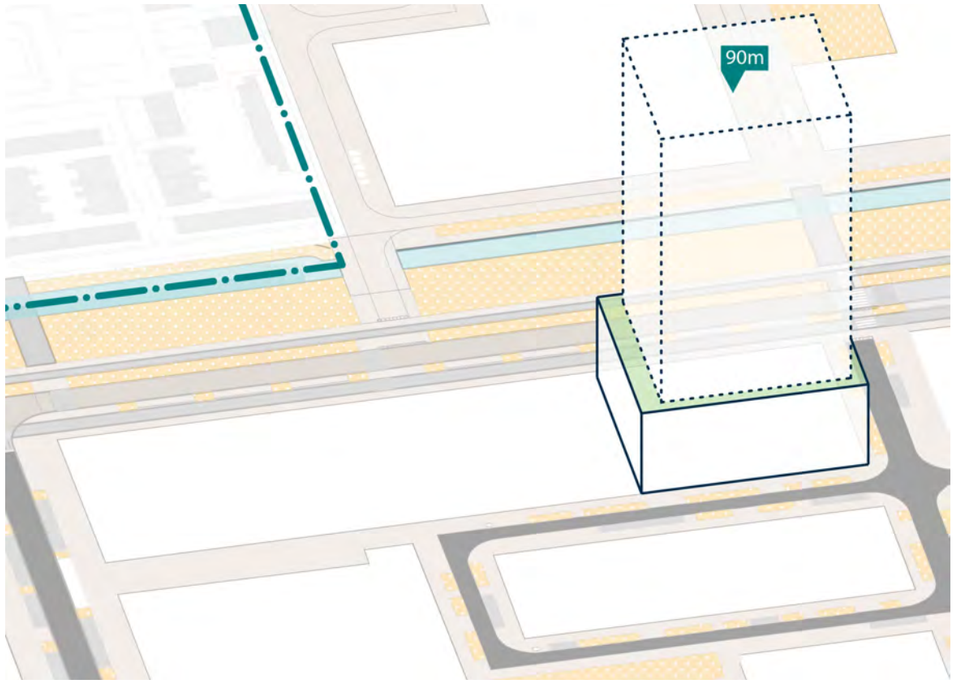
Legenda

- **Bouwveld**
- **Flexibele rooilijn**
- **Verplichte rooilijn.** Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- **Eigendomsgrenzen**
- **Zoekgebied entree parkeergarage**
- **Openbare ruimte**
- **Middenbouw ≤ 21 m**
- **Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9 m** (1.000 m² per hoogteaccent)
- **Bijzonder hoogbouwaccent, maximale hoogte**
- **Ruilpositie voor bijzonder hoogbouwaccent**
- **Onderbreking middenhoogbouw, min breedte 15 m, max bouwhoogte 9 m** (positie indicatief)
- **Coördinaat**

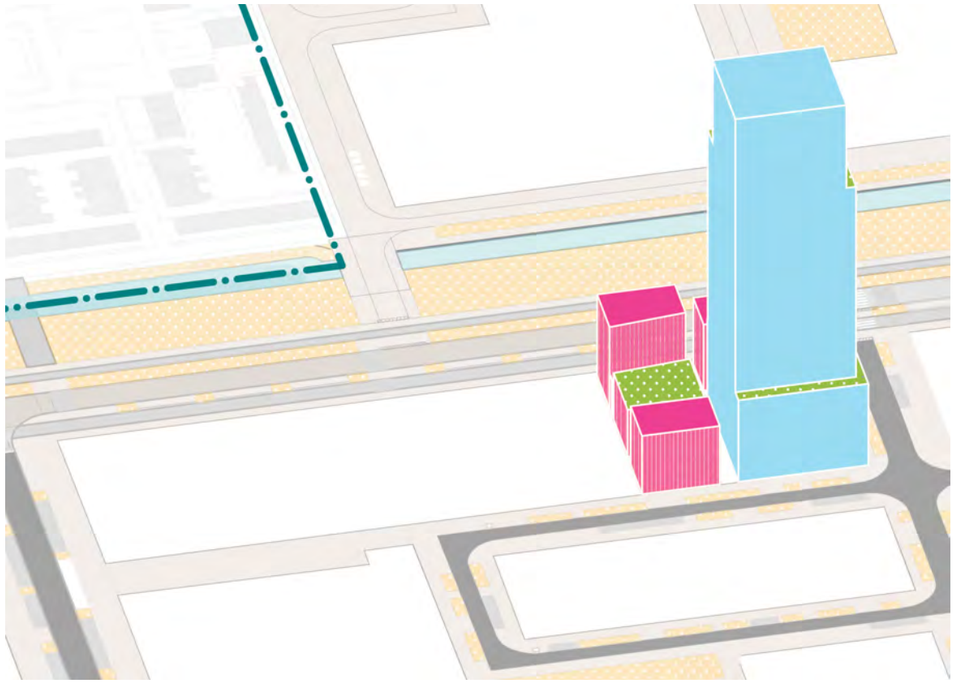
Coördinaten

A	X = 123 786.016	Y = 488 681.719
B	X = 123 744.070	Y = 488 708.453
C	X = 123 767.804	Y = 488 745.636
D	X = 123 809.731	Y = 488 718.845

Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking



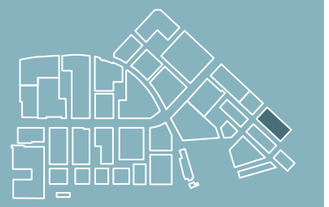
Blok C3-b

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen

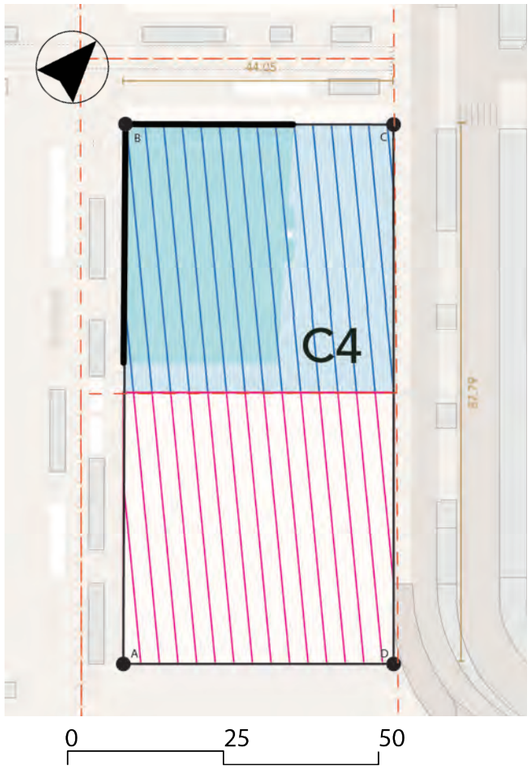
Totale programma			
Onderdeel	Te conserveren	Nieuw	Totaal
Bouwveld oppervlak (m²)		2.193	2.193
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)		7,8	7,8
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m² BVO)		19.011	19.011
Aandeel Wonen (m² BVO)		13.311	13.311
Aandeel Niet-Wonen (m² BVO)		5.700	5.700

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen			
	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)	30	40	30
Aantal woningen	50	66	50
gem. m² BVO per woningtype	75,34	75,34	91,78
gehanteerde factor BVO/GBO	0,73	0,73	0,73
gem. m² GBO per woningtype	55,00	55,00	67,00
Woonprogramma totaal (BVO)	3.767	4.973	4.589

Niet-woonprogramma	m² BVO
Bedrijf regulier	1.900
Bedrijf hybride	1.500
Kantoor	1.000
Commerciële voorzieningen – Leisure	1.000
Commerciële voorzieningen – Horeca	200
Nutsvoorziening	ntb (100 gerekend)
Niet-woonprogramma totaal (BVO)	5.700



Blokkaart



Blok C4

Blokinformatie

Reservering Oeververbinding: Kavel C4 wordt gereserveerd ten behoeve van een Oeververbinding, zoals geadviseerd door Commissie D'Hooghe. Wanneer hier meer duidelijkheid over is wordt een nieuw kavelpaspoort gemaakt voor eventuele ontwikkelingen.

Te handhaven bebouwing: bestaande bebouwing wordt behouden en hun functie geconserveerd.

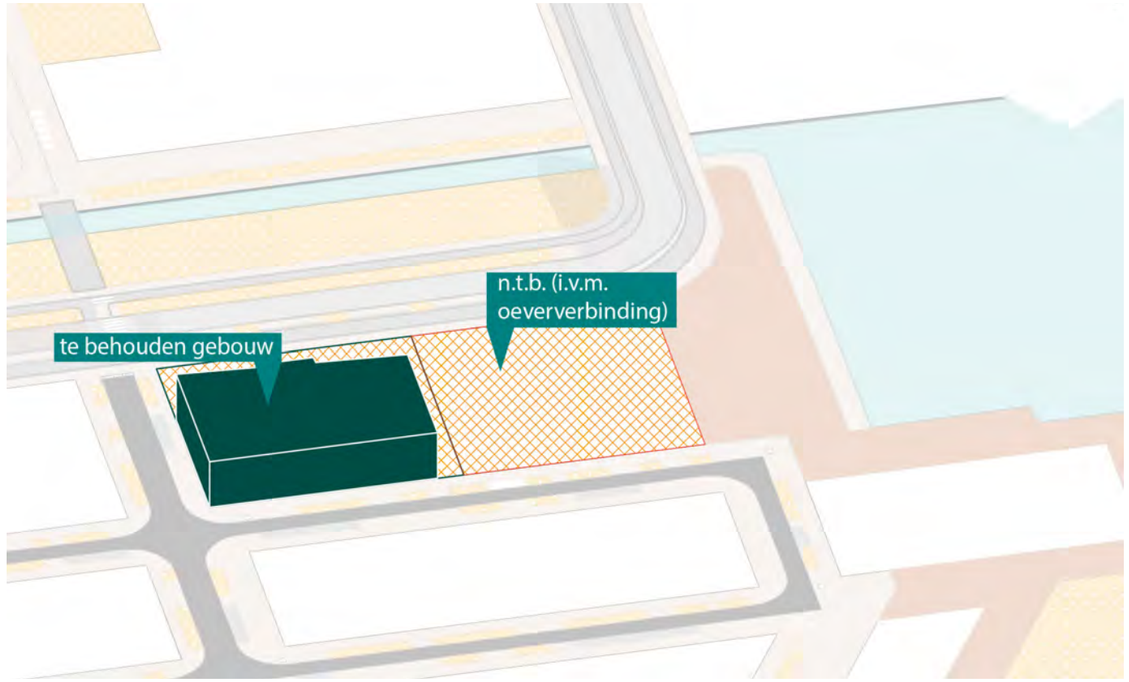
Coördinaten

A	X = 123 875.239	Y = 488 624.852
B	X = 123 801.195	Y = 488 672.044
C	X = 123 824.949	Y = 488 709.230
D	X = 123 898.909	Y = 488 661.934

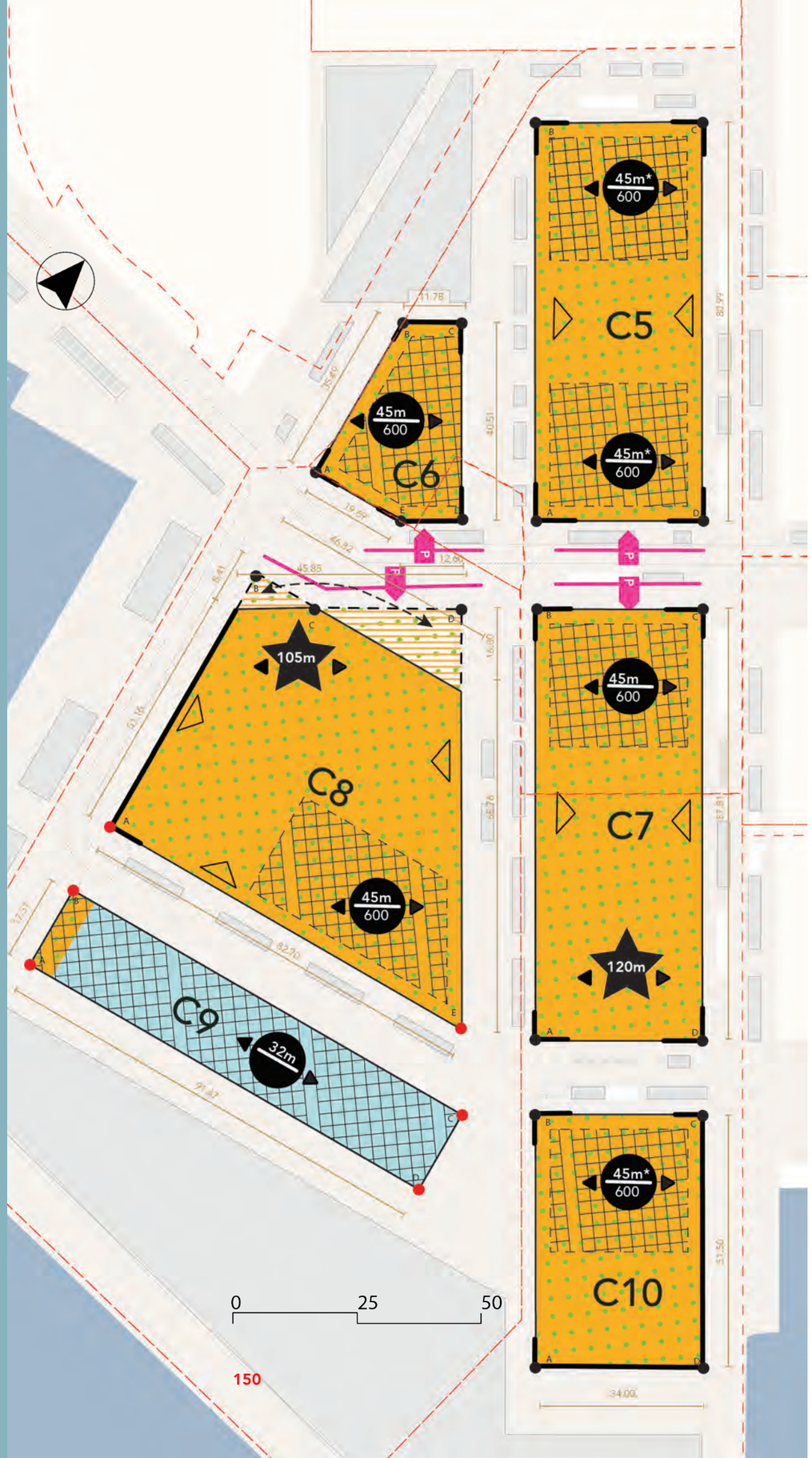
Legenda

- **Bouwveld**
- **Flexibele rooilijn**
- **Verplichte rooilijn.** Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- **Eigendomsgrenzen**
- **Openbare ruimte**
- **Te handhaven opstallen**
- **Eigen terrein van de te handhaven opstallen**
- **Te handhaven karakteristieke gebouwelementen**
- **Nader te bepalen ivm oeververbinding**

3d-kaart



Blokkaart



Blokken C5 t/m C10

Blokinformatie

Locatie: Bouwveld C5-C10 bestaat uit 6 plots, gelegen aan het IJ, op de zogenoemde 'Hamerkop' tussen de twee havenkommen in. Een prominente plek binnen het Hamerkwartier, maar ook een pro¬minente plek aan de noordelijke IJ-oevers. De enige plek waar binnen Hamerkwartier hotelontwikkeling, volgens het nee, tenzij principe, niet is uitgesloten. De locatie is milieubelast vanwege de nabijheid van de chemische fabriek van Albemarle. Dit vraagt om flexibiliteit in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, vandaar dat het kader van dit blok op hoofdlijnen is opgenomen.

Uitwerking: Deze uitwerking is een resultaat van een samenwerking met erfpachter en ontwikkelaar Amvest/ COD en hun stedenbouwkundig adviseur KCAP. De naastgelegen kaart is de uitkomst van het gezamenlijke stedenbouwkundig onderzoek. De gronden tussen en rondom de bouwvelden worden overgedragen aan de gemeente ten behoeve van de aanleg van openbare ruimte.

Bloktype: Meerdere samengestelde bouwblokken met een generieke middenbouw van 21 m, meerdere hoogte-accenten (1 van 30 m, 6 van 45 m, 1 van max.105 m en 1 van max 120 m). Aan deze hoogteaccenten zijn loodsen gekoppeld van 9 m hoog gecombineerd met een daktuin. Een van de loodsen aan het IJ wordt hergebruikt.

Eigenaarschap: Dit bouwveld kent 1 eigenaar.

Bouwveld oppervlak C5: 2.759 m²
Bouwveld oppervlak C6: 843 m²
Bouwveld oppervlak C7: 2.986 m²
Bouwveld oppervlak C8: 4.076 m²
Bouwveld oppervlak C9: 1.603 m²
Bouwveld oppervlak C10: 1.751 m²
Maximale oppervlakte te bebouwen: 14.018 m²

Niet-woonfuncties: Productie/creatieve bedrijvigheid, horeca, alles in één school, eerstelijns zorgvoorziening, kantoor, leisure.
Hoogte-accent: Op deze kavels worden twee accenten ontwikkeld hoger dan 60 m, namelijk één van max 105 m en één van max 120 m. Twee van de 45m accenten kunnen worden verhoogd tot 60m, mits dit leidt tot gewenste kwaliteit en twee andere 45m accenten verlaagd worden.
Sport: Naast sport in de openbare ruimte dient er ook sport op de daken en/of in gebouwen te worden gerealiseerd als onderdeel van een urban sport complex.

Hierna genoemde woningaantallen en woninggroottes zijn indicatief en richtinggevend. De standaard 30-40-30 verdeling is ook hier van toepassing, echter wordt er daarnaast ook ruimte gecreëerd voor 300 extra middensegment woningen, waardoor de totaal verhouding verschuift naar circa 18-64-18.De haalbaarheid van het aandeel niet-woonprogramma dient nader onderzocht te worden en indien aantoonbaar niet haalbaar aangepast worden tot minimaal 22% niet-woonprogramma. Het woon- en niet woonprogramma dient gelijkmatige over de bouwblokken verdeeld toe worden aan de hand van omgevingskwaliteiten en condities.

Legenda

- **Bouwveld**
- **Flexibele rooilijn**
- **Verplichte rooilijn.** Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- **Eigendomsgrenzen**
- **Zoekgebied entree parkeergarage**
- **Openbare ruimte**
- **Middenbouw ≤ 21 m**
- **Zoekruimte bouwvlak middenbouw ≤ 21m**
- **Zoekruimte hoogbouw**
- **Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9 m** (1.000 m² per hoogteaccent)
- **Te handhaven opstallen**
- **Hoogte, footprint en orientatie hoogbouw** (* hoogte kan afwijken in gesprek met supervisie commissie)
- **Bijzonder hoogbouwaccent, maximale hoogte**
- **Ruilpositie voor bijzonder hoogbouwaccent**
- **De ene of de ander positie, n.t.b.**
- **Onderbreking middenhoogbouw, min breedte 15 m, max bouwhoogte 9 m** (positie indicatief)
- **Coördinaat**
- **Coördinaat afhankelijk van inmeting van gebouw**

Coördinaten

C5

A	X = 123 759.638	Y = 488 640.424
B	X = 123 691.339	Y = 488 684.955
C	X = 123 709.361	Y = 488 712.787
D	X = 123 777.941	Y = 488 669.078

C6

A	X = 123 727.309	Y = 488 608.090
B	X = 123 711.050	Y = 488 639.633
C	X = 123 717.410	Y = 488 649.551
D	X = 123 751.563	Y = 488 627.783
E	X = 123 744.782	Y = 488 617.167

C7

A	X = 123 848.876	Y = 488 583.549
B	X = 123 774.817	Y = 488 630.750
C	X = 123 793.120	Y = 488 659.403
D	X = 123 867.169	Y = 488 612.208

C8

A	X = 123 765.504	Y = 488 533.944
B	X = 123 742.061	Y = 488 579.471
C	X = 123 738.209	Y = 488 586.945
D	X = 123 751.106	Y = 488 593.631
E	X = 123.766.742	Y = 488 618.109
F	X = 123 780.907	Y = 488 609.081
G	X = 123 838.895	Y = 488 572.122

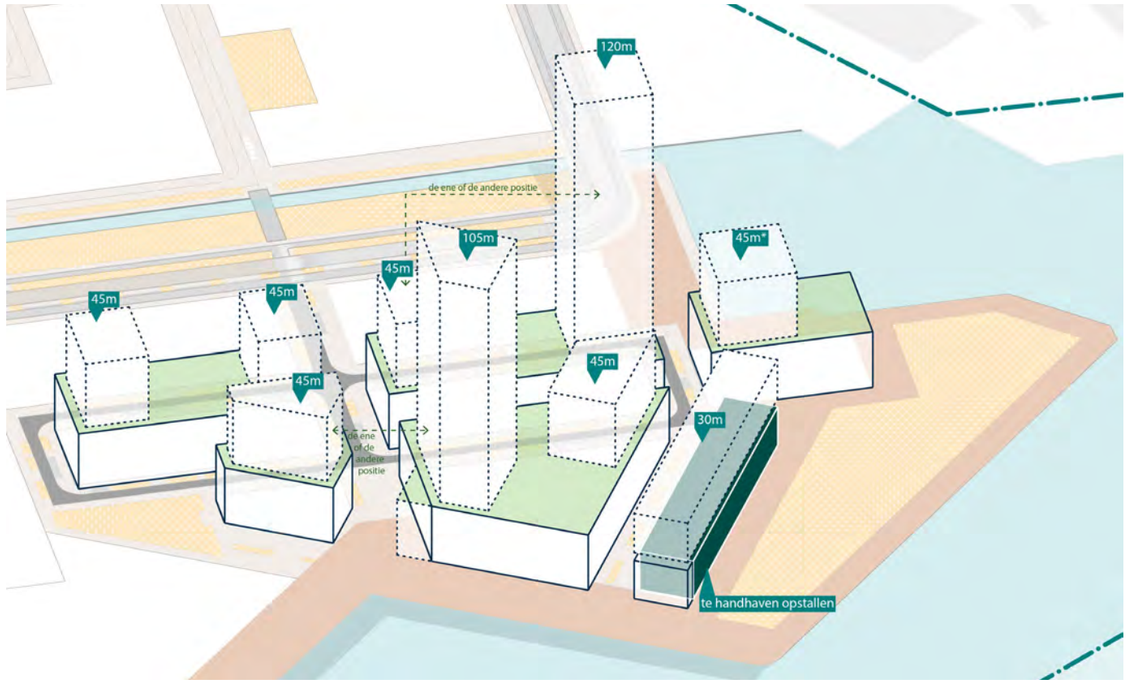
C9

A	X = 123 780.399	Y = 488 505.098
B	X = 123 772.377	Y = 488 520.661
C	X = 123 853.507	Y = 488 562.809
D	X = 123 861.590	Y = 488 547.235

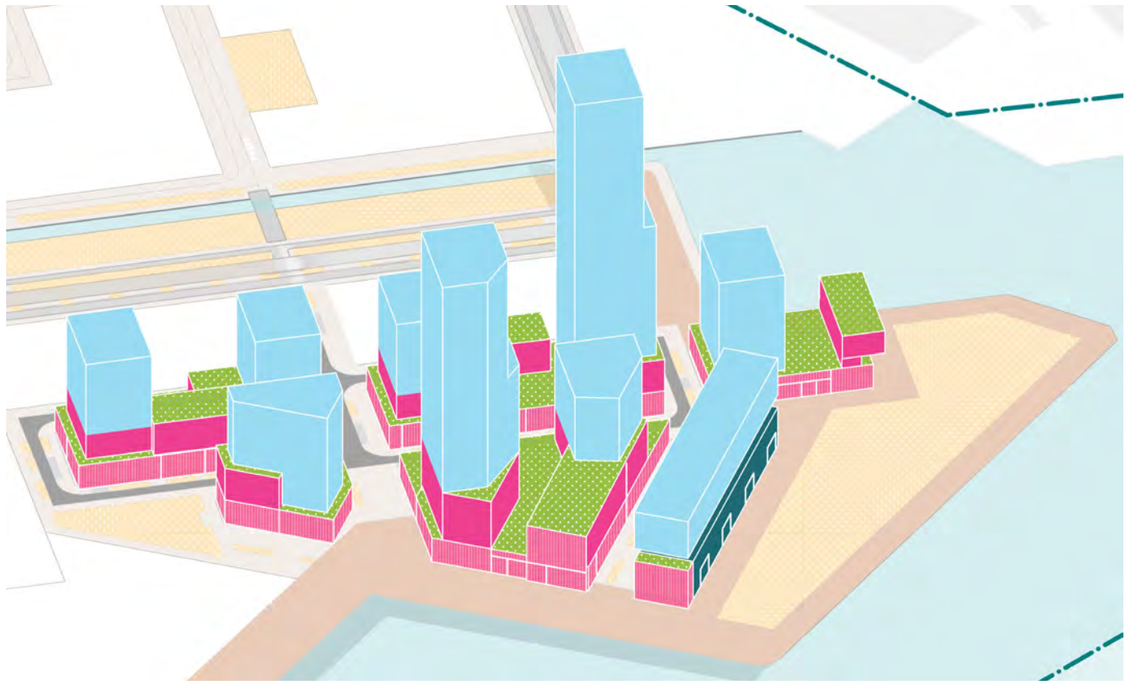
C10

A	X = 123 904.954	Y = 488 547.807
B	X = 123 861.525	Y = 488 575.487
C	X = 123 879.818	Y = 488 604.146
D	X = 123 923.247	Y = 488 576.466

Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking



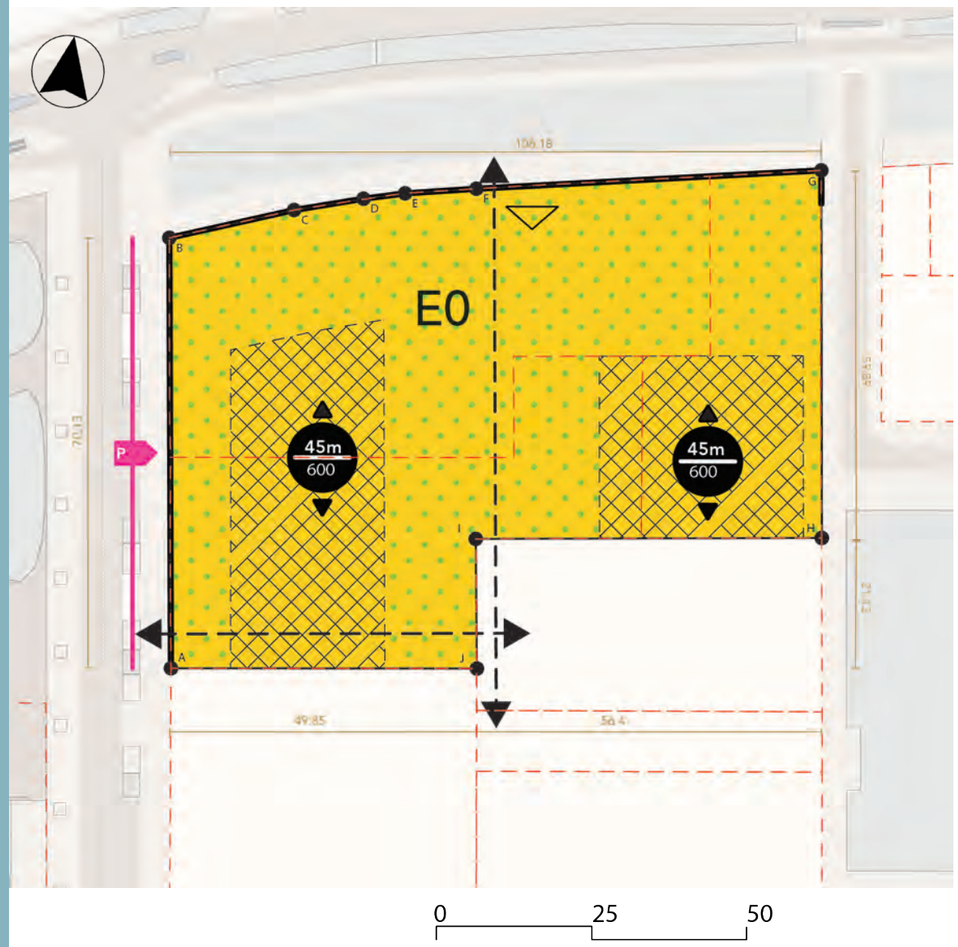
Blokken C5 t/m C10

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen

Totale programma								
Onderdeel	Te conser-veren C5-C10	Nieuw C5	Nieuw C6	Nieuw C7	Nieuw C8	Nieuw C9	Nieuw C10	Nieuw C5-C10
Bouwveld oppervlak (m^2)		2.759	843	2.986	4.076	1.603	1.751	14.018
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)								8,7
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m^2 BVO)	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb	120.000
Aandeel Wonen (m^2 BVO)								89.520
Aandeel Niet-Wonen (m^2 BVO)								30.480

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)	18	64	18
Aantal woningen	204	735	204
gem. m^2 BVO per woningtype	75,34	75,34	91,78
gehanteerde factor BVO/GBO	0,73	0,73	0,73
gem. m^2 GBO per woningtype	55,00	55,00	67,00
Woonprogramma totaal (BVO)	15.370	55.377	18.723

Niet-woonprogramma	m^2 BVO
Bedrijf regulier	7.500
Bedrijf hybride	6.000
Kantoor	7.000
Commerciële voorzieningen – Leisure	1.050
Commerciële voorzieningen – Horeca	2.300
Sociaal-Maatschappelijke voorzieningen – Onderwijs	3.700
Sociaal-Maatschappelijke voorzieningen – Eerstelijn zorg	150
Sociaal-Maatschappelijke voorzieningen – Welzijnsvoorziening	150
Sociaal-Maatschappelijke voorzieningen – Sport	1.500
Cultuur	1.000
Nutsvoorziening	ntb
Niet-woonprogramma totaal (BVO)	30.480



Blok E0

Blokinformatie

Locatie: Bouwveld E0 is gelegen aan het Motorplein, ten zuiden van de Meeuwenlaan.

Bloktype: Samengesteld bouwblok met een generieke middenbouw van 17 m, twee hoogteaccenten (2 van 45m). Aan elke toren is een loods (9 m) gekoppeld, gecombineerd met een daktuin. De kavel grenst direct aan kavel E1 en E2, en gaat daar ook een ruimtelijke relatie mee aan, aan de hand van doorsteken.

Eigenaarschap: Dit bouwveld kent meerdere eigenaren, waardoor gezamelijk een plan gemaakt dient te worden.

Bouwveld oppervlak: 7.032 m²
Maximale oppervlakte te bebouwen: 7.032 m²

Niet-woonfuncties: Productieve/creatieve bedrijvigheid, zorgcluster, supermarkt, detailhandel, leisure, horeca.

Hierna genoemde woningaantallen en woninggroottes zijn indicatief en richtinggevend. De verdeling 30-40-30 ligt vast.

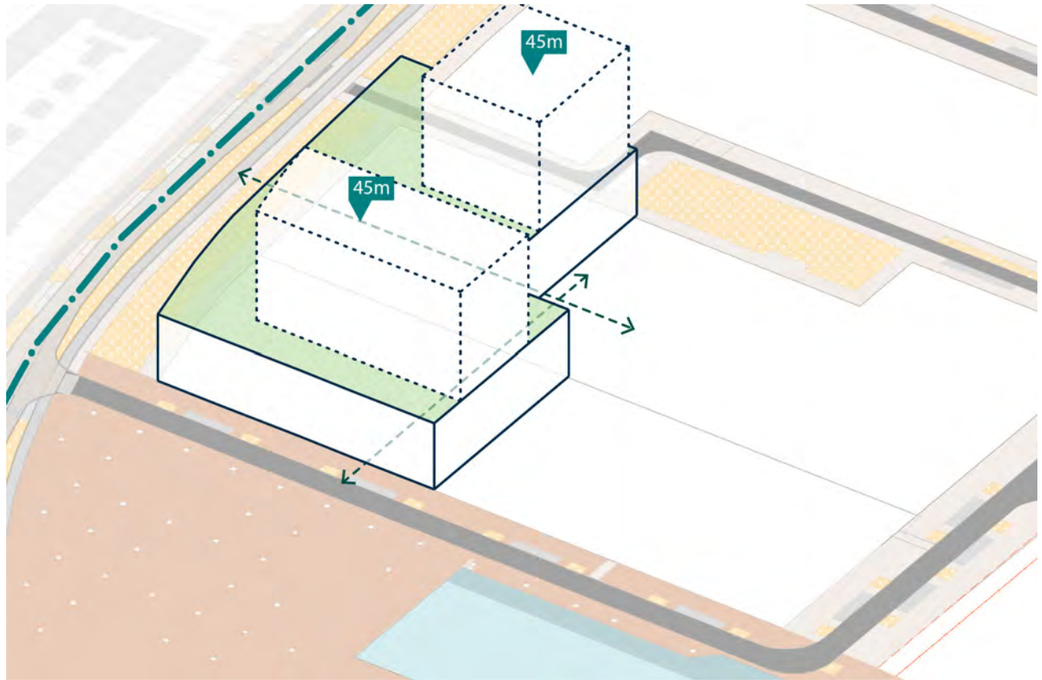
Legenda

- **Bouwveld**
- **Flexibele rooilijn**
- **Verplichte rooilijn.** Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- **Eigendomsgrenzen**
- **Zoekgebied entree parkeergarage**
- **Openbare ruimte**
- **Middenbouw ≤ 17 m**
- **Zoekruimte hoogbouw**
- **Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9 m** (1.000 m² per hoogteaccent)
- **Wenselijke doorgang ≥ 8 m**
- **Hoogte, footprint en orientatie hoogbouw**
- **Onderbreking middenhoogbouw, min breedte 15 m, max bouwhoogte 9 m** (positie indicatief)
- **Coördinaat**

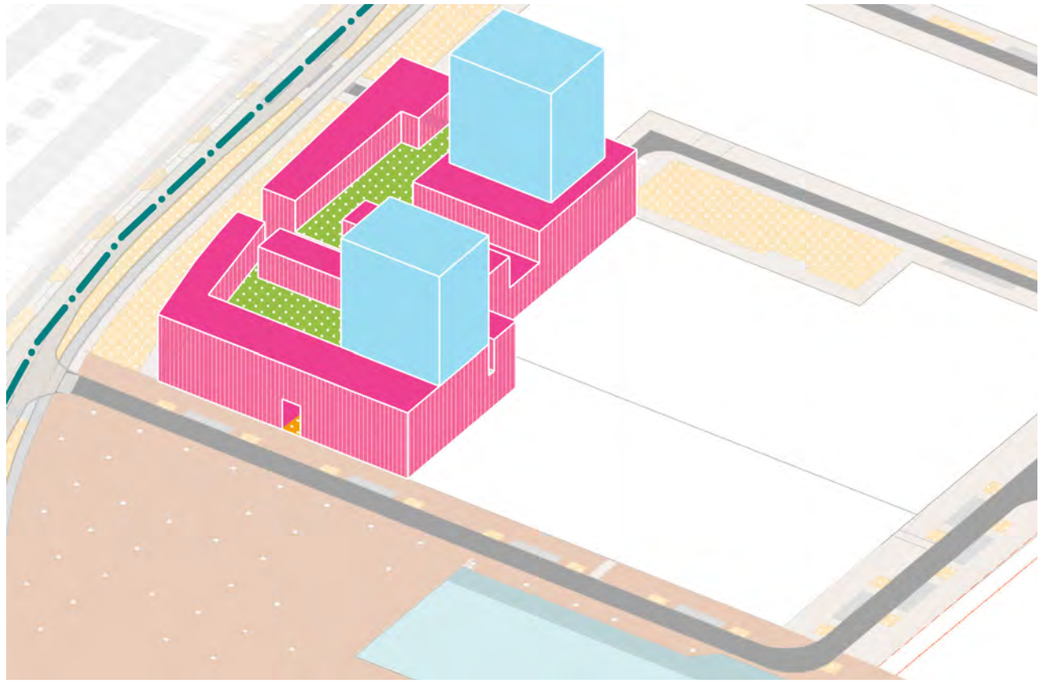
Coördinaten

A	X = 123 143.766	Y = 488 645.749
B	X = 123 130.664	Y = 488 714.643
C	X = 123 149.839	Y = 488 722.824
D	X = 123 160.612	Y = 488 726.707
E	X = 123 167.107	Y = 488 728.800
F	X = 123 178.385	Y = 488 731.671
G	X = 123 233.090	Y = 488 744.920
H	X = 123 244.148	Y = 488 686.059
I	X = 123 188.730	Y = 488 675.570
J	X = 123 192.782	Y = 488 654.838

Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking



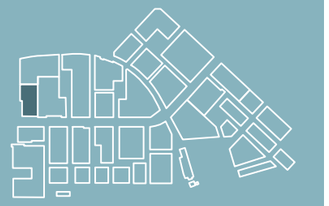
Blok E0

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen

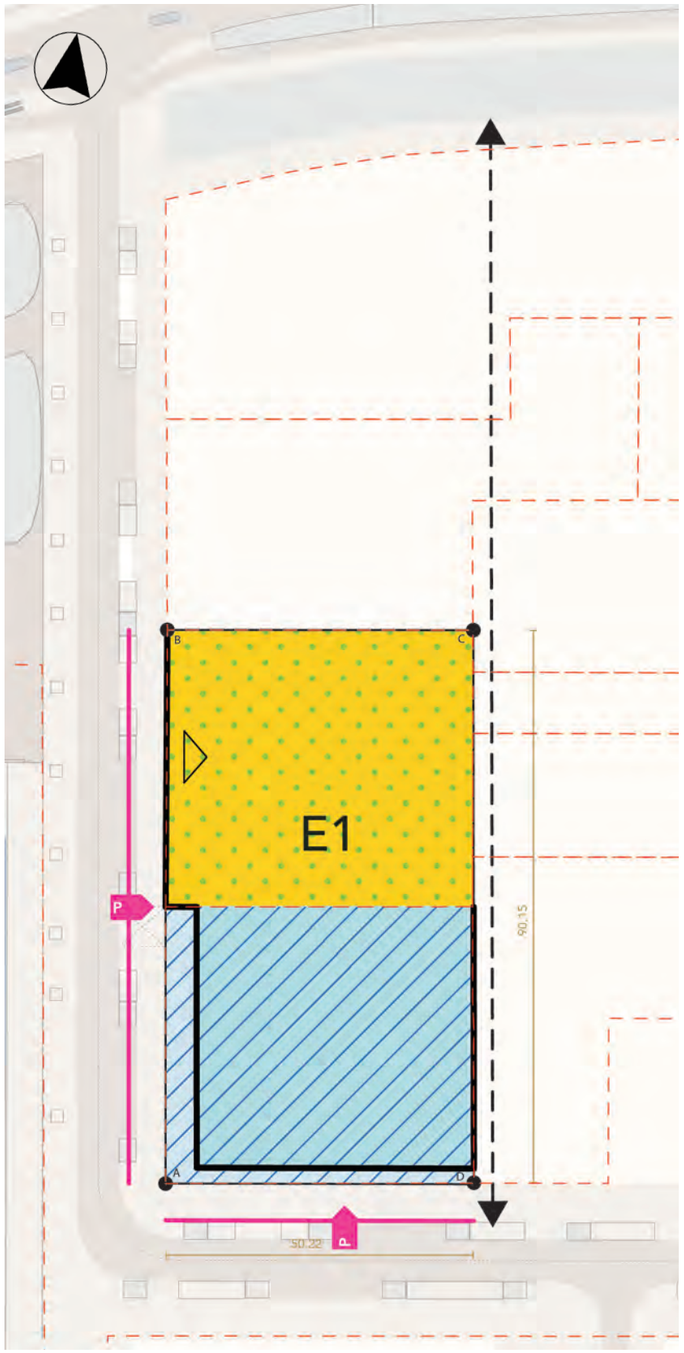
Totale programma			
Onderdeel	Te conserveren	Nieuw	Totaal
Bouwveld oppervlak (m^2)		7.032	7.032
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)		3,7	3,7
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m^2 BVO)		25.827	25.827
Aandeel Wonen (m^2 BVO)		17.827	17.827
Aandeel Niet-Wonen (m^2 BVO)		8.000	8.000

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen			
	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)	30	40	30
Aantal woningen	67	88	67
gem. m^2 BVO per woningtype	75,34	75,34	91,78
gehanteerde factor BVO/GBO	0,73	0,73	0,73
gem. m^2 GBO per woningtype	55,00	55,00	67,00
Woonprogramma totaal (BVO)	5.048	6.630	6.149

Niet-woonprogramma	m^2 BVO
Bedrijf regulier	min. 1.000
Bedrijf hybride	min. 800
Kantoor	max. 1.000
Commerciële voorzieningen – Supermarkt	2.000
Commerciële voorzieningen – Detailhandel	max. 1.000
Commerciële voorzieningen – Leisure	max. 250
Commerciële voorzieningen – Horeca	max. 250
Maatschappelijk voorziening – Medische voorziening	1.500
Nutsvoorziening	ntb
Niet-woonprogramma totaal (BVO)	8.000



Blokkaart



0 25 50

Blok E1

Blokinformatie

Locatie: Bouwveld E1 is gelegen aan de Motorkade en Gedempt Hamerkanaal.

Bloktype: Samengesteld bouwblok met een generieke middenbouw van 17 m, een loods (9 m) gekoppeld gecombineerd met een daktuin. Hierboven is wonen mogelijk. De kavel grenst direct aan kavel E0 en E2, en gaat daar ook een ruimtelijke relatie mee aan aan de hand van doorsteken.

Bouwveld oppervlak: 4.518 m²
Maximale oppervlakte te bebouwen: 2.256 m²

Niet-woonfuncties: Productieve/creatieve bedrijvigheid.
Te behouden gebouwen: Holiday Inn Express Noord is onderdeel van deze kavel en blijft behouden.

Hierna genoemde woningaantallen en woning-groottes zijn indicatief en richtinggevend. De verdeling 30-40-30 ligt vast.

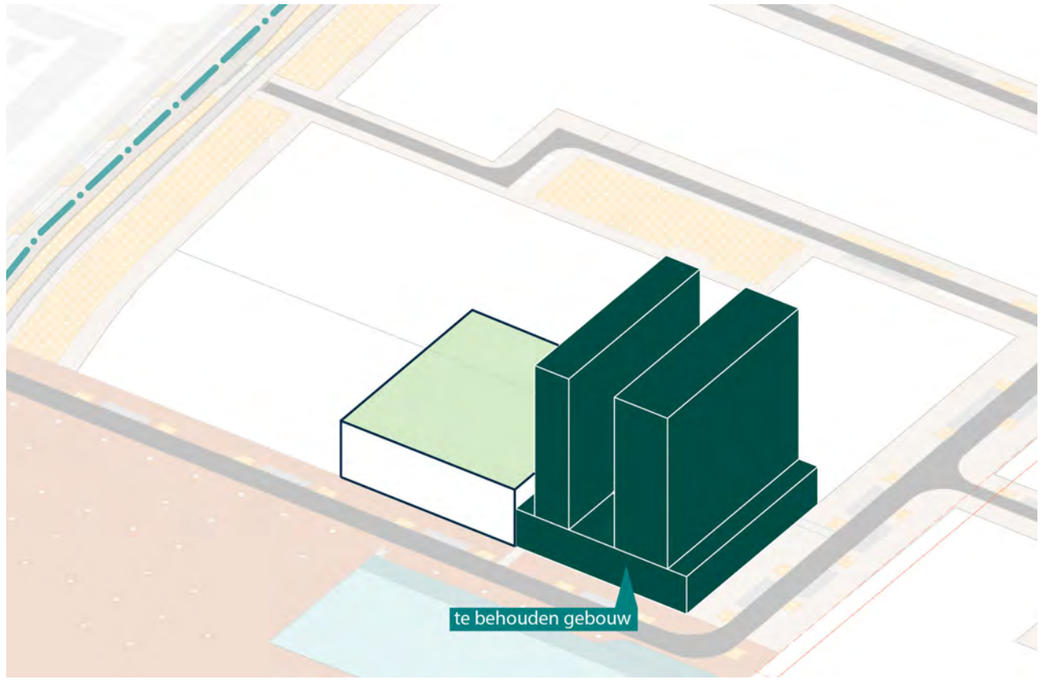
Legenda

- **Bouwveld**
- **Flexibele rooilijn**
- **Verplichte rooilijn.** Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- **Eigendomsgrenzen**
- **Zoekgebied entree parkeergarage**
- **Openbare ruimte**
- **Middenbouw ≤ 17 m**
- **Zoekruimte hoogbouw**
- **Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9 m** (1.000 m² per hoogteaccent)
- **Te handhaven opstallen**
- **Eigen terrein van de te handhaven opstallen**
- **Te conserveren bestemming (TCB)**
- **Onderbreking middenhoogbouw, min breedte 15 m, max bouwhoogte 9 m** (positie indicatief)
- **Coördinaat**

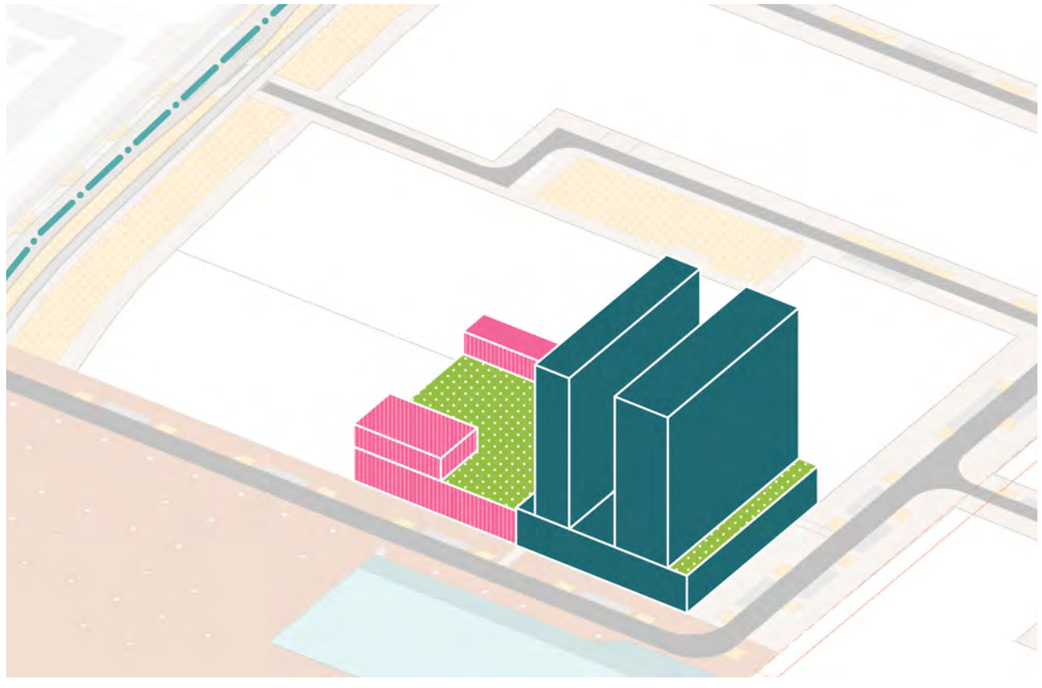
Coördinaten

A	X = 123 160.008	Y = 488 557.074
B	X = 123 143.766	Y = 488 645.749
C	X = 123 192.782	Y = 488 654.838
D	X = 123 209.397	Y = 488 566.170

Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking



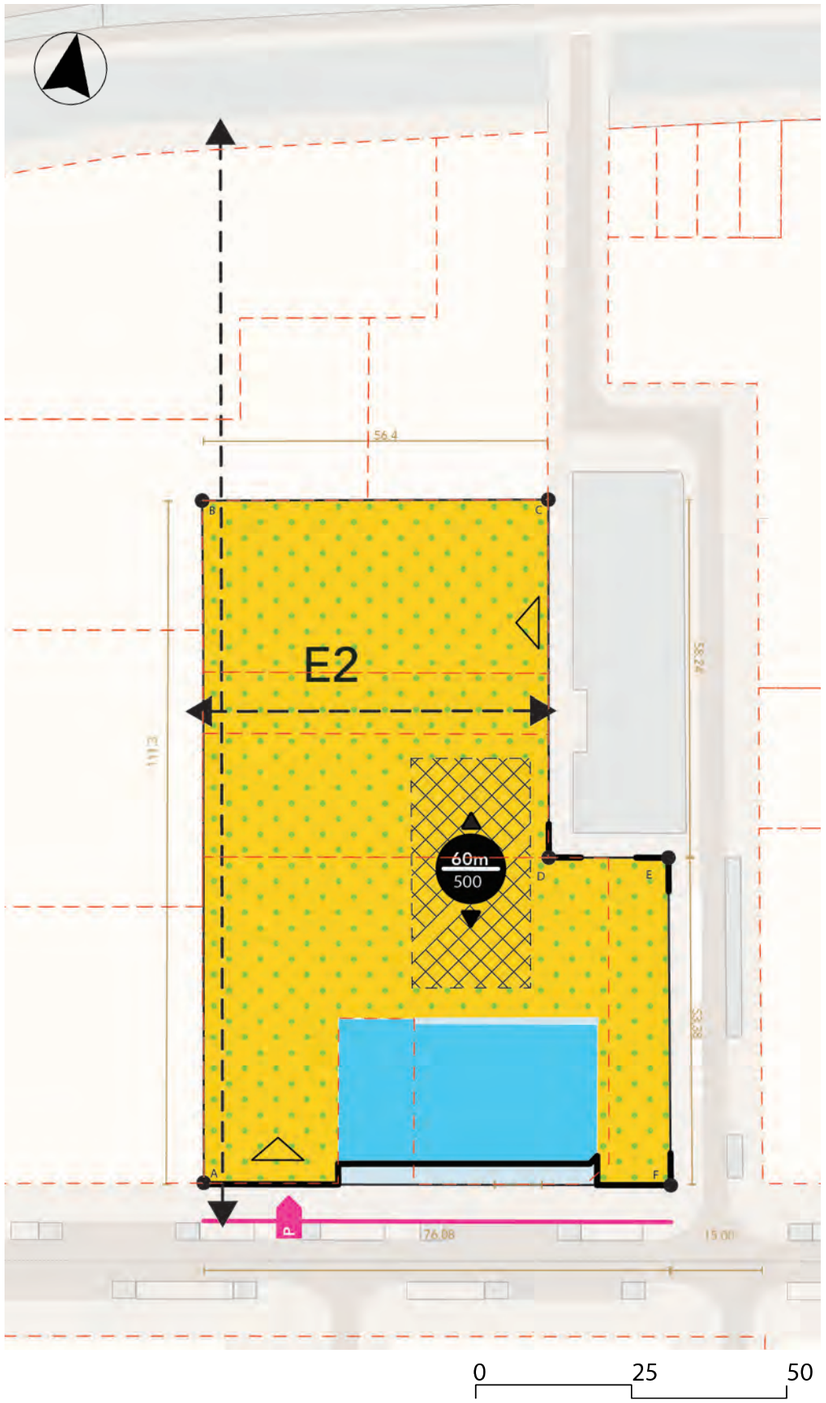
Blok E1

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen

Totale programma			
Onderdeel	Te conserveren	Nieuw	Totaal
Bouwveld oppervlak (m^2)	2.262	2.256	4.518
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)	7,9	2,1	5,0
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m^2 BVO)	17.893	4.627	22.520
Aandeel Wonen (m^2 BVO)		1.377	1.377
Aandeel Niet-Wonen (m^2 BVO)	17.893	3.250	21.143

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen			
	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)			100%
Aantal woningen			15
gem. m^2 BVO per woningtype			91,78
gehanteerde factor BVO/GBO			0,73
gem. m^2 GBO per woningtype			67,00
Woonprogramma totaal (BVO)			1.377

Niet-woonprogramma	m^2 BVO
Bedrijf regulier	3.000
Bedrijf hybride	
Kantoor	
Commerciële voorzieningen – Leisure	
Commerciele voorzieningen – Horeca	
Nutsvoorziening	ntb (250 gerekend)
Niet-woonprogramma totaal (BVO)	3.250



Blok E2

Blokinformatie

Locatie: Bouwveld E2 is gelegen aan het Gedempt Hamerkanaal en de Spijkerhaven.

Bloktype: Samengesteld bouwblok met een generieke middenbouw van 17 m, een hoogte-accent van 60 m. Daaraan is een loods (9 m) gekoppeld ,gecombineerd met een daktuin. De kavel grenst direct aan kavel E0 en E1, en gaat daar ook een ruimtelijke relatie mee aan, aan de hand van doorsteken.
Eigenaarschap: Dit bouwveld kent meerdere eigenaren, waardoor gezamelijk een plan gemaakt dient te worden.

Bouwveld oppervlak: 7.321 m²
Maximale oppervlakte te bebouwen: 7.321 m²

Niet-woonfuncties: Productieve/creatieve bedrijvigheid, kantoor, leisure, horeca.

Er maken bestaande/te behouden gebouwen deel uit van dit gebouw.

Hierna genoemde woningaantallen en woning-groottes zijn indicatief en richtinggevend. De verdeling 30-40-30 ligt vast.

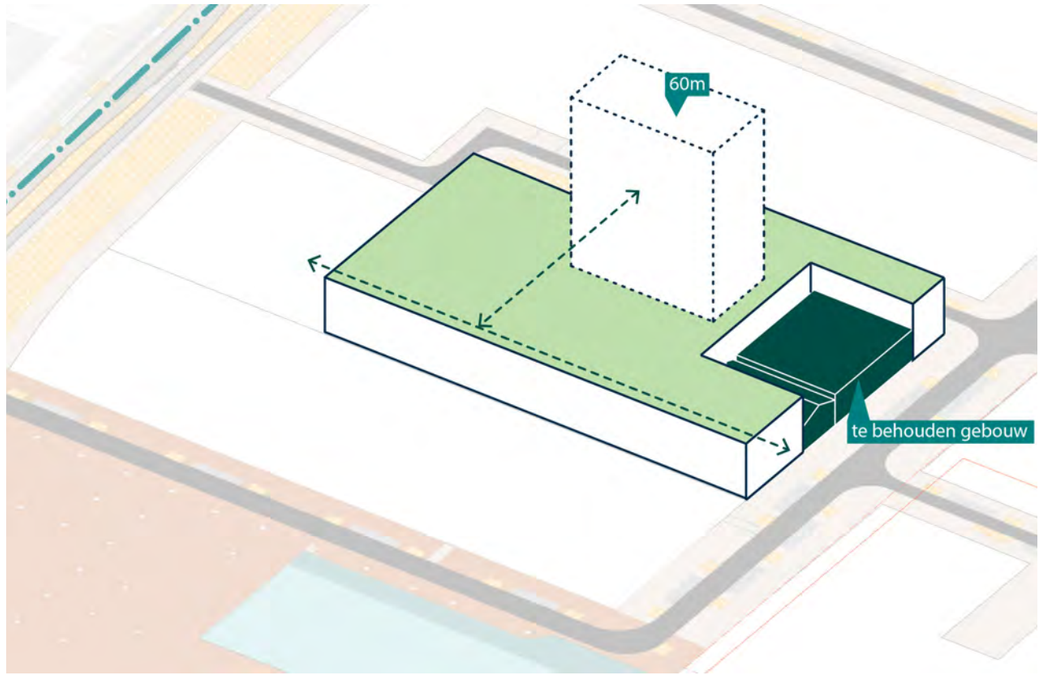
Legenda

- **Bouwveld**
- **Flexibele rooilijn**
- **Verplichte rooilijn.** Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- **Eigendomsgrenzen**
- **Zoekgebied entree parkeergarage**
- **Openbare ruimte**
- **Middenbouw ≤ 17 m**
- **Zoekruimte hoogbouw**
- **Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9 m** (1.000 m² per hoogteaccent)
- **Te handhaven opstallen** (uit cultuurhistorische overwegingen)
- **Eigen terrein van de te handhaven opstallen**
- **Wenselijke doorgang ≥ 8 m**
- **Hoogte, footprint en orientatie hoogbouw**
- **Onderbreking middenhoogbouw, min breedte 15 m, max bouwhoogte 9 m** (positie indicatief)
- **Coördinaat**

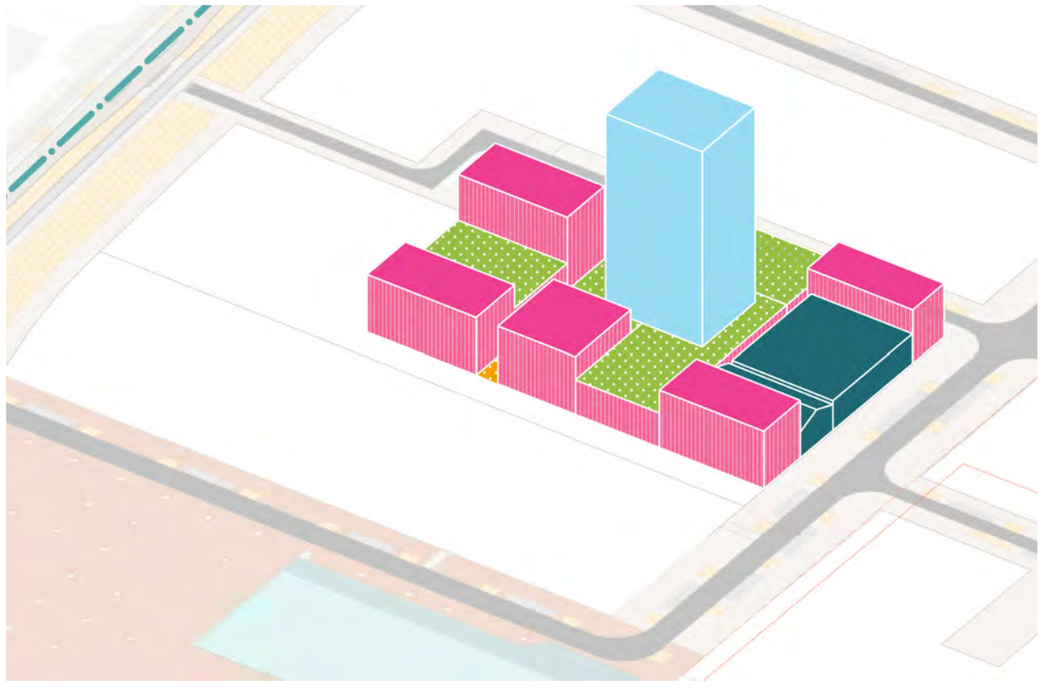
Coördinaten

A	X = 123 209.397	Y = 488 566.170
B	X = 123 188.730	Y = 488 675.570
C	X = 123 244.148	Y = 488 686.059
D	X = 123 254.902	Y = 488 628.818
E	X = 123 274.063	Y = 488 632.354
F	X = 123 284.220	Y = 488 579.951

Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking



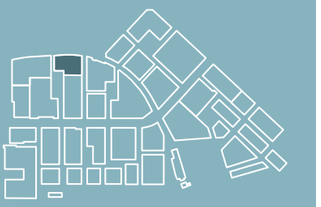
Blok E2

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen

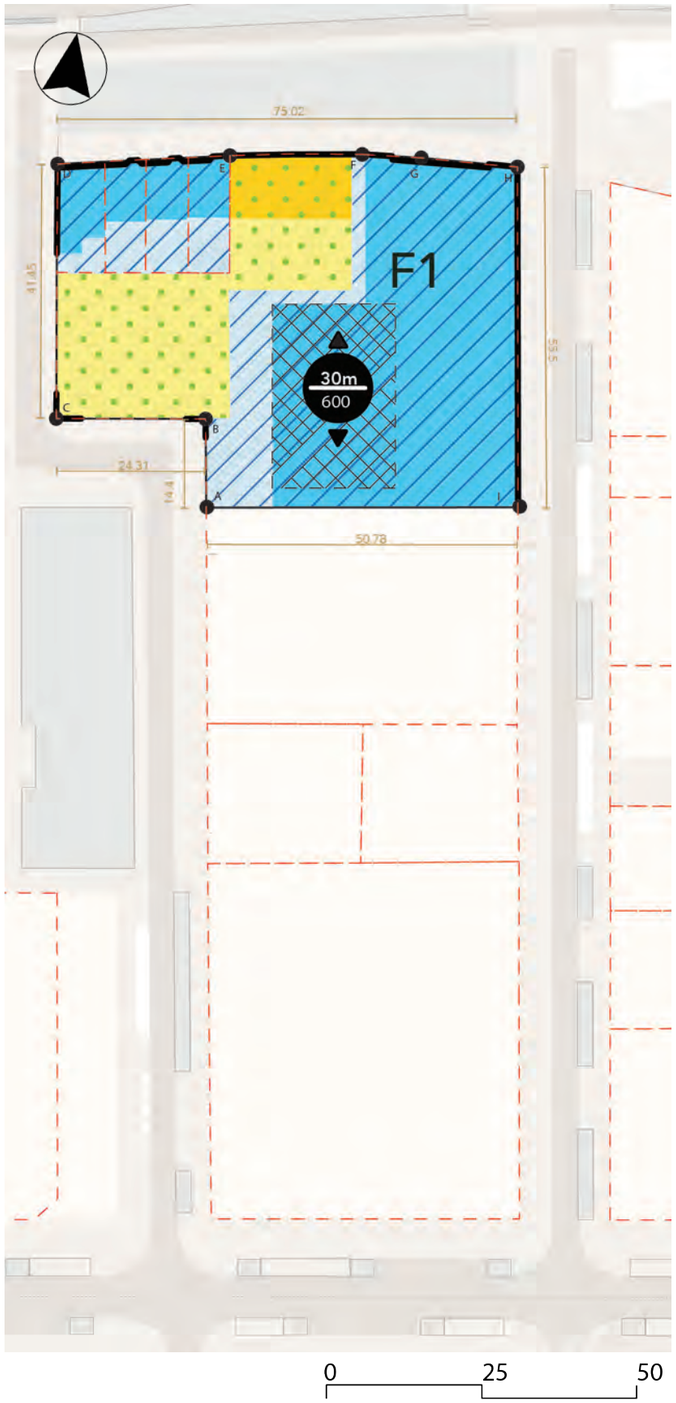
Totale programma			
Onderdeel	Te conserveren	Nieuw	Totaal
Bouwveld oppervlak (m²)		7.321	7.321
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)		3,0	3,0
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m² BVO)		21.753	21.753
Aandeel Wonen (m² BVO)		15.253	15.253
Aandeel Niet-Wonen (m² BVO)		6.500	6.500

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen			
	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)	30	40	30
Aantal woningen	57	76	57
gem. m² BVO per woningtype	75,34	75,34	91,78
gehanteerde factor BVO/GBO	0,73	0,73	0,73
gem. m² GBO per woningtype	55,00	55,00	67,00
Woonprogramma totaal (BVO)	4.295	5.726	5.232

Niet-woonprogramma	m² BVO
Bedrijf regulier	2.000
Bedrijf hybride	2.800
Kantoor	1.000
Commerciële voorzieningen – Leisure	250
Commerciële voorzieningen – Horeca	300
Nutsvoorziening	ntb (150 gerekend)
Niet-woonprogramma totaal (BVO)	6.500



Blokkaart



Blok F1

Blokinformatie

Locatie: Bouwveld F1 ligt tussen de Meeuwenlaan, Spijkerkade en Hamerstraat in. Aan de Spijkerkade ligt een pocketpark.

Bloktype: Samengesteld bouwblok met een generieke middenbouw van 9 m, een hoogte-accent (1 van 30 m) gekoppeld aan een loods (9 m) met dakterras. Het zoekgebied van het accent van 30 m is gelegen boven de te conserveren loods. Aan de Meeuwenlaan geldt een hoogte van max 17 m.

Kavelgrootte: 3.917m²
Maximale oppervlakte te bebouwen kaveldeel: 1.123m²

Niet-woonfuncties: Productie/creatieve bedrijvigheid, horeca, detailhandel.
Te behouden gebouwen: Woningen aan de Meeuwenlaan en Pand Noord met bedrijfsloods blijven behouden.

Parkeren: Parkeren wordt opgelost in een van de parkeerhubs

Hierna genoemde woningaantallen en woninggroottes zijn indicatief en richtinggevend. De verdeling 30-40-30 ligt vast.

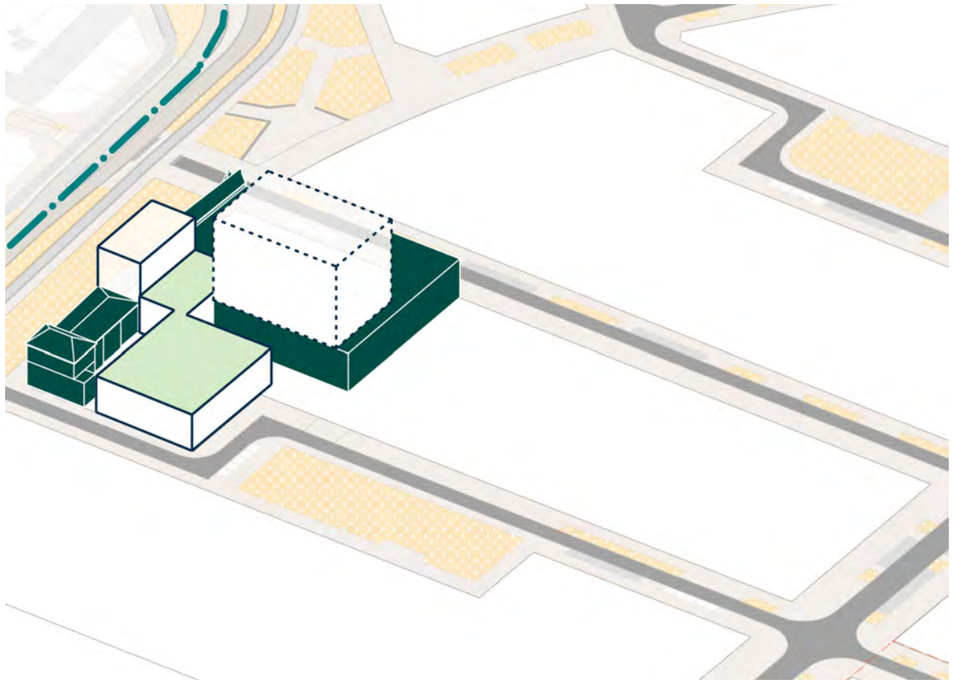
Legenda

- **Bouwveld**
- **Flexibele rooilijn**
- **Verplichte rooilijn.** Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- **Eigendomsgrenzen**
- **Openbare ruimte**
- **Laagbouw = 9 m**
- **Middenbouw ≤ 17 m**
- **Zoekruimte hoogbouw**
- **Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9 m** (1.000 m² per hoogteaccent)
- **Te handhaven opstallen** (uit cultuurhistorische overwegingen)
- **Eigen terrein van de te handhaven opstallen**
- **Te conserveren bestemming (TCB)**
- **Hoogte, footprint en orientatie hoogbouw**
- **Coördinaat**

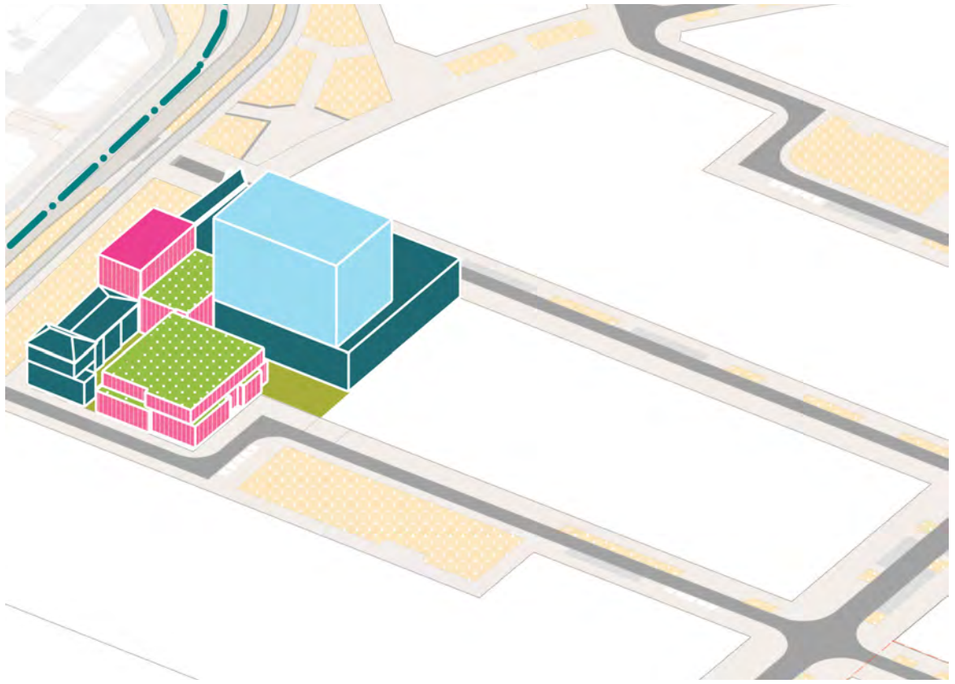
Coördinaten

A	X = 123 276.865	Y = 488 696.756
B	X =123 274.113	Y = 488 710.881
C	X = 123 250.205	Y = 488 706.503
D	X = 123 242.830	Y = 488 747.292
E	X = 123 270.162	Y = 488 753.781
F	X = 123 291.325	Y = 488 757.929
G	X = 123 300.869	Y = 488 759.142
H	X = 123 316.519	Y = 488 760.551
I	X = 123 326.789	Y = 488 706.057

Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking



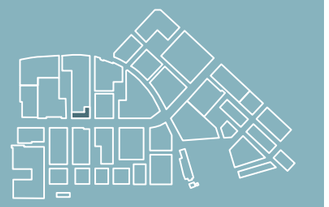
Blok F1

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen

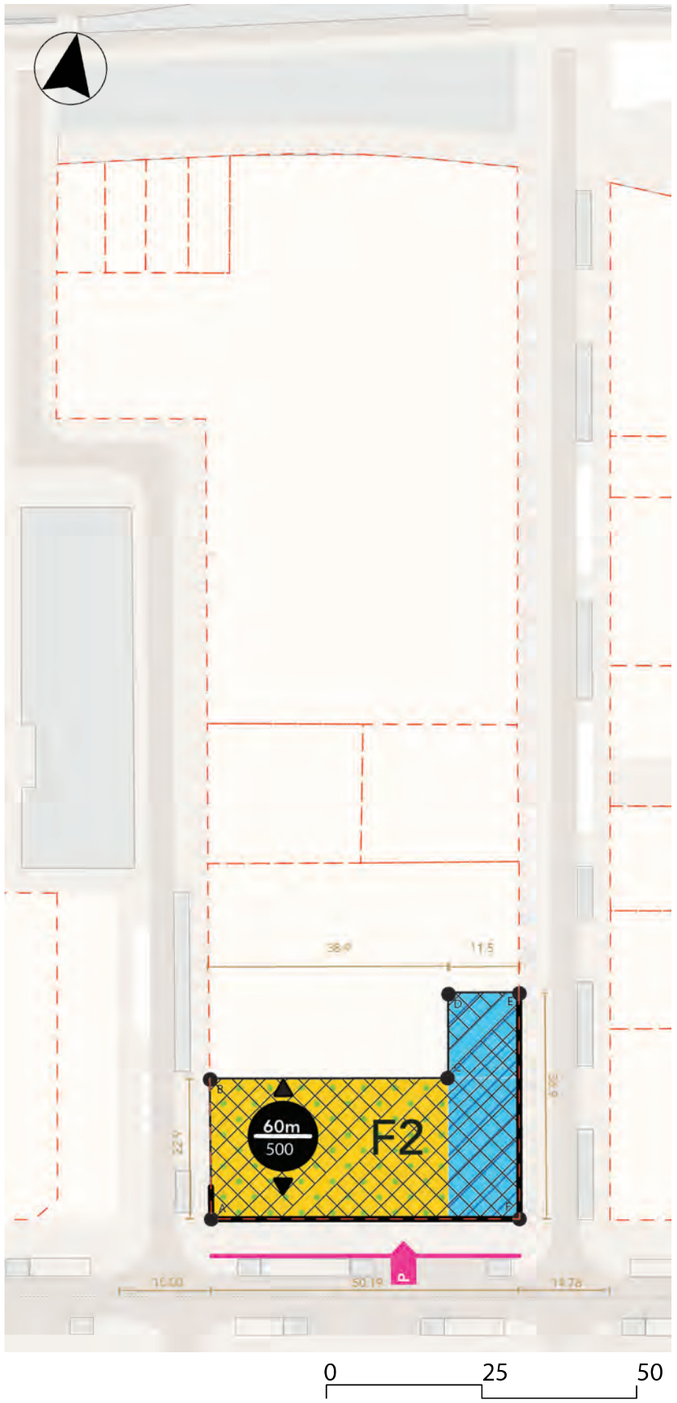
Totale programma			
Onderdeel	Te conserveren	Nieuw	Totaal
Bouwveld oppervlak (m^2)	2.795	1.123	3.917
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)	1,8	4,8	2,7
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m^2 BVO)	4.978	5.404	10.382
Aandeel Wonen (m^2 BVO)	742	3.604	4.346
Aandeel Niet-Wonen (m^2 BVO)	4.236	1.800	6.036

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen			
	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)	30	40	30
Aantal woningen	14	18	13
gem. m^2 BVO per woningtype	75,34	75,34	91,78
gehanteerde factor BVO/GBO	0,73	0,73	0,73
gem. m^2 GBO per woningtype	55,00	55,00	67,00
Woonprogramma totaal (BVO)	1.055	1.356	1.193

Niet-woonprogramma	m^2 BVO
Bedrijf regulier	1000
Hybride bedrijf	800
Kantoor	
Commerciële voorzieningen – Horeca	
Nutsvoorziening	ntb
Niet-woonprogramma totaal (BVO)	1.800



Blokkaart



Blok F2

Blokinformatie

Locatie: Bouwveld F2 ligt aan het Gedempt Hamerkanaal, Spijkerkade en Hamerstraat.
Bloktype: Samengesteld bouwblok met een generieke middenbouw van 17 m, een hoogte-accent (1 van 60 m) gekoppeld aan een loods (9 m) met dakterras. Een deel van de bebouwing blijft behouden.
De kavel grenst aan andere bebouwing die behouden blijft, waaronder North Orleans.

Eigenaarschap: Dit bouwveld kent meerdere eigenaren, waardoor gezamenlijk een plan gemaakt dient te worden.

Kavelgrootte: 1.314 m²
Maximale oppervlakte te bebouwen kaveldeel: 896 m²

Niet-woonfuncties: Productie/creatieve bedrijvigheid, kantoor, horeca, detailhandel.

Te behouden gebouwen: Pand aan Hamerstraat blijft behouden. Na overleg en overeenstemming met Bureau Monumenten en Archeologie kan hier van worden afgeweken.

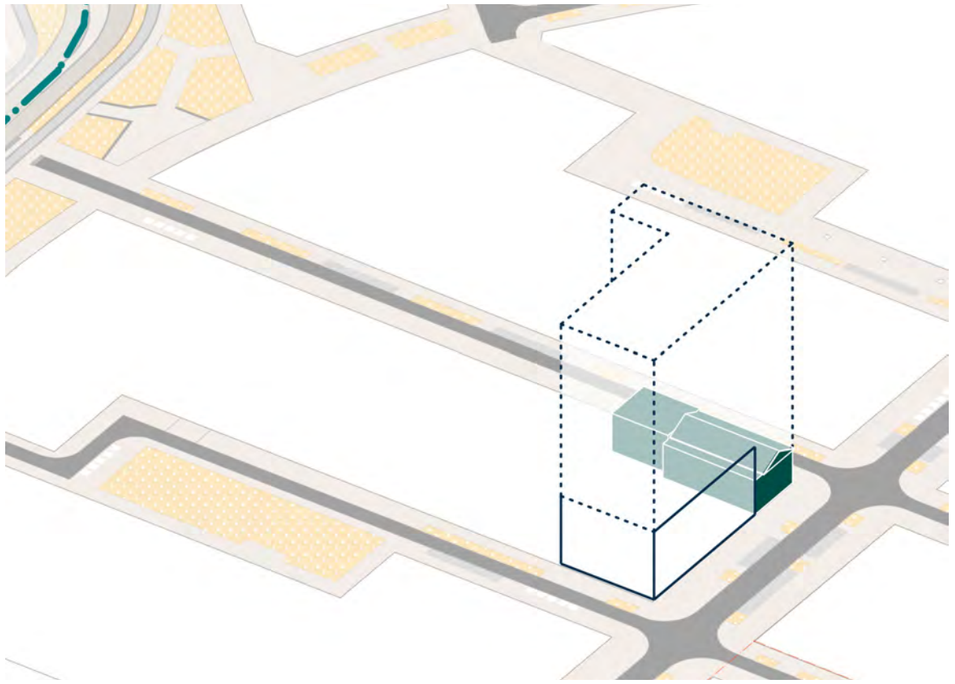
Legenda

- **Bouwveld**
- **Flexibele rooilijn**
- **Verplichte rooilijn.** Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- **Eigendomsgrenzen**
- **Zoekgebied entree parkeergarage**
- **Openbare ruimte**
- **Middenbouw ≤ 17 m**
- **Zoekruimte hoogbouw**
- **Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9 m** (1.000 m² per hoogteaccent)
- **Te handhaven opstallen** (uit cultuurhistorische overwegingen)
- **Te conserveren bestemming (TCB)**
- **Hoogte, footprint en orientatie hoogbouw**
- **Coördinaat**

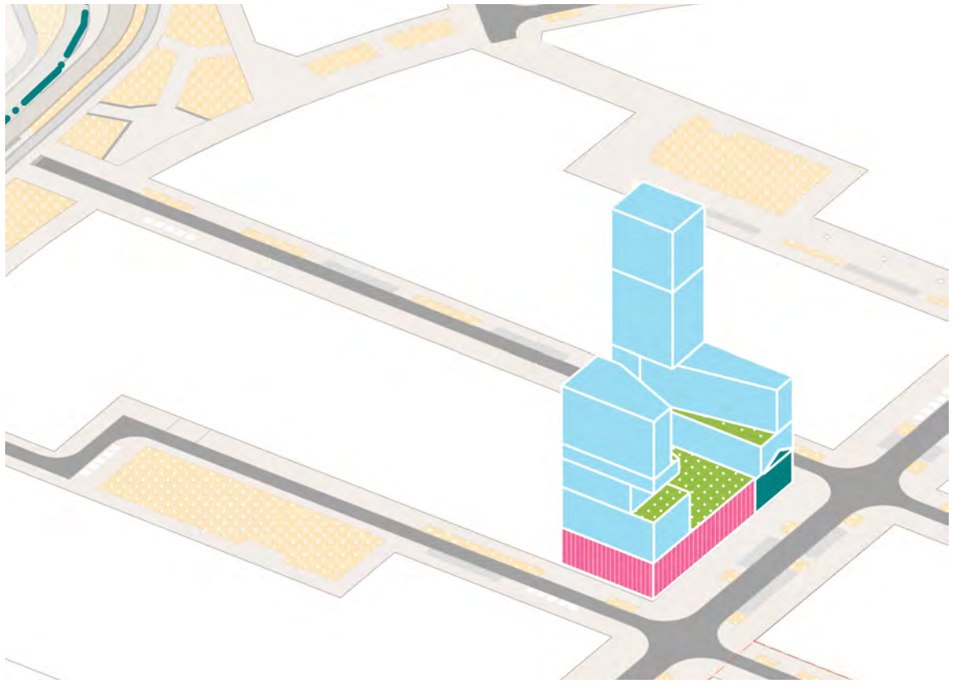
Coördinaten

A	X = 123 298.922	Y = 488 582.926
B	X =123 294.462	Y = 488 605.396
C	X = 123 332.657	Y = 488 612.590
D	X = 123 330.069	Y = 488 626.298
E	X = 123 341.417	Y = 488 628.440
F	X = 123 348.255	Y = 488 592.159

Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking



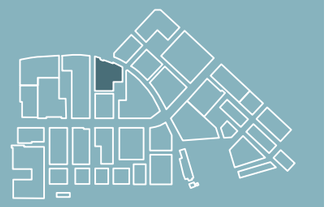
Blok F2

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen

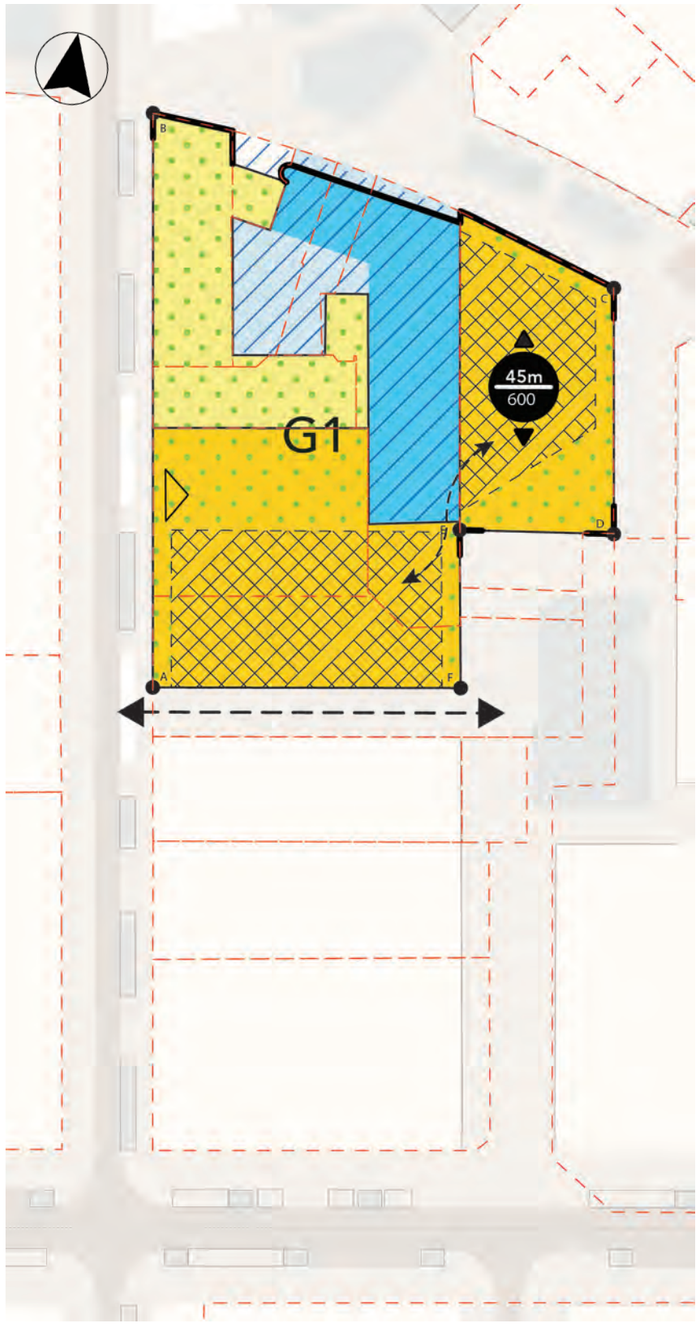
Totale programma			
Onderdeel	Te conserveren	Nieuw	Totaal
Bouwveld oppervlak (m^2)	427	887	1.314
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)	1,5	9,7	7,0
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m^2 BVO)	621	8.600	9.221
Aandeel Wonen (m^2 BVO)		7.300	7.300
Aandeel Niet-Wonen (m^2 BVO)	621	1.300	1.921

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen			
	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)	30	40	30
Aantal woningen	27	37	27
gem. m^2 BVO per woningtype	75,34	75,34	91,78
gehanteerde factor BVO/GBO	0,73	0,73	0,73
gem. m^2 GBO per woningtype	55,00	55,00	67,00
Woonprogramma totaal (BVO)	2.034	2.788	2.478

Niet-woonprogramma	m^2 BVO
Bedrijf regulier	1.000
Hybride bedrijf	300
Kantoor	
Nutsvoorziening	ntb
Niet-woonprogramma totaal (BVO)	1.300



Blokkaart



Blok G1

Blokinformatie

Locatie: Bouwveld G1 ligt in de bocht van de Schaafstraat en grenst aan de noordzijde aan de Meeuwenlaan. Ten oosten van bouwveld G1 ligt een pocketpark, dat deels gebruikt wordt door de alles-in-één-school gelegen in blok H.

Bloktype: Samengesteld bouwblok met een generieke middenbouw van zowel 9 als 17 m, een hoogte- accent (1 van 45 m) gekoppeld aan een loods (9 m) met dakterras. Het zoekgebied voor het accent van 45 m bestaat uit twee delen.

Eigenaarschap: Dit bouwveld kent meerdere eigenaren, waardoor gezamelijk een plan gemaakt dient te worden. Als onderdeel van de ontwikkeling dient grond overgedragen te worden aan de gemeente.

Bouwveld oppervlak: 5.435 m²
Maximale oppervlakte te bebouwen: 4.075m²

Niet-woonfuncties: Productieve/creatieve bedrijvigheid, leisure, horeca, kantoor, detailhandel.
Te behouden gebouwen: Dit bouwveld kent te behouden gebouwen.

Zoekgebied: Voor de 45 m toren gelden twee zoekgebieden. De toren kan op één van de twee zoekgebieden landen. Dit moet in samenspraak afgestemd worden. Wanneer hier, in ultiem geval, geen overeenkomst over wordt gesloten heeft de gemeente het recht om via kwalitatieve argumenten een beslissing te nemen.

Parkeren: Parkeren wordt opgelost in een van de parkeerhubs

Hierna genoemde woningaantallen en woninggroottes zijn indicatief en richtinggevend. De verdeling 30-40-30 ligt vast.

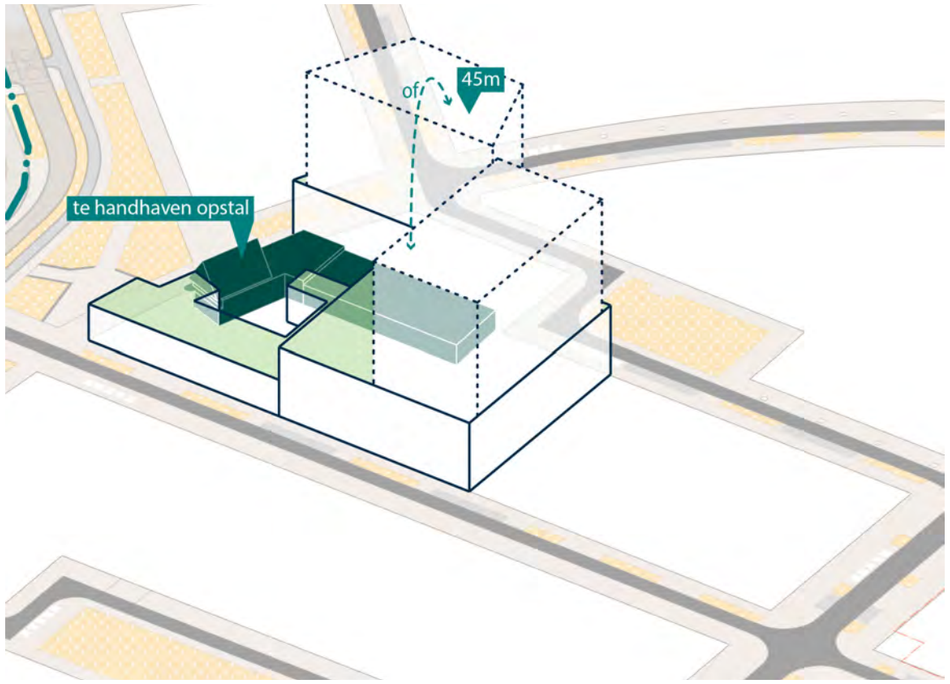
Legenda

- **Bouwveld**
- **Flexibele rooilijn**
- **Verplichte rooilijn.** Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- **Eigendomsgrenzen**
- **Openbare ruimte**
- **Laagbouw = 9 m**
- **Middenbouw ≤ 17 m**
- **Zoekruimte hoogbouw**
- **Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9 m** (1.000 m² per hoogteaccent)
- **Te handhaven opstallen** (uit cultuurhistorische overwegingen)
- **Eigen terrein van de te handhaven opstallen**
- **Te conserveren bestemming (TCB)**
- **Wenselijke doorgang ≥ 8 m**
- **Hoogte, footprint en orientatie hoogbouw**
- **Onderbreking middenhoogbouw, min breedte 15 m, max bouwhoogte 9 m** (positie indicatief)
- **De ene of de andere**
- **Coördinaat**

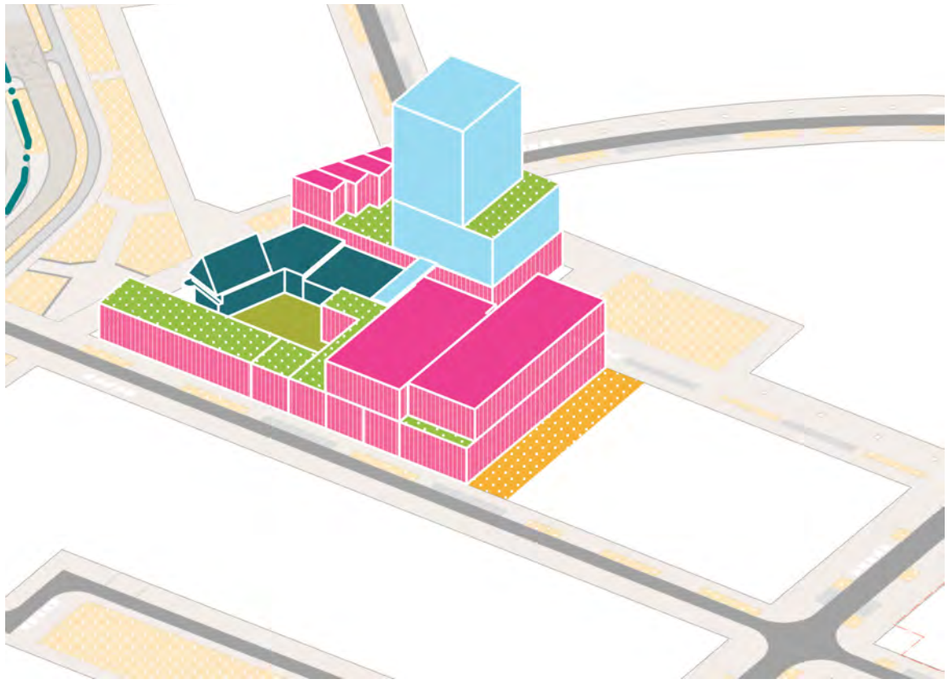
Coördinaten

A	X = 123 348.997	Y = 488 668.842
B	X = 123 331.893	Y = 488 760.812
C	X = 123 410.858	Y = 488 746.540
D	X = 123 418.196	Y = 488 707.159
E	X = 123 393.417	Y = 488 703.217
F	X = 123 398.270	Y = 488 677.977

Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking



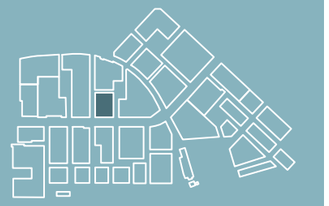
Blok G1

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen

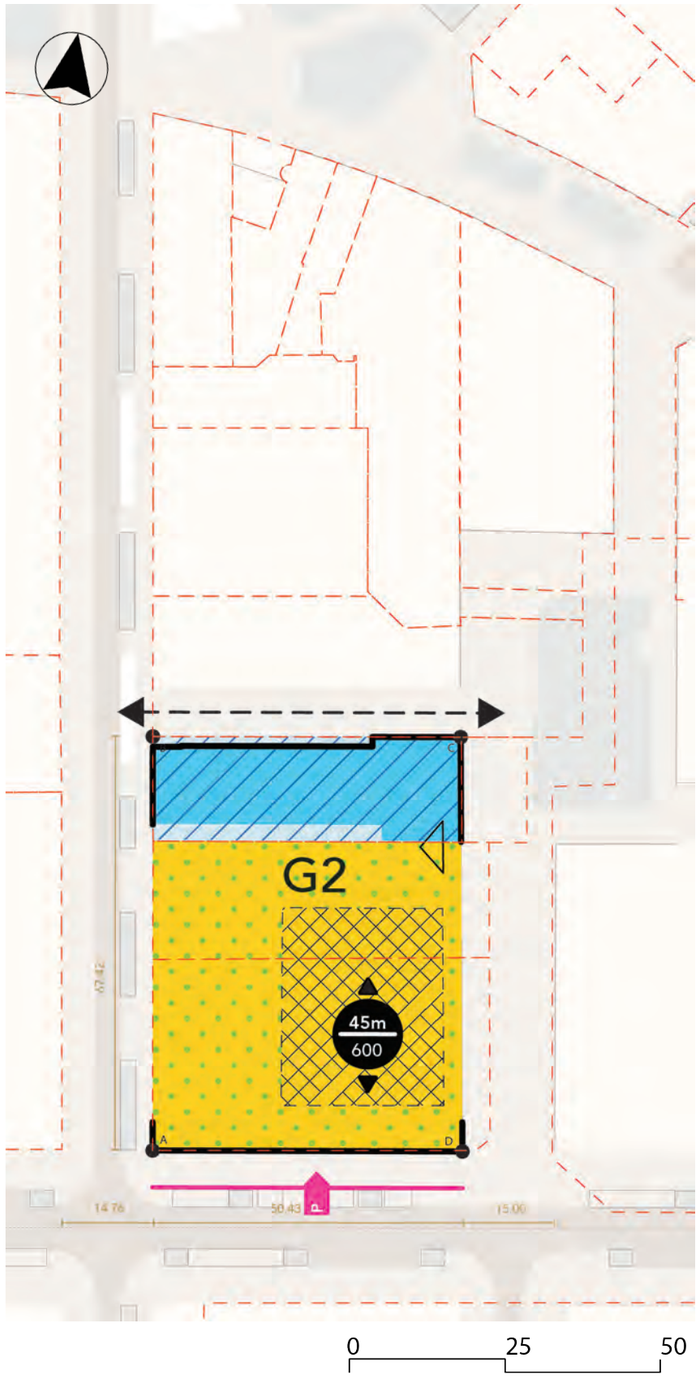
Totale programma			
Onderdeel	Te conserveren	Nieuw	Totaal
Bouwveld oppervlak (m²)	1.360	4.075	5.435
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)	1,4	4,1	3,4
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m² BVO)	1.942	16.571	18.513
Aandeel Wonen (m² BVO)	732	11.996	12.728
Aandeel Niet-Wonen (m² BVO)	1.210	4.575	5.785

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen			
	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)	30	40	30
Aantal woningen	45	59	45
gem. m² BVO per woningtype	75,34	75,34	91,78
gehanteerde factor BVO/GBO	0,73	0,73	0,73
gem. m² GBO per woningtype	55	55	67
Woonprogramma totaal (BVO)	3.391	4.445	4.130

Niet-woonprogramma	m² BVO
Bedrijf regulier	1.500
Bedrijf hybride	1.200
Kantoor	750
Commerciële voorzieningen – Leisure	250
Commerciële voorzieningen – Detailhandel	500
Commerciële voorzieningen – Horeca	250
Nutsvoorziening	ntb (125 gerekend)
Niet-woonprogramma totaal (BVO)	4.575



Blokkaart



Blok G2

Blokinformatie

Locatie: Bouwveld G2 grenst aan de zuidzijde aan het Gedempt Hamerkanaal en ligt tussen de Hamerstraat en Beitelkade in. Ten oosten van bouwveld G ligt een pocketpark, dat deels gebruikt wordt door de alles-in-één-school gelegen in blok H.

Bloktype: Samengesteld bouwblok met een generieke middenbouw van 17 m, een hoogte-accent (1 van 45 m) gekoppeld aan een loods (9 m) met dakterras.
Eigenaarschap: Dit bouwveld kent meerdere eigenaren, waardoor gezamelijk een plan gemaakt dient te worden. Als onderdeel van de ontwikkeling dient grond overgedragen te worden aan de gemeente.

Bouwveld oppervlak: 3.390 m²
Maximale oppervlakte te bebouwen: 2.531m²

Niet-woonfuncties: Productieve/creatieve bedrijvigheid, leisure, horeca, kantoor.
Te behouden gebouwen: Dit bouwveld kent te behouden gebouwen.

Hierna genoemde woningaantallen en woninggroottes zijn indicatief en richtinggevend. De verdeling 30-40-30 ligt vast.

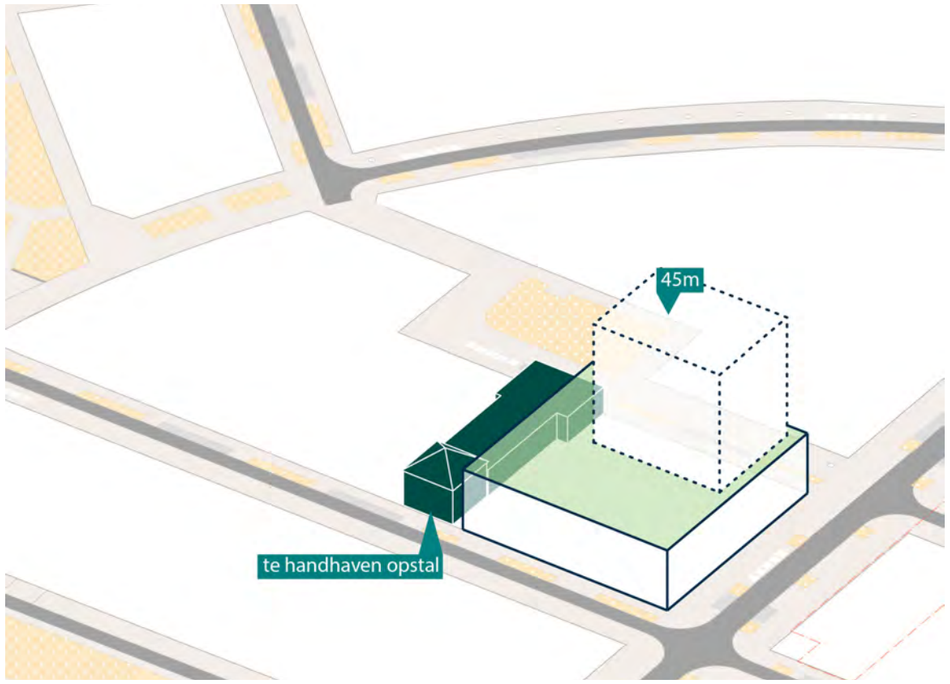
Legenda

- **Bouwveld**
- **Flexibele rooilijn**
- **Verplichte rooilijn.** Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- **Eigendomsgrenzen**
- **Zoekgebied entree parkeergarage**
- **Openbare ruimte**
- **Middenbouw ≤ 17 m**
- **Zoekruimte hoogbouw**
- **Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9 m** (1.000 m² per hoogteaccent)
- **Te handhaven opstallen** (uit cultuurhistorische overwegingen)
- **Eigen terrein van de te handhaven opstallen**
- **Te conserveren bestemming (TCB)**
- **Wenselijke doorgang ≥ 8 m**
- **Hoogte, footprint en orientatie hoogbouw**
- **Onderbreking middenhoogbouw, min breedte 15 m, max bouwhoogte 9 m** (positie indicatief)
- **Coördinaat**

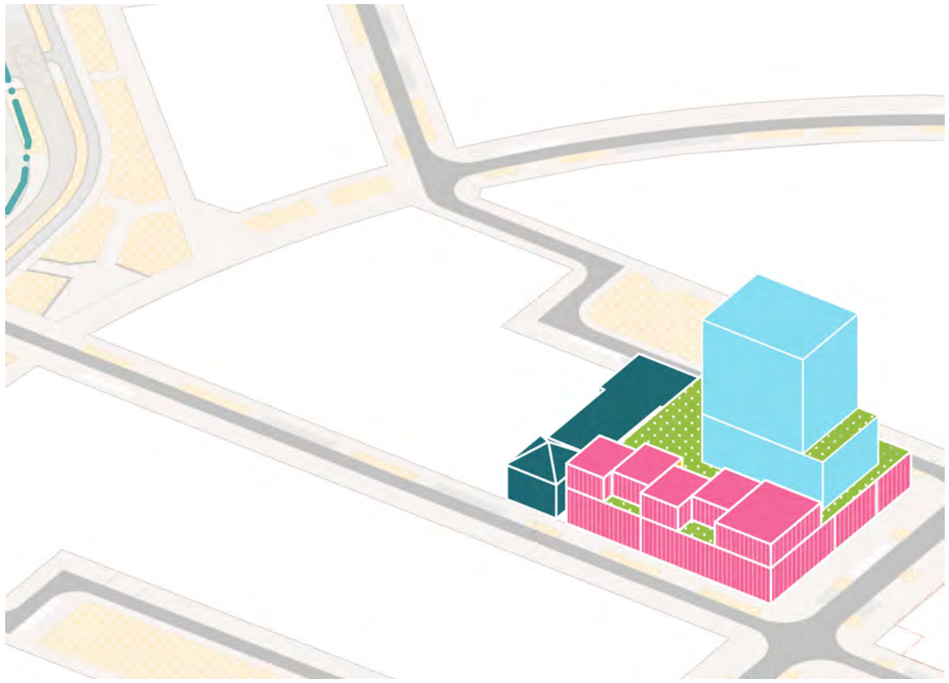
Coördinaten

A	X = 123 362.792	Y = 488 594.694
B	X = 123 350.468	Y = 488 660.979
C	X = 123 399.742	Y = 488 670.065
D	X = 123 412.395	Y = 488 603.778

Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking



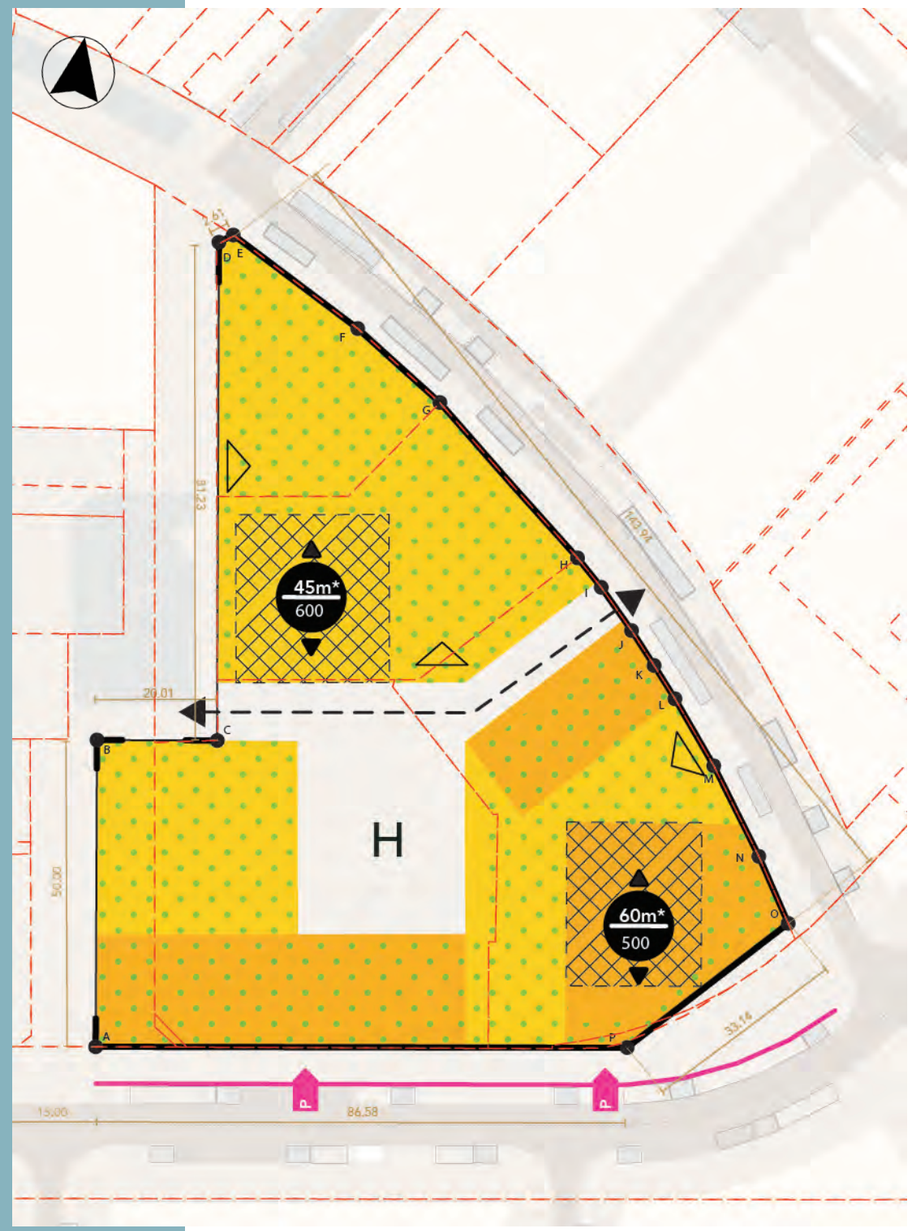
Blok G2

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen

Totale programma			
Onderdeel	Te conserveren	Nieuw	Totaal
Bouwveld oppervlak (m²)	859	2.531	3.390
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)	2,2	5,4	4,6
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m² BVO)	1.866	13.718	15.585
Aandeel Wonen (m² BVO)	532	10.193	10.725
Aandeel Niet-Wonen (m² BVO)	1.335	3.525	4.860

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen			
	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)	30	40	30
Aantal woningen	38	51	38
gem. m² BVO per woningtype	75,34	75,34	91,78
gehanteerde factor BVO/GBO	0,73	0,73	0,73
gem. m² GBO per woningtype	55	55	67
Woonprogramma totaal (BVO)	2.863	3.842	3.488

Niet-woonprogramma	m² BVO
Bedrijf regulier	1.500
Bedrijf hybride	900
Kantoor	500
Commerciële voorzieningen – Leisure	250
Commerciële voorzieningen – Horeca	250
Nutsvoorziening	ntb (125 gerekend)
Niet-woonprogramma totaal (BVO)	3.525



Blokkaart

Blok H

Blokinformatie

Locatie: Bouwveld H is gelegen tussen Gedempt Hamerkanaal en Schaafstraat. Ten westen van het bouwveld ligt een pocketpark.

Bloktype: Samengesteld bouwblok met een generieke middenbouw van 17-21 m, twee hoogte-accenten (1 van 60 m en 1 van 45 m) gekoppeld aan een loods (9 m) met dakterras. Deze torens kunnen worden opgehoogd onder voorwaarde van toevoegen extra kwaliteit. Als onderdeel van de alles-in-één-school moet buitenruimte op deze kavel gerealiseerd worden. Een deel hiervan kan landen in het pocketpark.

Eigenaarschap: Dit bouwveld kent 1 eigenaar. Een strook openbare ruimte aan de Beitelkade wordt aan het ontwikkelveld toegevoegd ten behoeve van ontwikkeling.

Kavelgrootte: 8.969 m²
Maximale oppervlakte te bebouwen: 8.340 m²

Niet-woonfuncties: Productieve/creatieve bedrijvigheid, alles-in-één-school, kantoor, leisure, horeca.
Speelterrein alles-in-één-school deels op bouwveld, deels in pocketpark.

Bijzonderheid: Streven is om de bestaande Exclusiva trommel te handhaven, mits stedenbouwkundig inpasbaar en technisch/financieel mogelijk.

Hierna genoemde woningaantallen en woninggroottes zijn indicatief en richtinggevend. De verdeling 30-40-30 ligt vast.

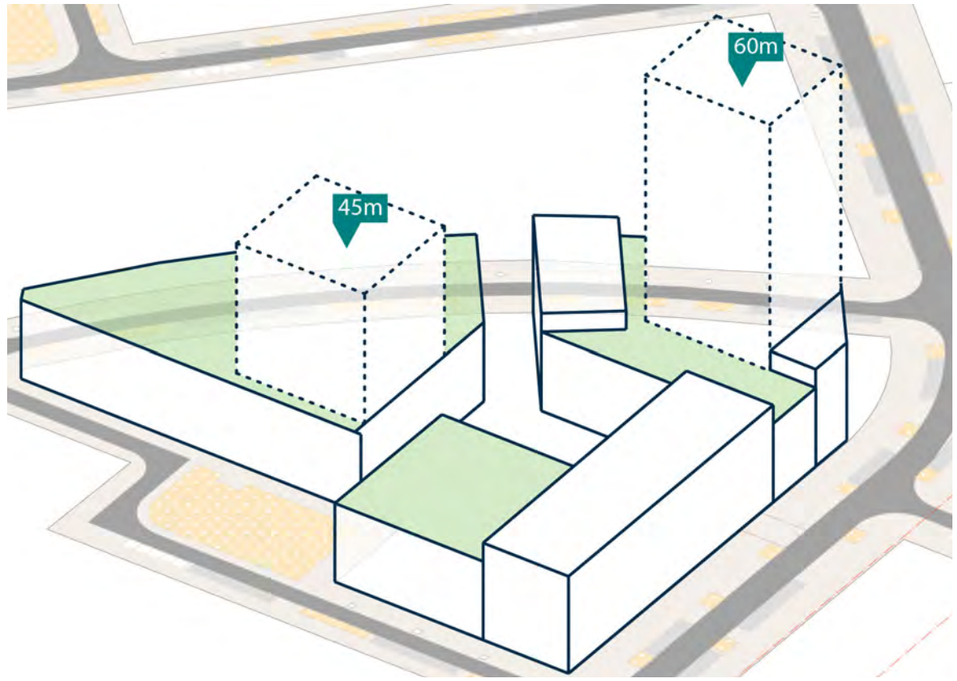
Legenda

- **Bouwveld**
- **Flexibele rooilijn**
- **Verplichte rooilijn.** Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- **Eigendomsgrenzen**
- **Zoekgebied entree parkeergarage**
- **Openbare ruimte**
- **Middenbouw ≤ 17 m**
- **Middenbouw ≤ 21 m**
- **Zoekruimte hoogbouw**
- **Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9 m** (1.000 m² per hoogteaccent)
- **Wenselijke doorgang ≥ 8 m**
- **Hoogte, footprint en orientatie hoogbouw** (* hoogte kan afwijken in gesprek met supervisie commissie)
- **Onderbreking middenhoogbouw, min breedte 15 m, max bouwhoogte 9 m** (positie indicatief)
- **Coördinaat**

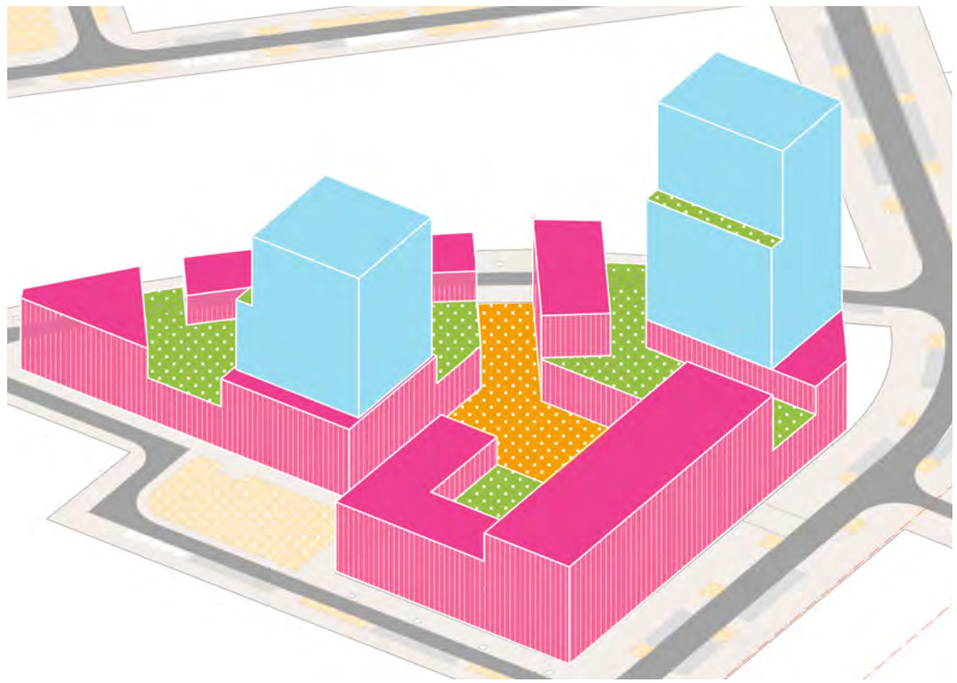
Coördinaten

A	X =123 427.112	Y = 488 606.676
B	X =123 418.156	Y = 488 655.867
C	X =123 437.368	Y = 488 659.365
D	X =123 422.818	Y = 488 739.281
E	X =123 424.894	Y = 488 740.870
F	X =123 447.640	Y = 488 729.590
G	X =123 463.010	Y = 488 720.160
H	X =123 489.690	Y = 488 699.400
I	X =123 494.370	Y = 488 695.390
J	X =123 500.520	Y = 488 689.370
K	X =123 507.340	Y = 488 682.085
L	X =123 505.170	Y = 488 684.440
M	X =123 517.720	Y = 488 670.150
N	X =123 527.650	Y = 488 656.980
O	X =123 534.343	Y = 488 647.119
P	X =123 512.252	Y = 488 622.418

Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking



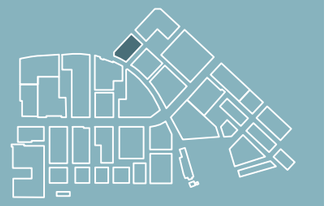
Blok H

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen

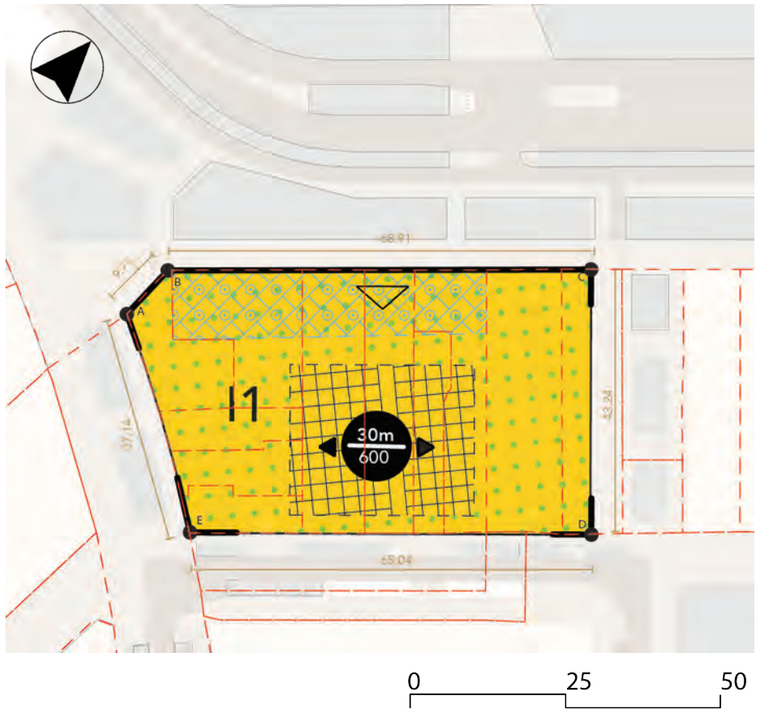
Totale programma			
Onderdeel	Te conserveren	Nieuw	Totaal
Bouwveld oppervlak (m^2)		8.969	8.969
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)		4,5	4,5
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m^2 BVO)		40.380	40.380
Aandeel Wonen (m^2 BVO)		29.897	29.897
Aandeel Niet-Wonen (m^2 BVO)		10.480	10.480

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen			
	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)	30	40	30
Aantal woningen	103	141	106
gem. m^2 BVO per woningtype			
m^2 GBO	4.263	6.283	7.140
Woonprogramma totaal (BVO)	7.485	10.202	12.210

Niet-woonprogramma	m^2 BVO
Bedrijf regulier	1.720
Bedrijf hybride	1.840
Kantoor	
Commerciële voorzieningen – HUB (multifunctionele collectieve ruimte), leisure, horeca	2.040
Sociaal-Maatschappelijke voorzieningen – Onderwijs en Kinderdagverblijf	3.870
Fietsparkeren	1.010
Nutsvoorziening	ntb
Niet-woonprogramma totaal (BVO)	10.480



Blokkaart



Blok I1

Blokinformatie

Locatie: Bouwveld I1 grenst aan Meeuwenlaan en Schaafstraat.

Bloktype: Samengesteld bouwblok met een generieke middenbouw van 17 m, één hoogte-accent van 30 m gekoppeld aan een loods (9 m) met dakterras.
Eigenaarschap: Dit bouwveld kent meerdere eigenaren, waardoor gezamenlijk een plan gemaakt dient te worden. Aan de zuidkant en oostkant van dit plot wordt grond overgedragen aan de gemeente om een openbare doorgang mogelijk te maken.

Parkeren: Parkeren wordt opgelost in een van de parkeerhubs.

Bouwveld oppervlak: 3.021m²
Maximale oppervlakte te bebouwen: 3.021 m²

Niet-woonfuncties: Productieve/creatieve bedrijvigheid, kantoor, leisure, horeca.
Te behouden elementen: Dit bouwveld kent karakteristieke gebouwelementen die behouden dienen te blijven.

Bijzonderheid: Aan de zuidzijde dient eerst de straat gemaakt te worden voordat overgegaan kan worden tot vergroenen van de Meeuwenlaan. Ontwikkeling is pas mogelijk wanneer de kavels zijn uitgegeven aan de openbare ruimte.

Hierna genoemde woningaantallen en woninggroottes zijn indicatief en richtinggevend. De verdeling 30-40-30 ligt vast.

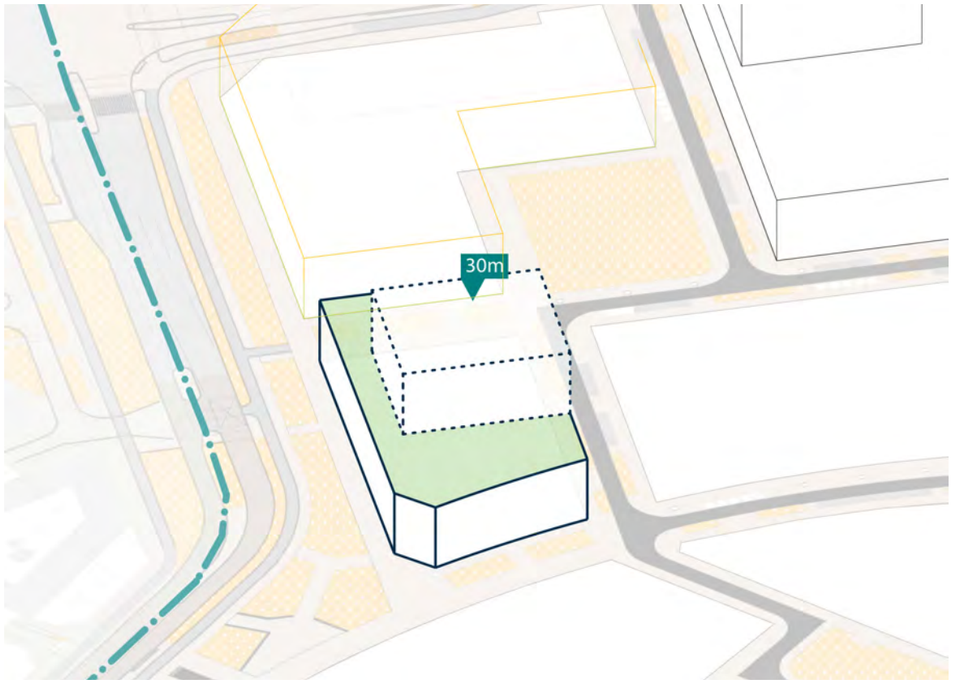
Legenda

- **Bouwveld**
- **Flexibele rooilijn**
- **Verplichte rooilijn.** Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- **Eigendomsgrenzen**
- **Openbare ruimte**
- **Middenbouw ≤ 17 m**
- **Zoekruimte hoogbouw**
- **Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9 m** (1.000 m² per hoogteaccent)
- **Te handhaven karakteristieke gebouwelementen**
- **Hoogte, footprint en orientatie hoogbouw**
- **Onderbreking middenhoogbouw, min breedte 15 m, max bouwhoogte 9 m** (positie indicatief)
- **Coördinaat**

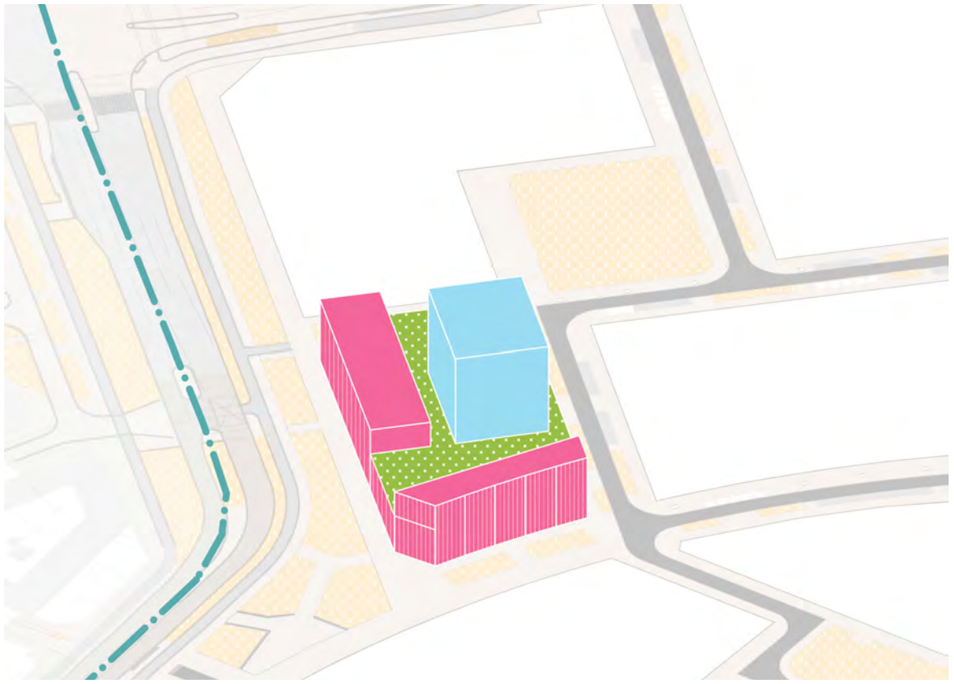
Coördinaten

A	X = 123 383.496	Y = 488 769.881
B	X = 123 381.097	Y = 488 779.330
C	X = 123 417.996	Y = 488 837.524
D	X = 123 454.368	Y = 488 814.141
E	X = 123 419.141	Y = 488 759.469

Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking



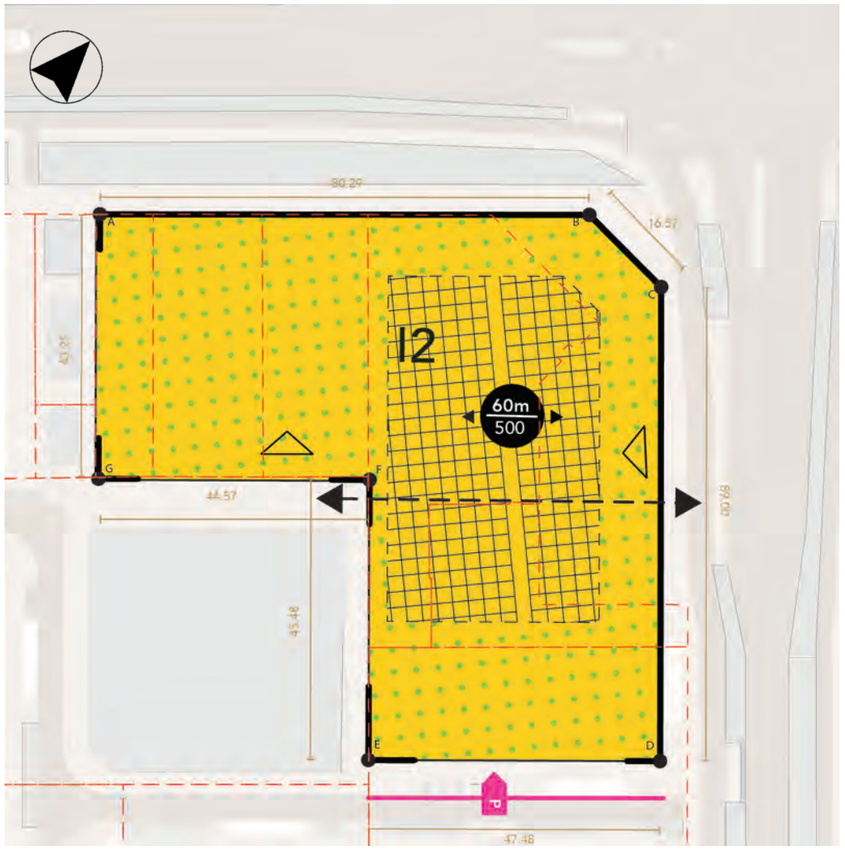
Blok I1

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen

Totale programma			
Onderdeel	Te conserveren	Nieuw	Totaal
Bouwveld oppervlak (m^2)		3.021	3.021
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)		3,8	3,8
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m^2 BVO)		11.445	11.445
Aandeel Wonen (m^2 BVO)		8.270	8.270
Aandeel Niet-Wonen (m^2 BVO)		3.175	3.175

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen			
	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)	30	40	30
Aantal woningen	31	41	31
gem. m^2 BVO per woningtype	75,34	75,34	91,78
gehanteerde factor BVO/GBO	0,73	0,73	0,73
gem. m^2 GBO per woningtype	55,00	55,00	67,00
Woonprogramma totaal (BVO)	2.336	3.089	2.845

Niet-woonprogramma	m^2 BVO
Bedrijf regulier	1.000
Bedrijf hybride	100
Kantoor	1.000
Commerciële voorzieningen – Leisure	325
Commerciële voorzieningen – Horeca	500
Nutsvoorziening	ntb (250 gerekend)
Niet-woonprogramma totaal (BVO)	3.175



0 25 50

Blok I2

Blokinformatie

Locatie: Bouwveld I2 ligt aan het kruispunt van Meeuwenlaan en Johan van Hasseltweg en heeft een L-vormige plot. Aan de binnenkant van de L-vorm ligt een pocketpark.

Bloktype: Samengesteld bouwblok met een generieke middenbouw van 17 m, één hoogte-accent van 60 m gekoppeld aan een loods (9 m) met dakterras.
Onderdeel van deze ontwikkeling is een ondergrondse parkeerhub. Onderdeel van dit bouwveld is een parkeerhub met ± 145 parkeerplekken.
Eigenaarschap: Dit bouwveld kent meerdere eigenaren, waardoor gezamenlijk een plan gemaakt dient te worden. Aan de westzijde en zuidzijde van dit bouwveld wordt grond overgedragen aan de gemeente ter ontwikkeling van openbare ruimte.

Bouwveld oppervlak: 6.084m²
Maximale oppervlakte te bebouwen: 6.084 m²

Niet-woonfuncties: productieve/creatieve bedrijvigheid, kantoor, horeca, detailhandel.

Bijzonderheid: Aan de westzijde dient eerst de straat gemaakt te worden voordat overgegaan kan worden tot vergroenen van de Meeuwenlaan. Ontwikkeling is pas mogelijk wanneer de kavels zijn uitgegeven aan de openbare ruimte. Aan de oostzijde is een correctie gemaakt van het bouwveld om de kruising mogelijk te maken.

Hierna genoemde woningaantallen en woninggroottes zijn indicatief en richtinggevend. De verdeling 30-40-30 ligt vast.

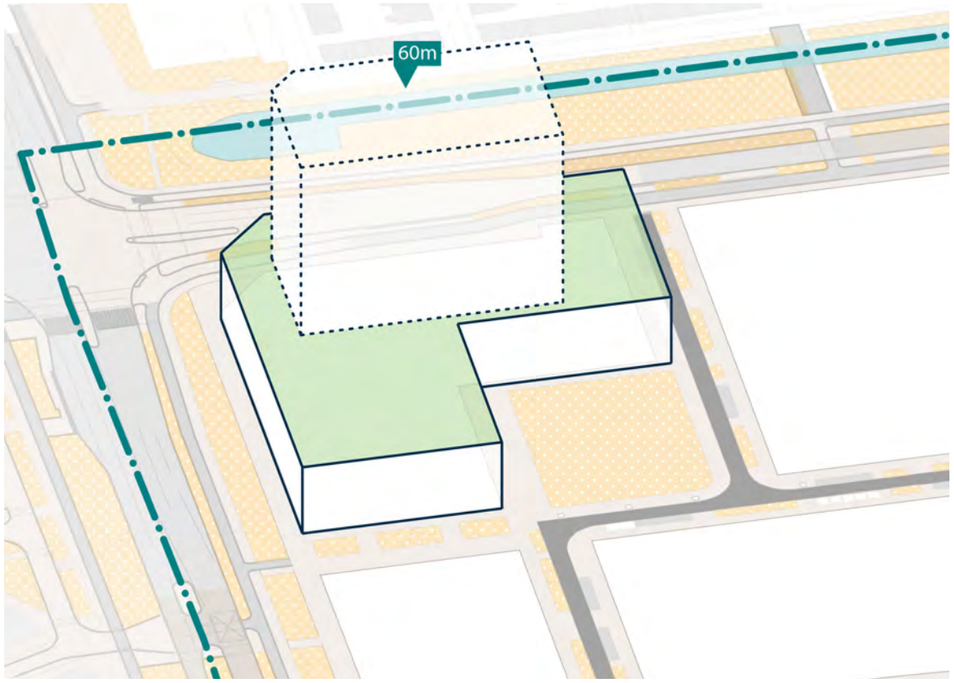
Legenda

- **Bouwveld**
- **Flexibele rooilijn**
- **Verplichte rooilijn.** Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- **Eigendomsgrenzen**
- **Zoekgebied entree parkeergarage**
- **Openbare ruimte**
- **Middenbouw ≤ 17 m**
- **Zoekruimte hoogbouw**
- **Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9 m** (1.000 m² per hoogteaccent)
- **Hoogte, footprint en orientatie hoogbouw**
- **Onderbreking middenhoogbouw, min breedte 15 m, max bouwhoogte 9 m** (positie indicatief)
- **Coördinaat**

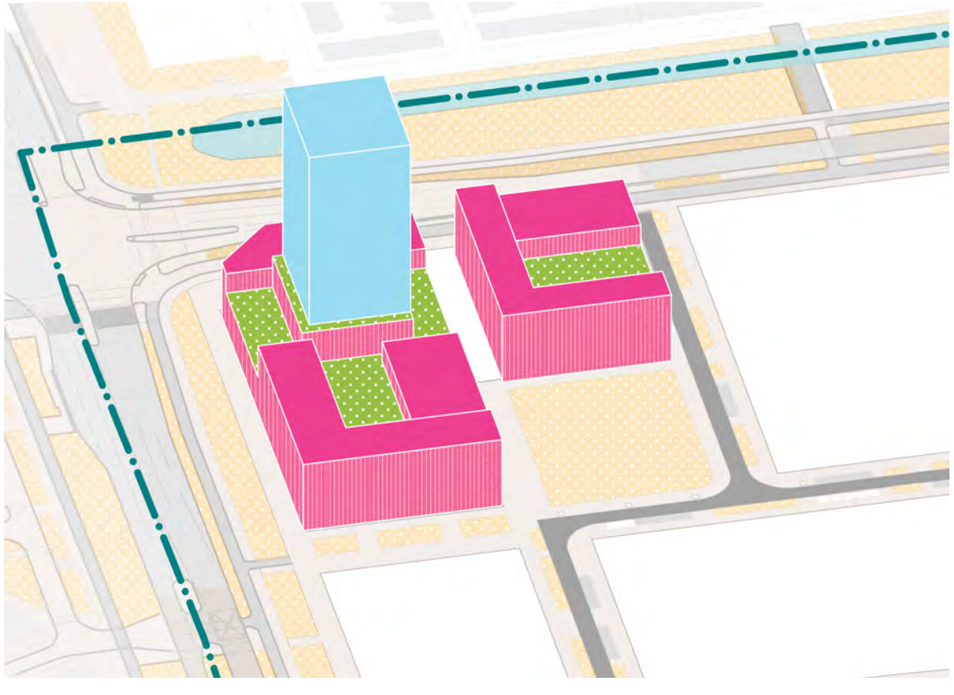
Coördinaten

A	X = 123 426.110	Y = 488 850.140
B	X = 123 469.385	Y = 488 917.771
C	X = 123 485.579	Y = 488 921.304
D	X = 123 550.619	Y = 488 879.588
E	X = 123 524.917	Y = 488 839.667
F	X = 123 486.634	Y = 488 864.218
G	X = 123 462.492	Y = 488 826.750

Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking



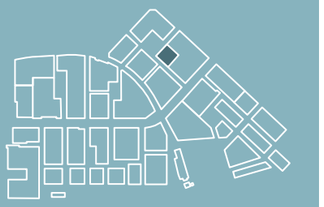
Blok I2

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen

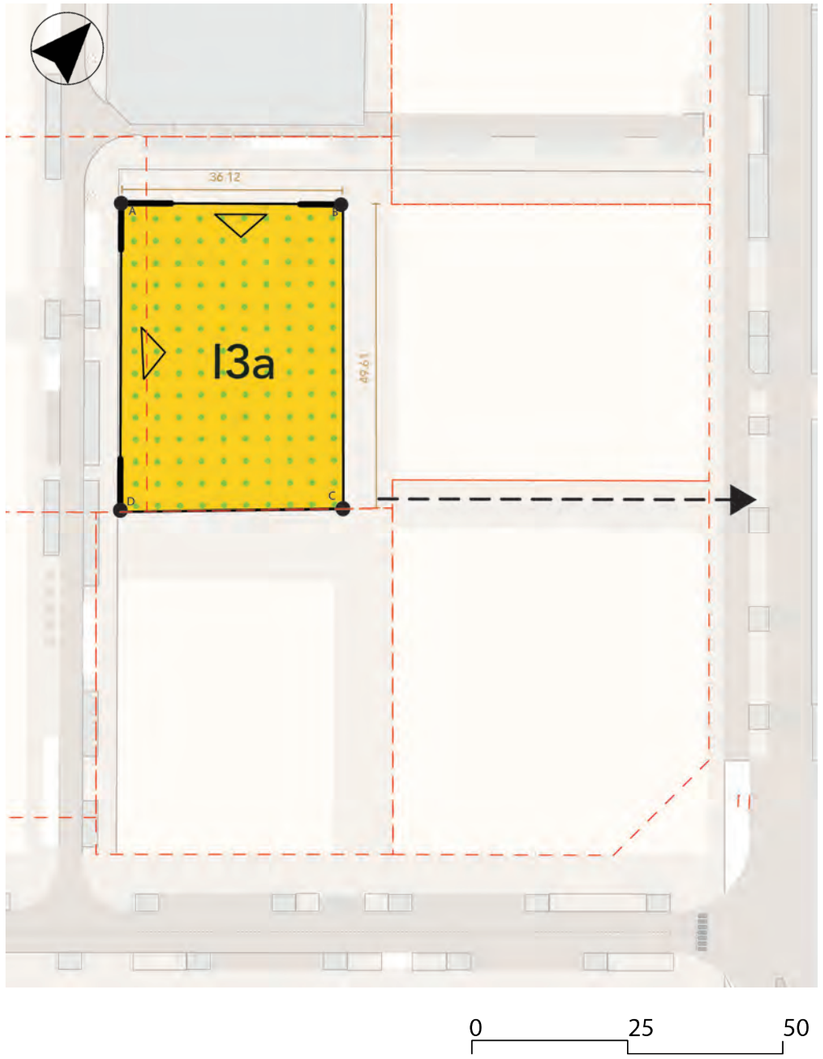
Totale programma			
Onderdeel	Te conserveren	Nieuw	Totaal
Bouwveld oppervlak (m²)		6.084	6.084
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)		3,1	3,1
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m² BVO)		18.600	18.600
Aandeel Wonen (m² BVO)		12.844	12.844
Aandeel Niet-Wonen (m² BVO)		5.756	5.756
Parkeerhub (±145 plekken) ondergronds		4.350	4.350

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen			
	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)	30	40	30
Aantal woningen	48	64	48
gem. m² BVO per woningtype	75,34	75,34	91,78
gehanteerde factor BVO/GBO	0,73	0,73	0,73
gem. m² GBO per woningtype	55,00	55,00	67,00
Woonprogramma totaal (BVO)	3.616	4.822	4.405

Niet-woonprogramma	m² BVO
Bedrijf regulier	1.500
Bedrijf hybride	2.150
Kantoor	1.000
Commerciële voorzieningen – Detailhandel	350
Commerciële voorzieningen – Horeca	500
Nutsvoorziening	ntb (250 gerekend)
Niet-woonprogramma totaal (BVO)	5.750
Parkeerhub voor ± 145 parkeerplekken ondergronds (30m² per plek)	4.350



Blokkaart



Blok I3-a

Blokinformatie

Locatie: Bouwveld I3-b is gelegen op de kruising tussen twee nieuw te realiseren straten.

Bloktype: Samengesteld bouwblok met 9m hoge bedrijfloods, met daarop programma tot max. 17m.
Eigenaarschap: Dit bouwveld kent meerdere eigenaren, waardoor gezamenlijk een plan gemaakt dient te worden.

Ten behoeve van de openbare ruimte wordt grond overgedragen aan de gemeente.

Parkeren: Parkeren wordt opgelost in een van de parkeerhubs.

Bouwveld oppervlak: 1.808 m²
Maximale oppervlakte te bebouwen kaveldeel: 1.808 m²

Niet-woonfuncties: Productieve/creatieve bedrijvigheid, leisure, maatschappelijke voorziening.

Hierna genoemde woningaantallen en woning-groottes zijn indicatief en richtinggevend. De verdeling 30-40-30 ligt vast.

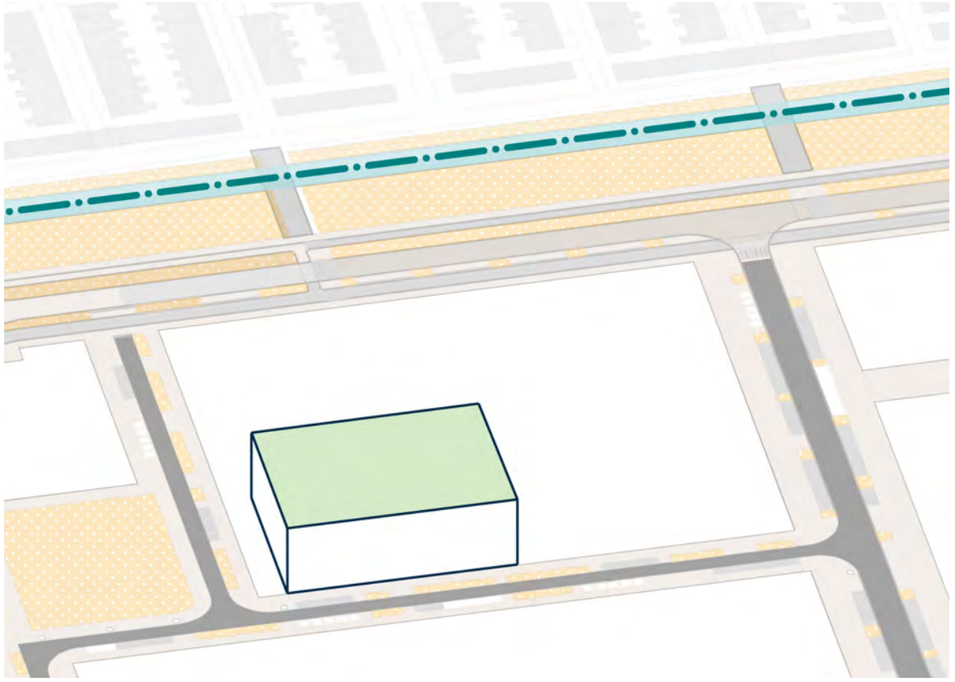
Legenda

- **Bouwveld**
- **Flexibele rooilijn**
- **Verplichte rooilijn.** Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- **Eigendomsgrenzen**
- **Openbare ruimte**
- **Middenbouw ≤ 17 m**
- **Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9 m** (1.000 m² per hoogteaccent)
- **Coördinaat**

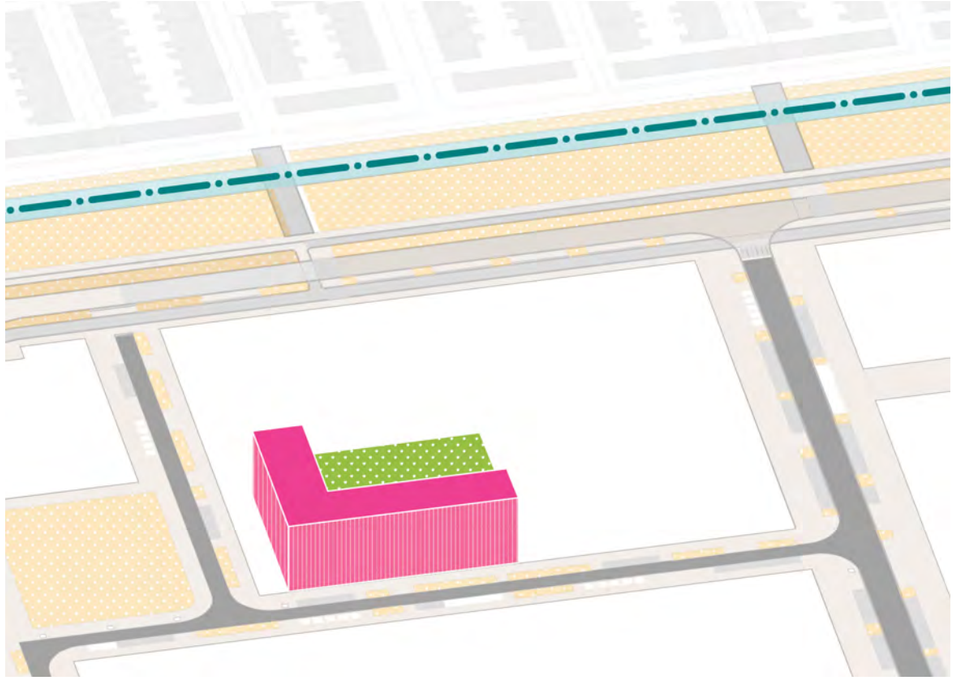
Coördinaten

A	X = 123 513.712	Y = 488 794.553
B	X = 123 533.265	Y = 488 824.924
C	X = 123 575.126	Y = 488 798.294
D	X = 123 555.945	Y = 488 767.402

Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking



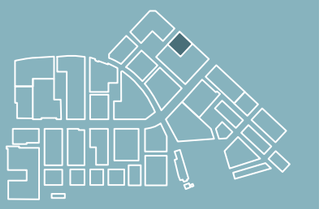
Blok I3-a

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen

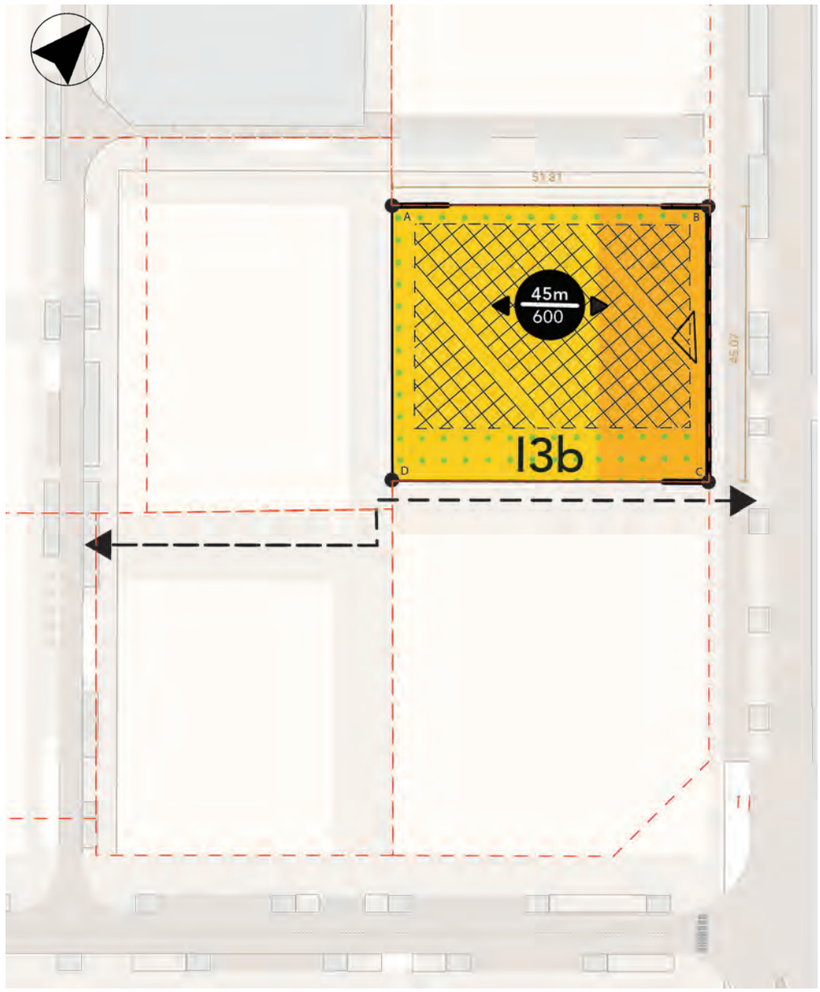
Totale programma			
Onderdeel	Te conserveren	Nieuw	Totaal
Bouwveld oppervlak (m^2)		1.808	1.808
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)		2,3	2,3
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m^2 BVO)		4.250	4.250
Aandeel Wonen (m^2 BVO)		1.500	1.500
Aandeel Niet-Wonen (m^2 BVO)		2.750	2.750

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen			
	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)	30	40	30
Aantal woningen		20	
m^2 BVO per woningtype	75,34	75,34	91,78
gehanteerde factor BVO/GBO	0,73	0,73	0,73
m^2 GBO per woningtype	55,00	55,00	67,00
Woonprogramma totaal (BVO)		1500	

Niet-woonprogramma	m^2 BVO
Bedrijf regulier	
Bedrijf hybride	2.000
Kantoor	
Commerciële voorzieningen – Leisure	500
Commerciële voorzieningen – Detailhandel	
Commerciële voorzieningen – Horeca	
Sociaal-Maatschappelijke voorzieningen – Medisch	
Sociaal-Maatschappelijke voorzieningen – Welzijns	
Sociaal-Maatschappelijke voorzieningen – Kinderopvang	250
Cultuur	
Nutsvoorziening	ntb
Niet-woonprogramma totaal (BVO)	2.750



Blokkaart



0 25 50

Blok I3-b

Blokinformatie

Locatie: Bouwveld I3-c is gelegen aan Johan van Hasseltweg.

Bloktype: Samengesteld bouwblok met een generieke middenbouw van 17-21m, een hoogte-accent (1 van 45 m) gekoppeld aan een loods (9 m) met dakterras.

Parkeren: Parkeren wordt opgelost in een van de parkeerhubs.

Bouwveld oppervlak: 2.327 m²
Maximale oppervlakte te bebouwen kaveldeel: 2.327 m²

Niet-woonfuncties: Productieve/creatieve bedrijvigheid, kantoor, horeca.

Hierna genoemde woningaantallen en woning-groottes zijn indicatief en richtinggevend. De verdeling 30-40-30 ligt vast.

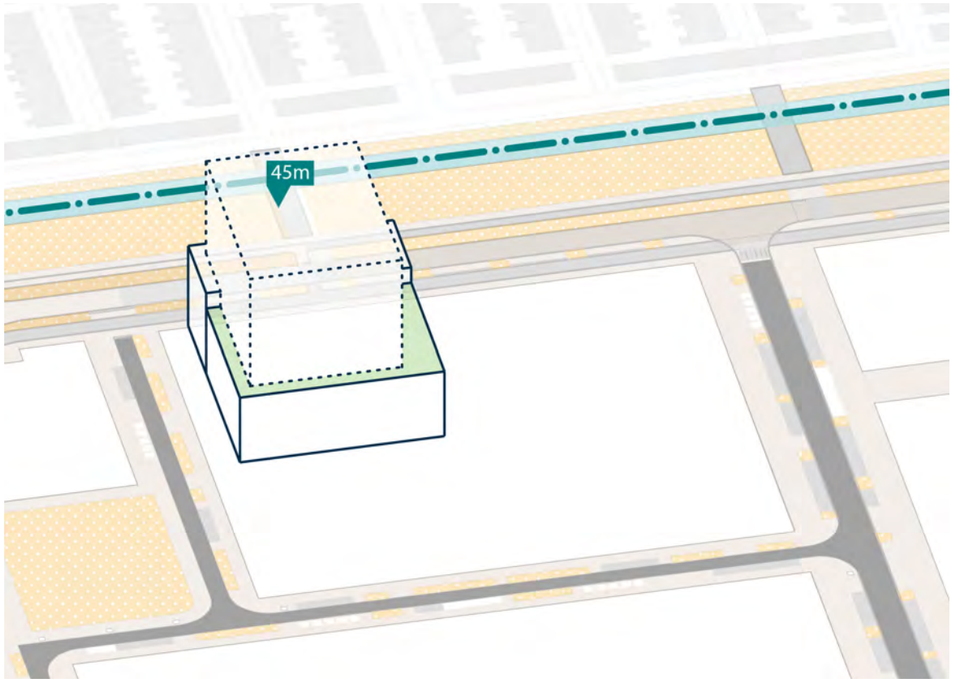
Legenda

- **Bouwveld**
- **Flexibele rooilijn**
- **Verplichte rooilijn.** Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- **Eigendomsgrenzen**
- **Openbare ruimte**
- **Middenbouw ≤ 17 m**
- **Middenbouw ≤ 21 m**
- **Zoekruimte hoogbouw**
- **Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9 m** (1.000 m² per hoogteaccent)
- **Wenselijke doorgang ≥ 8 m**
- **Hoogte, footprint en orientatie hoogbouw**
- **Onderbreking middenhoogbouw, min breedte 15 m, max bouwhoogte 9 m** (positie indicatief)
- **Coördinaat**

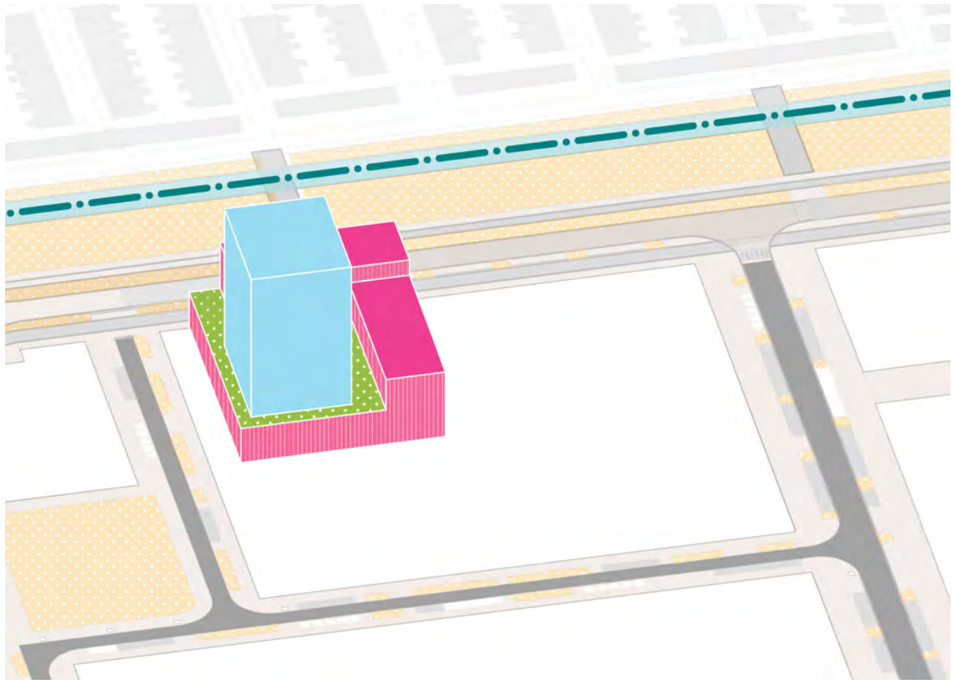
Coördinaten

A	X = 123 537.550	Y = 488 831.680
B	X = 123 565.480	Y = 488 875.320
C	X = 123 603.400	Y = 488 850.960
D	X = 123 575.480	Y = 488 807.550

Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking



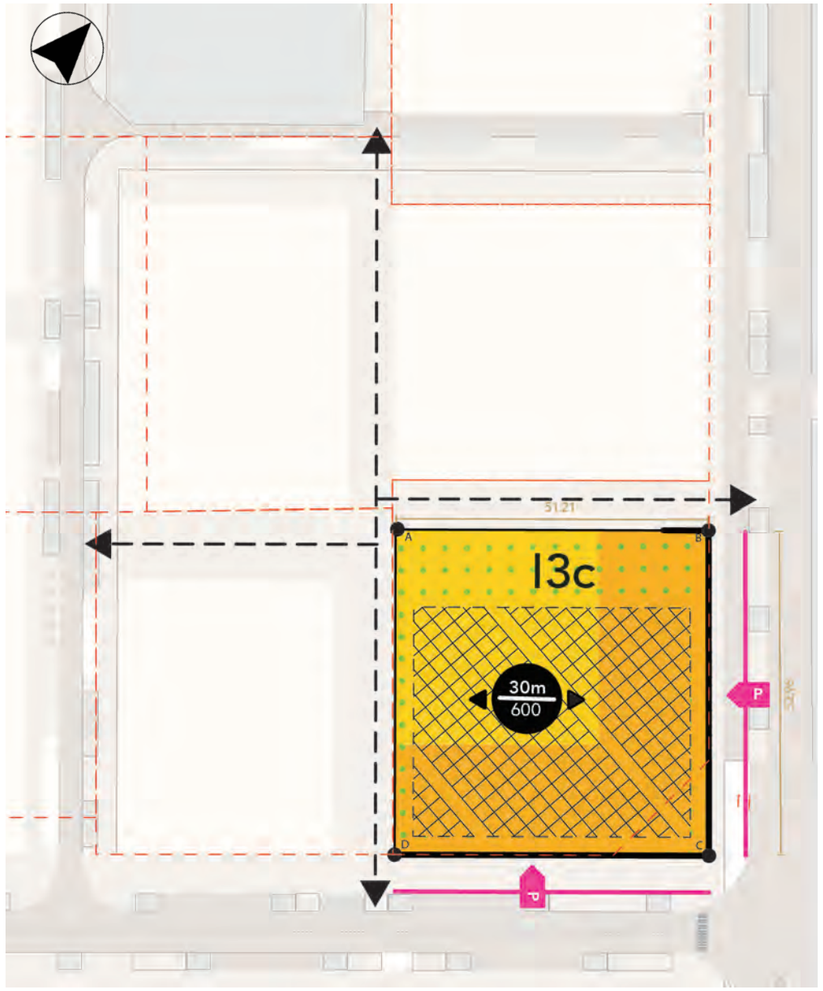
Blok I3-b

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen

Totale programma			
Onderdeel	Te conserveren	Nieuw	Totaal
Bouwveld oppervlak (m^2)		2.327	2.327
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)		4,6	4,6
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m^2 BVO)		10.700	10.700
Aandeel Wonen (m^2 BVO)		7.200	7.200
Aandeel Niet-Wonen (m^2 BVO)		3.500	3.500

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen			
	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)	30	40	30
Aantal woningen	27	35	27
m^2 BVO per woningtype	75,34	75,34	91,78
gehanteerde factor BVO/GBO	0,73	0,73	0,73
m^2 GBO per woningtype	55,00	55,00	67,00
Woonprogramma totaal (BVO)	2.034	2.637	2.478

Niet-woonprogramma	m^2 BVO
Bedrijf regulier	2.000
Bedrijf hybride	
Kantoor	1.000
Commerciële voorzieningen – Leisure	
Commerciële voorzieningen – Detailhandel	
Commerciële voorzieningen – Horeca	500
Sociaal-Maatschappelijke voorzieningen – Medisch	
Sociaal-Maatschappelijke voorzieningen – Welzijns	
Sociaal-Maatschappelijke voorzieningen – Kinderopvang	
Cultuur	
Nutsvoorziening	ntb
Niet-woonprogramma totaal (BVO)	3.500



Blok I3-c optie 1

Blokinformatie

Locatie: Bouwveld I3-d is gelegen op de kruising tussen Johan van Hasseltweg en Gedempt Hamerkanaal.

Bloktype: Samengesteld bouwblok met een generieke middenbouw van 17-21 m, een hoogte-accent (1 van 30 m) gekoppeld aan een loods (9 m) met dakterras. Onderdeel van dit bouwveld is een parkeerhub met ± 135 parkeerplekken.

Ten behoeve van de openbare ruimte wordt grond overgedragen aan de gemeente.

Hub: De ontwikkelende partij van de hub is nog niet bekend. Dit is nader te bepalen.

Bouwveld oppervlak: 2.705 m²
Maximale oppervlakte te bebouwen kaveldeel: 2.705 m²

Niet-woonfuncties: Productieve/creatieve bedrijvigheid, eerstelijns zorgvoorziening, detailhandel, openbare parkeerhub en sociaal maatschappelijke voorzieningen.

Hierna genoemde woningaantallen en woninggroottes zijn indicatief en richtinggevend. De verdeling 30-40-30 ligt vast.

De parkeerhub zit in deze optie ondergronds.

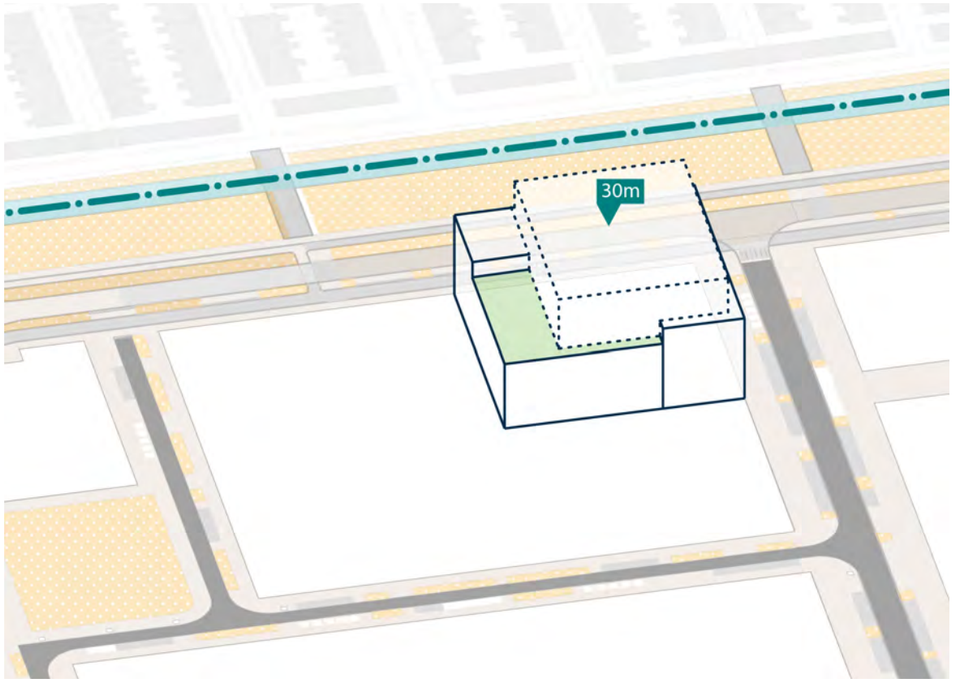
Legenda

- Bouwveld
- Flexibele rooilijn
- **Verplichte rooilijn.** Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- Eigendomsgrenzen
- Zoekgebied entree parkeergarage
- Openbare ruimte
- Laagbouw = 9 m
- Middenbouw ≤ 21 m
- Zoekruimte hoogbouw
- Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9 m (1.000 m² per hoogteaccent)
- Wenselijke doorgang ≥ 8 m
- Hoogte, footprint en orientatie hoogbouw
- Coördinaat

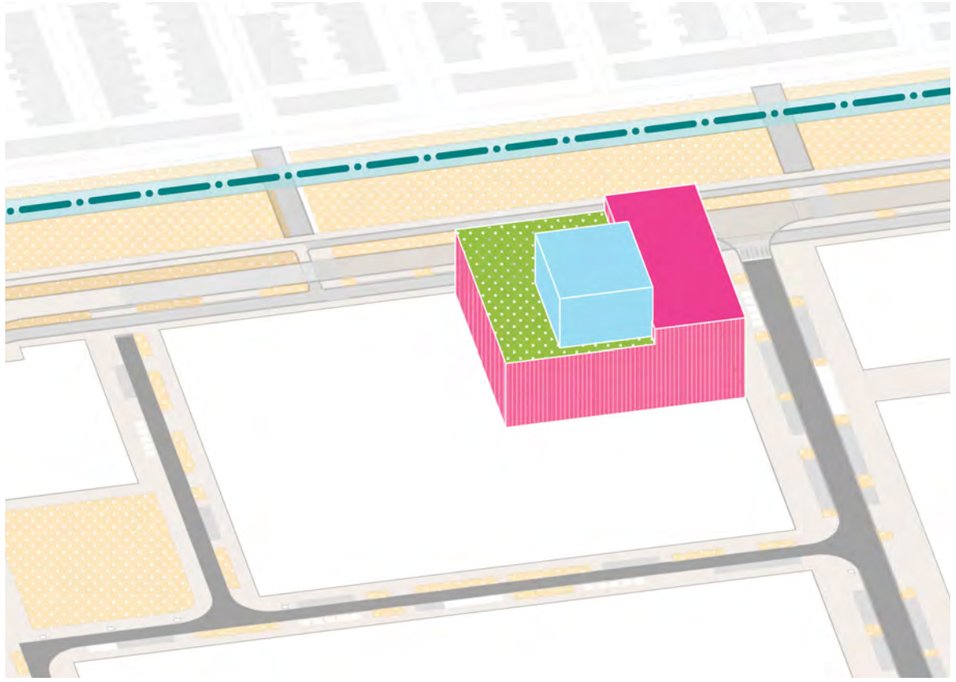
Coördinaten

A	X = 123 582.510	Y = 488 803.686
B	X = 123 610.086	Y = 488 846.573
C	X = 123 654.762	Y = 488 818.131
D	X = 123 627.040	Y = 488 775.070

Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking



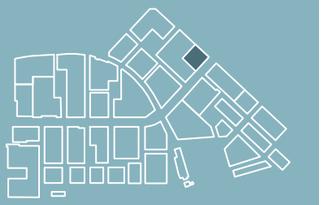
Blok I3-c optie 1

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen

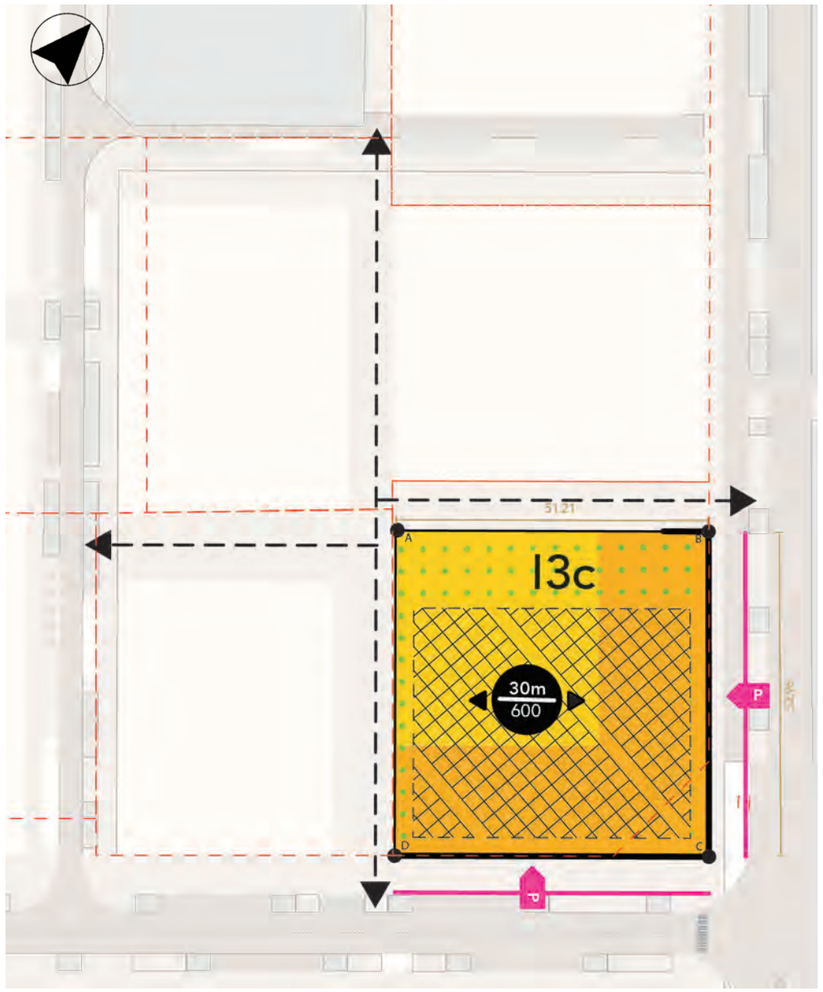
Totale programma			
Onderdeel	Te conserveren	Nieuw	Totaal
Bouwveld oppervlak (m²)		2.705	2.705
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)		3,8	3,8
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m² BVO)		10.220	10.220
Aandeel Wonen (m² BVO)		6.220	6.220
Aandeel Niet-Wonen (m² BVO) (incl. parkeer-hub)		4.000	4.000
Parkeerhub (± 135 plekken) ondergronds		4.050	4.050

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen			
	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)	30	40	30
Aantal woningen	23	31	23
m² BVO per woningtype	75,34	75,34	91,78
gehanteerde factor BVO/GBO	0,73	0,73	0,73
m² GBO per woningtype	55,00	55,00	67,00
Woonprogramma totaal (BVO)	1.733	2.336	2.111

Niet-woonprogramma	m² BVO
Bedrijf regulier	2.000
Bedrijf hybride	1.000
Kantoor	
Commerciële voorzieningen – Leisure	
Commerciële voorzieningen – Detailhandel	500
Commerciële voorzieningen – Horeca	
Sociaal-Maatschappelijke voorzieningen – Medisch	250
Sociaal-Maatschappelijke voorzieningen – Welzijns	250
Sociaal-Maatschappelijke voorzieningen – Kinderopvang	
Cultuur	
Nutsvoorziening	ntb
Niet-woonprogramma totaal (BVO)	4.000
Parkeerhub (135 plekken) ondergronds (30m² per plek)	4.050



Blokkaart



Blok I3-c optie 2

Blokinformatie

Locatie: Bouwveld I3-d is gelegen op de kruising tussen Johan van Hasseltweg en Gedempt Hamerkanaal.

Bloktype: Samengesteld bouwblok met een generieke middenbouw van 17-21 m, een hoogte-accent (1 van 30 m) gekoppeld aan een loods (9 m) met dakterras. Onderdeel van dit bouwveld is een parkeerhub met ± 135 parkeerplekken.

Ten behoeve van de openbare ruimte wordt grond overgedragen aan de gemeente.

Hub: De ontwikkelende partij van de hub is nog niet bekend. Dit is nader te bepalen.

Bouwveld oppervlak: 2.705 m²
Maximale oppervlakte te bebouwen kaveldeel: 2.705 m²

Niet-woonfuncties: Productieve/creatieve bedrijvigheid, eerstelijns zorgvoorziening, detailhandel, openbare parkeerhub en sociaal maatschappelijke voorzieningen.

Hierna genoemde woningaantallen en woninggroottes zijn indicatief en richtinggevend. De verdeling 30-40-30 ligt vast.

De parkeerhub zit in deze optie bovengronds. De oppervlakte voor de parkeer hub is meegenomen in het totale m² BVO en FSI.

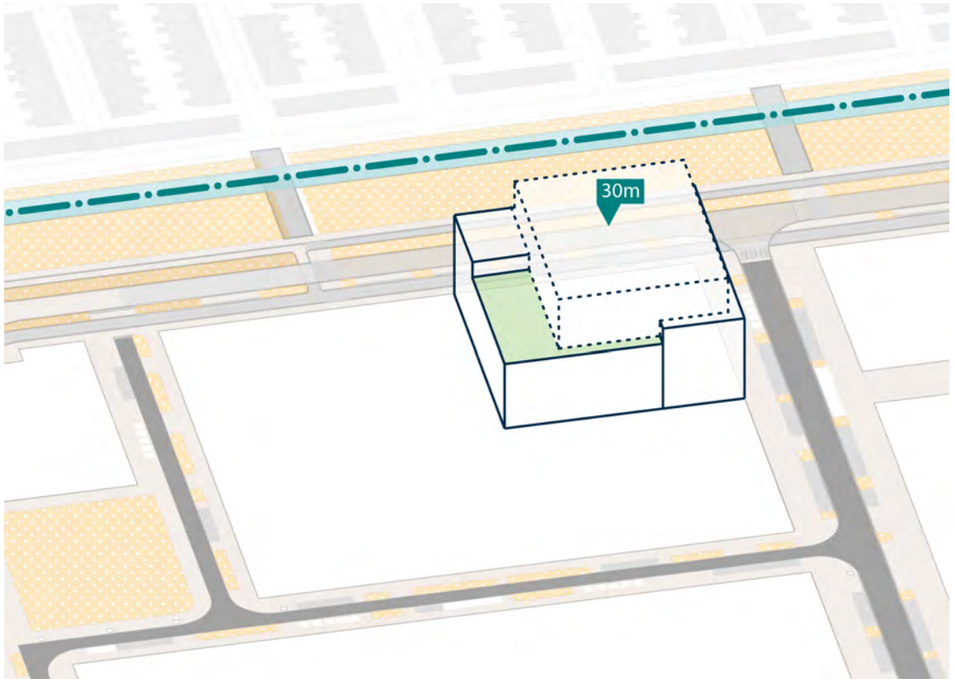
Legenda

- **Bouwveld**
- **Flexibele rooilijn**
- **Verplichte rooilijn.** Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- **Eigendomsgrenzen**
- **Zoekgebied entree parkeergarage**
- **Openbare ruimte**
- **Middenbouw ≤ 17 m**
- **Middenbouw ≤ 21 m**
- **Zoekruimte hoogbouw**
- **Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9 m** (1.000 m² per hoogteaccent)
- **Wenselijke doorgang ≥ 8 m**
- **Hoogte, footprint en orientatie hoogbouw**
- **Coördinaat**

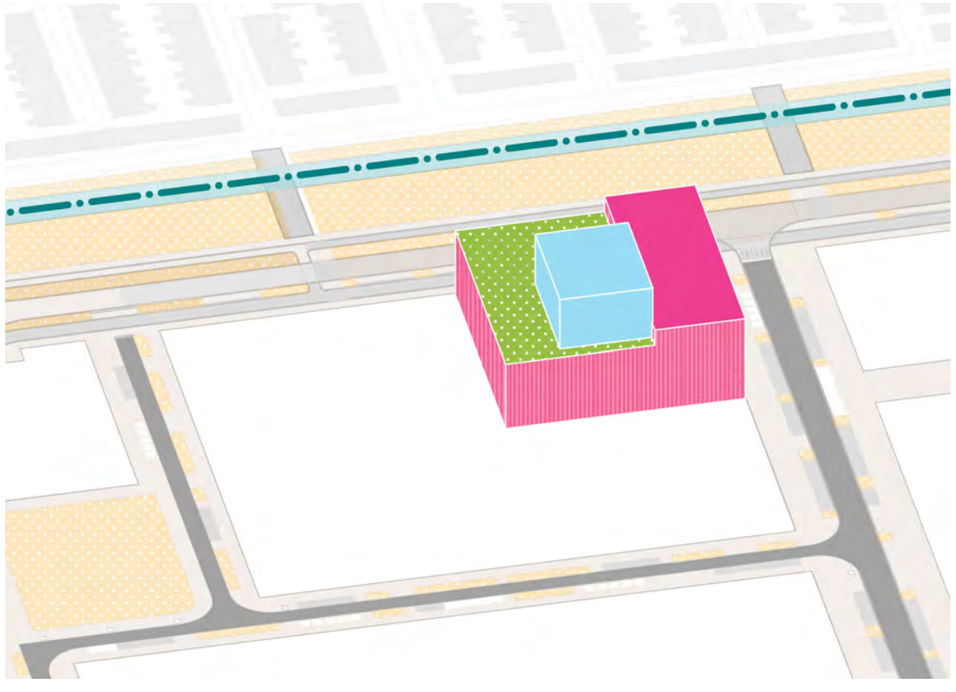
Coördinaten

A	X = 123 582.510	Y = 488 803.686
B	X = 123 610.086	Y = 488 846.573
C	X = 123 654.762	Y = 488 818.131
D	X = 123 627.040	Y = 488 775.070

Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking



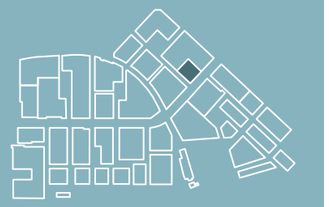
Blok I3-c optie 2

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen

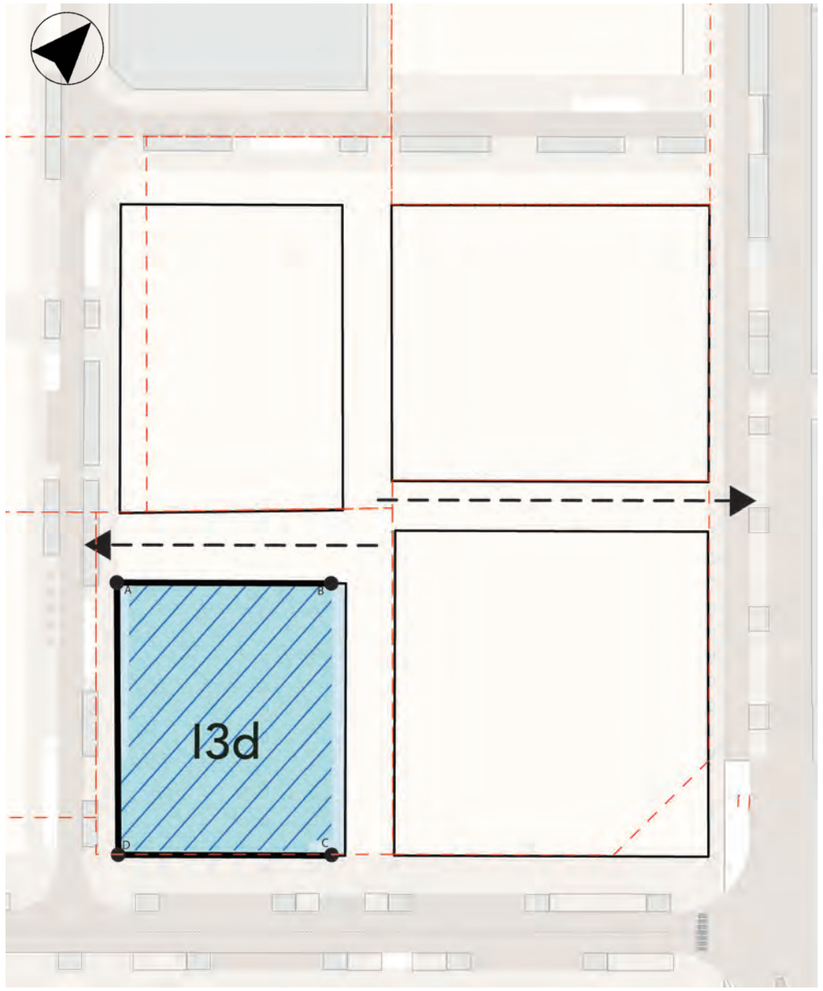
Totale programma			
Onderdeel	Te conserveren	Nieuw	Totaal
Bouwveld oppervlak (m^2)		2.705	2.705
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)		4,3	4,8
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m^2 BVO)		11.750	11.750
Aandeel Wonen (m^2 BVO)		6.200	6.200
Aandeel Niet-Wonen (m^2 BVO) incl. parkeerhub		1.500	1.500
Parkeerhub (± 135 plekken) boven maaiveld		4.050	4.050

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen			
	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)	30	40	30
Aantal woningen	23	31	23
m^2 BVO per woningtype	75,34	75,34	91,78
gehanteerde factor BVO/GBO	0,73	0,73	0,73
m^2 GBO per woningtype	55,00	55,00	67,00
Woonprogramma totaal (BVO)	1.733	2.336	2.111

Niet-woonprogramma	m^2 BVO
Bedrijf regulier	
Bedrijf hybride	
Kantoor	500
Commerciële voorzieningen – Leisure	
Commerciële voorzieningen – Detailhandel	500
Commerciële voorzieningen – Horeca	
Sociaal-Maatschappelijke voorzieningen – Medisch	250
Sociaal-Maatschappelijke voorzieningen – Welzijns	250
Sociaal-Maatschappelijke voorzieningen – Kinderopvang	
Cultuur	
Nutsvoorziening	ntb
Niet-woonprogramma totaal (BVO)	1.500
Parkeerhub (135 plekken) boven maaiveld (30m^2 per plek)	4.050



Blokkaart



0 25 50

Blok I3-d

Blokinformatie

Locatie: Bouwveld I3-a is gelegen aan Gedempt Hamerkanaal.

Bloktype: Het bouwveld bestaat uit een gebouw dat te behouden dient te blijven (gebouw Voorwaarts). Er is een mogelijkheid om extra programma boven op het bestaande gebouw te realiseren.

Ten behoeve van de openbare ruimte wordt grond overgedragen aan de gemeente.

Bouwveld oppervlak: 1.639 m²
Maximale oppervlakte te bebouwen op gebouw: 375 m²

Hierna genoemde woningaantallen en woninggroottes zijn indicatief en richtinggevend. De verdeling 30-40-30 ligt vast.

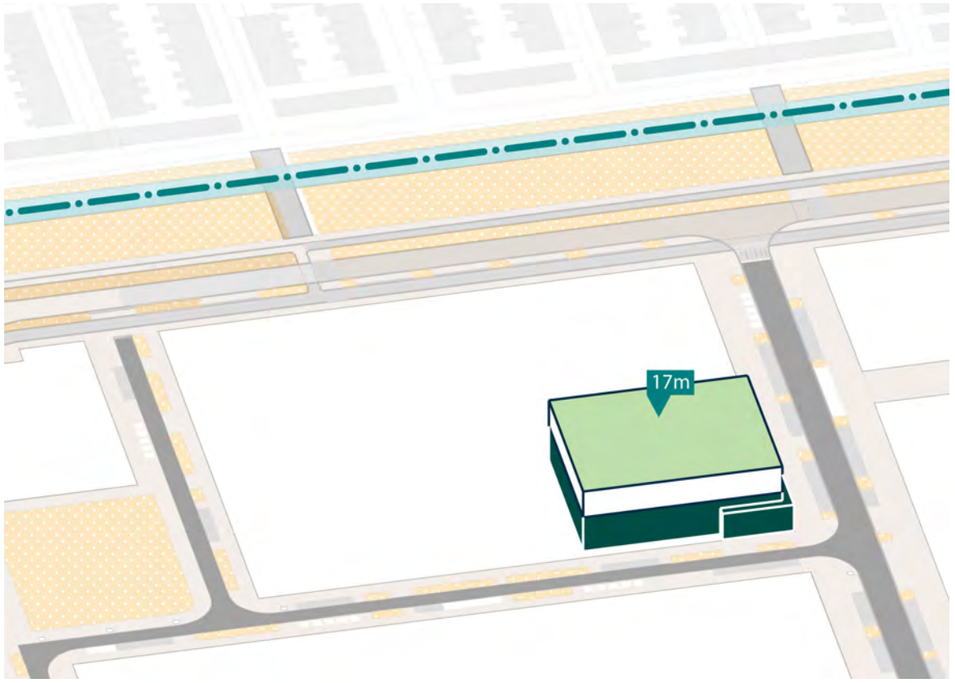
Legenda

- **Bouwveld**
- **Flexibele rooilijn**
- **Verplichte rooilijn.** Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- **Eigendomsgrenzen**
- **Openbare ruimte**
- **Te handhaven opstallen**
- **Eigen terrein van de te handhaven opstallen**
- **Te conserveren bestemming (TCB)**
- **Coördinaat**

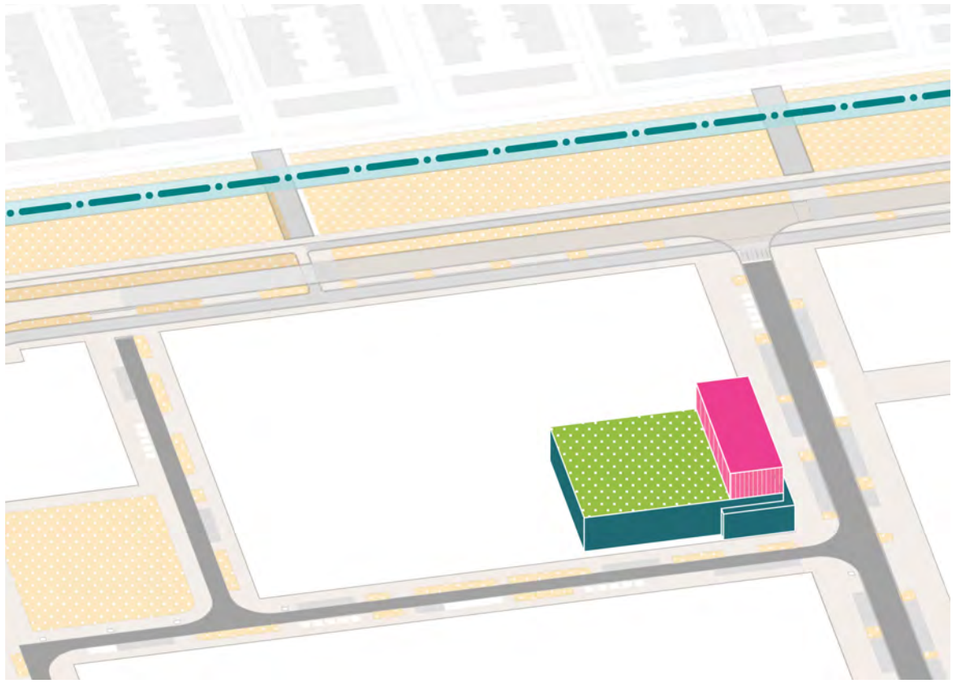
Coördinaten

A	X = 123 565.452	Y = 488 761.220
B	X = 123 585.439	Y = 488 792.294
C	X = 123 622.743	Y = 488 768.322
D	X = 123 602.866	Y = 488 737.227

Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking



Blok I3-d

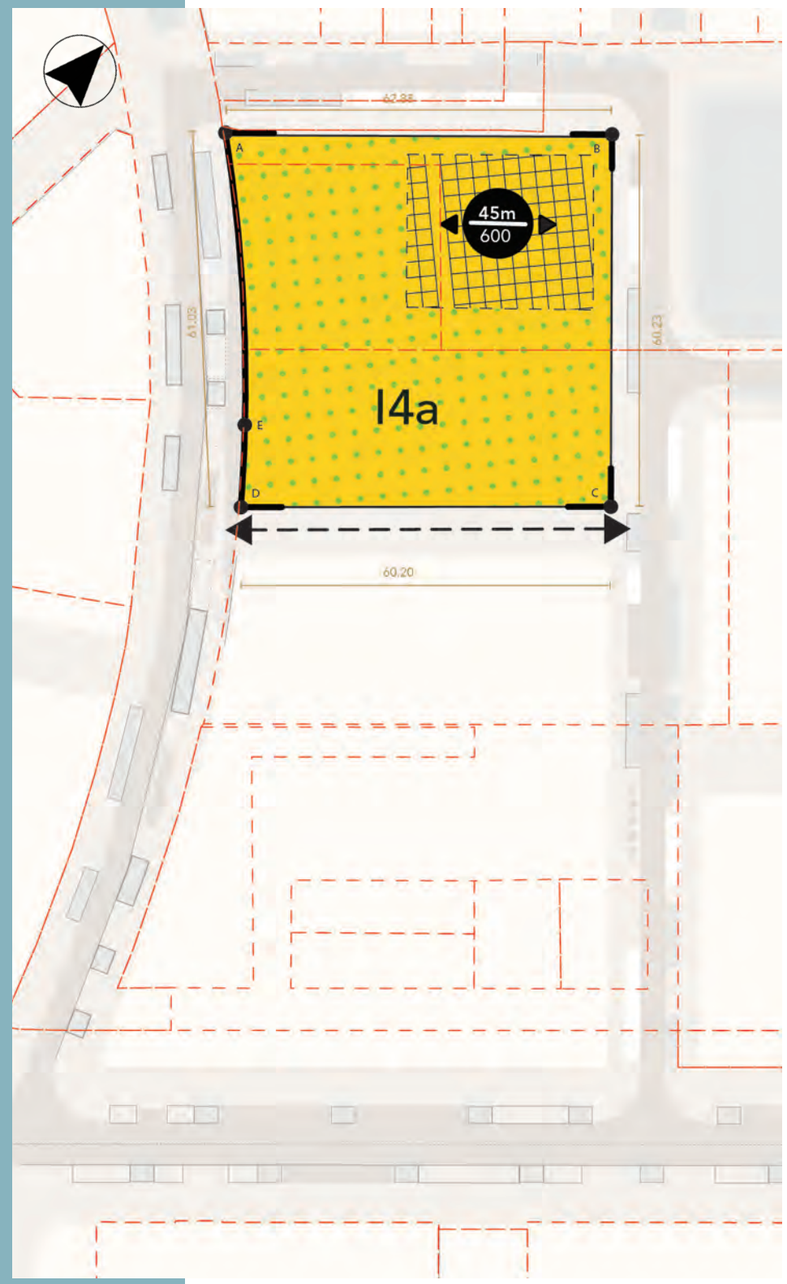
Woonprogramma, verdeling naar woningtypen

Totale programma			
Onderdeel	Te conserveren	Nieuw	Totaal
Bouwveld oppervlak (m²)	1.639		1.639
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)	1,9		2,4
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m² BVO)	3.087	750	3.837
Aandeel Wonen (m² BVO)		750	750
Aandeel Niet-Wonen (m² BVO)	3.087		3.087

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen			
	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)	30	40	30
Aantal woningen			8
gem. m² BVO per woningtype	75,34	75,34	91,78
gehanteerde factor BVO/GBO	0,73	0,73	0,73
gem. m² GBO per woningtype	55,00	55,00	67,00
Woonprogramma totaal (BVO)			750



Blokkaart



Blok I4-a

Blokinformatie

Locatie: Bouwveld I4-a is gelegen aan de Schaafstraat.

Bloktype: Samengesteld bouwblok met een generieke middenbouw van 17 m, een hoogte-accent (1 van 45 m) gekoppeld aan een loods (9 m) met dakterras. Ten zuiden wordt een doorsteek gerealiseerd.
Eigenaarschap: Dit bouwveld kent meerdere eigenaren, waardoor gezamelijk een plan gemaakt dient te worden.
Als onderdeel van de ontwikkeling dient grond overgedragen te worden aan de gemeente.

Bouwveld oppervlak: 3.642 m²
Maximale oppervlakte te bebouwen: 3.642 m²

Niet-woonfuncties: Productieve/creatieve bedrijvigheid.

Hierna genoemde woningaantallen en woninggroottes zijn indicatief en richtinggevend. De verdeling 30-40-30 ligt vast.

Entree parkeergarage nader te bepalen.

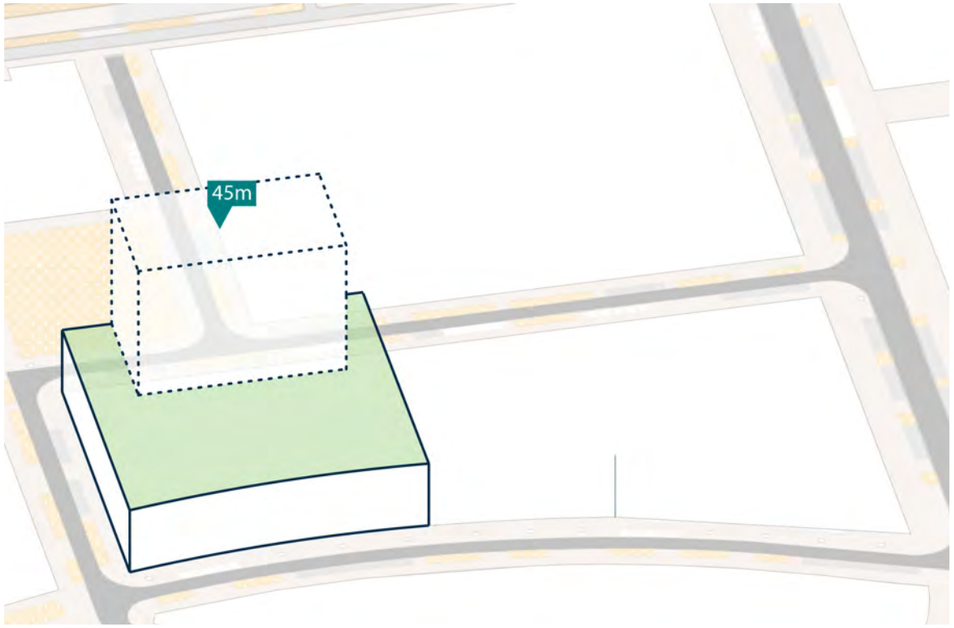
Legenda

- **Bouwveld**
- **Flexibele rooilijn**
- **Verplichte rooilijn.** Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- **Eigendomsgrenzen**
- **Openbare ruimte**
- **Middenbouw ≤ 17 m**
- **Wenselijke doorgang ≥ 8 m**
- **Hoogte, footprint en orientatie hoogbouw**
- **Coördinaat**

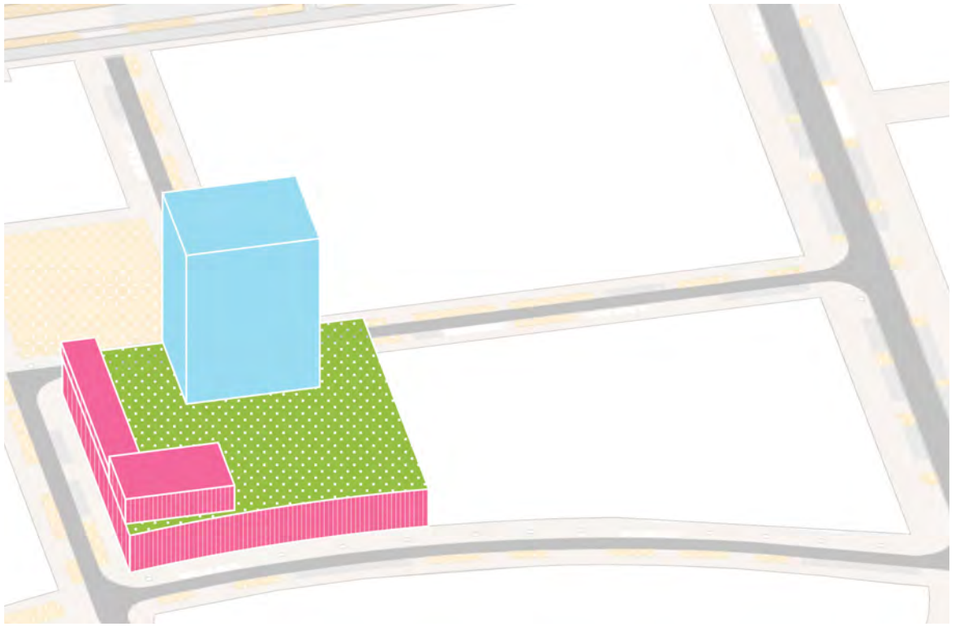
Coördinaten

A	X = 123 433.263	Y = 488 753.693
B	X = 123 467.319	Y = 488 806.547
C	X = 123 518.042	Y = 488 773.937
D	X = 123 485.465	Y = 488 723.333

Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking



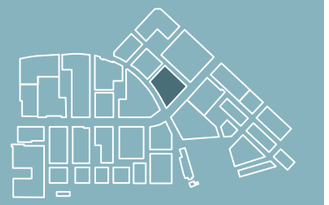
Blok I4-a

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen

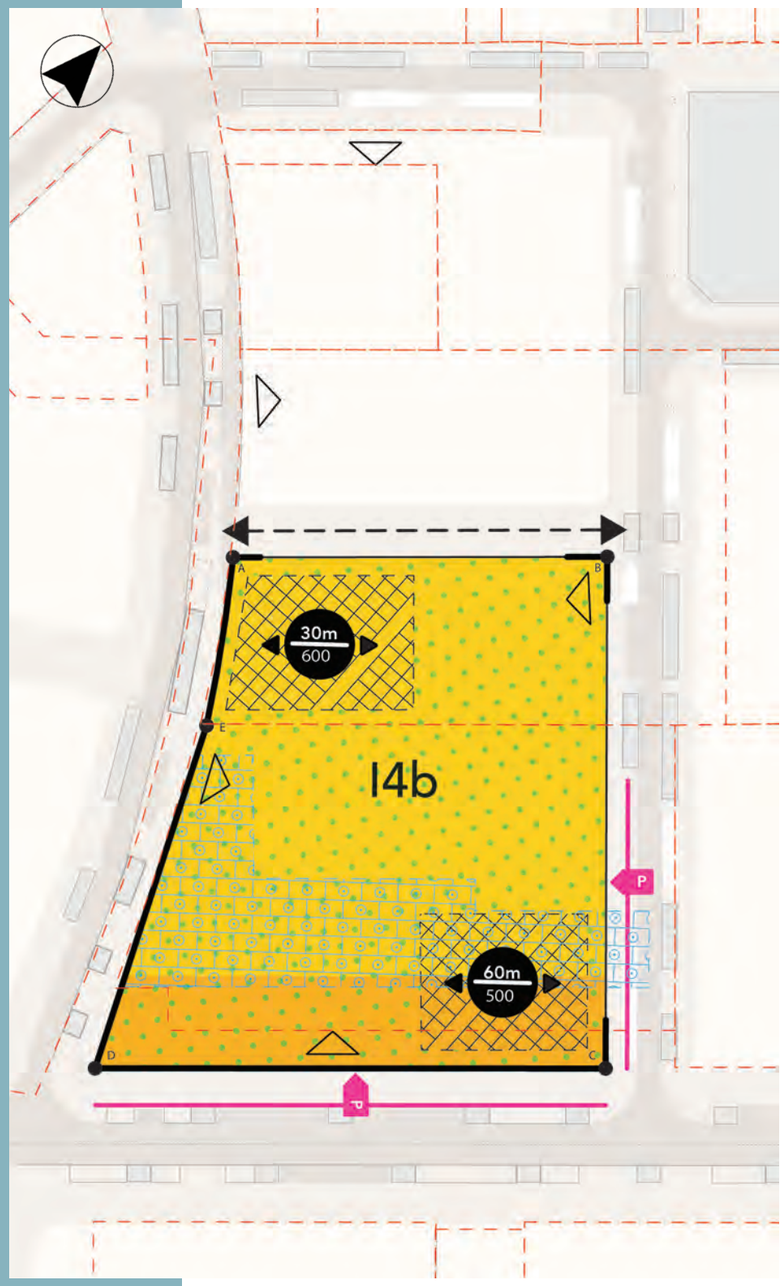
Totale programma			
Onderdeel	Te conserveren	Nieuw	Totaal
Bouwveld oppervlak (m²)		3.642	3.642
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)		4,1	4,1
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m² BVO)		14.900	14.900
Aandeel Wonen (m² BVO)		9.800	9.800
Aandeel Niet-Wonen (m² BVO)		5.100	5.100

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen			
	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)	30	40	30
Aantal woningen	36	49	36
gem. m² BVO per woningtype	75,34	75,34	91,78
gehanteerde factor BVO/GBO	0,73	0,73	0,73
gem. m² GBO per woningtype	55,00	55,00	67,00
Woonprogramma totaal (BVO)	2.712	3.692	3.396

Niet-woonprogramma	m² BVO
Bedrijf regulier	2.000
Bedrijf hybride	1.350
Kantoor	1.250
Commerciële voorzieningen – Leisure	
Commerciële voorzieningen – Horeca	250
Nutsvoorziening	250
Niet-woonprogramma totaal (BVO)	5.100



Blokkaart



Blok I4-b

Blokinformatie

Locatie: Bouwveld I4-b is gelegen op de kruising van Gedempt Hamerkanaal en Schaafstraat

Bouwveld oppervlak: 5.860m²
Maximale oppervlakte te bebouwen: 5.860 m²

Bloktype: Samengesteld bouwblok met een generieke middenbouw van 17 m, twee hoogte-accenten (1 van 30 m en 1 van 60 m) gekoppeld aan een loods (9 m) met dakterras. Een deel van karakteristieke gebouwelementen dienen hergebruikt te worden. Aan de noordwestzijde wordt een doorsteek gerealiseerd.

Niet-woonfuncties: Productieve/creatieve bedrijvigheid, buurtkamer, dagbesteding ouderen.

Hierna genoemde woningaantallen en woninggroottes zijn indicatief en richtinggevend. De verdeling 30-40-30 ligt vast.

Aan het Gedempt Hamerkanaal wordt extra grond uitgegeven ten behoeve van ontwikkeling.

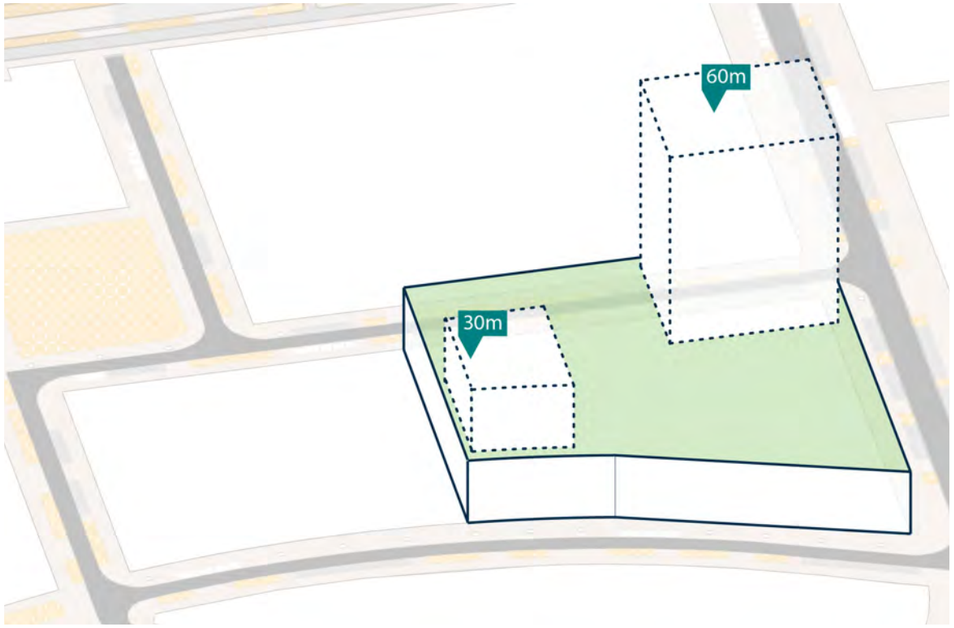
Legenda

- **Bouwveld**
- **Flexibele rooilijn**
- **Verplichte rooilijn.** Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- **Eigendomsgrenzen**
- **Zoekgebied entree parkeergarage**
- **Openbare ruimte**
- **Middenbouw ≤ 17 m**
- **Middenbouw ≤ 21 m**
- **Zoekruimte hoogbouw**
- **Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9 m** (1.000 m² per hoogteaccent)
- **Te handhaven karakteristieke gebouwelementen**
- **Wenselijke doorgang ≥ 8 m**
- **Hoogte, footprint en orientatie hoogbouw**
- **Onderbreking middenhoogbouw, min breedte 15 m, max bouwhoogte 9 m** (positie indicatief)
- **Coördinaat**

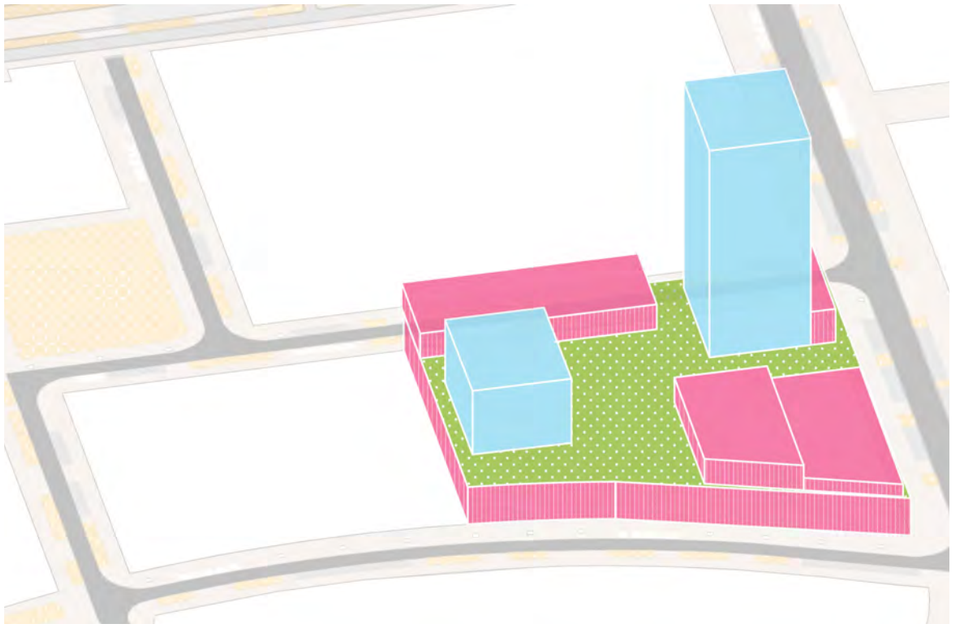
Coördinaten

A	X = 123 491.824	Y = 488 718.432
B	X = 123 524.772	Y = 488 769.611
C	X = 123 594.807	Y = 488 724.586
D	X = 123 550.070	Y = 488 654.566
E	X = 123 512.786	Y = 488 699.878

Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking



Blok I4-b

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen

Totale programma			
Onderdeel	Te conserveren	Nieuw	Totaal
Bouwveld oppervlak (m²)		5.860	5.860
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)		4,3	4,3
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m² BVO)		25.336	25.336
Aandeel Wonen (m² BVO)		17.712	17.712
Aandeel Niet-Wonen (m² BVO)		7.624	7.624

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen			
	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)	30	40	30
Aantal woningen	59	80	62
gem. m² BVO per woningtype	71,10	85,51	107,67
gehanteerde factor BVO/GBO	0,75	0,71	0,73
gem. m² GBO per woningtype	53,60	61,00	78,60
Woonprogramma totaal (BVO)	4.195	6.841	6.676

Niet-woonprogramma		m² BVO
Bedrijf regulier	min. 2.000	max. 3.000
Bedrijf hybride	min. 1.000	max. 2.000
Kantoor	min 1.000	max. 2.000
Commerciële voorzieningen – Leisure en Horeca	min. 400	max. 1.000
Sociaal-Maatschappelijke voorzieningen – Buurtkamer, dagbesteding		270
Cultuur	min. 300	max. 1.000
Nutsvoorziening		150
Niet-woonprogramma totaal (BVO)		7.624



6

Protocollen en werkwijze

Dit hoofdstuk omschrijft een stappenplan ten behoeve van transformatie binnen het Hamerkwartier en de rolverdeling die ontwikkelaar, gemeente en supervisor hierin hebben. In het projectgebied Hamerkwartier is de functie-invulling van een supervisor wenselijk om de kwaliteit van en samenhang in architectuur in het projectgebied te bewaken en te bevorderen. Dit houdt in dat alle bouwplannen langs de supervisor dienen te gaan, voordat er een aanvraag omgevingsvergunning kan worden ingediend.

Stappenplan transformatie Hamerkwartier

Om het planvormingsproces zo efficiënt mogelijk te laten verlopen worden meerdere fasen onderscheiden. In elke fase houdt de gemeente grip op de programmatische en ruimtelijke kwaliteit van het ontwikkelveld en de realisatie van de verschillende ambities.

De gemeente zal de ontwikkelende partijen hierbij begeleiden maar ook tussentijds toetsen en monitoren of de (gemeentelijke) doelstellingen tot stand komen. Aan het eind van iedere fase worden de afspraken tussen ontwikkelende partij en de gemeente vastgelegd waarna in een volgende fase het plan verder kan worden uitgewerkt.

Ontwikkeling en daarmee planvorming vindt plaats per blok. Indien er meerdere eigenaren in één blok aanwezig zijn zullen zij gezamenlijk de planvorming moeten oppakken. Het zelfstandig en los van de andere eigenaren ontwikkelen binnen deze uit meerdere eigenaren bestaande blokken is dus niet mogelijk. Het opknippen van een dergelijk ontwikkelblok is alleen bespreekbaar, mits alle eigenaren hiertoe zelf een plan uitwerken dat in lijn is met de randvoorwaarden en ambities uit de investeringsnota. Het is vervolgens aan het projectteam Hamerkwartier om te beoordelen en te bepalen of de voorgestelde knip mogelijk is en of afzonderlijke ontwikkeling mogelijk is

Idealiter ziet het stappenplan er als volgt uit (waarbij alleen in specifieke situaties kan worden afgeweken):

Stap 0: Initiatiefnemer maakt kenbaar plannen te hebben

Als een erfpachter aangeeft plannen voor transformatie te hebben, gaat de gemeente hierover met erfpachter in gesprek. Tijdens dit gesprek worden de vigerende beleidskaders toegelicht (zoals dit Investeringsbesluit Hamerkwartier, het beleid en de eisen omtrent programma, duurzaamheid, parkeren, integriteit, proces, planning etc).

Stap 1: Initiatiefnemer legt een concept plan voor aan de gemeente

Het conceptplan wordt beoordeeld door het projectteam Hamerkwartier, de supervisor (zie paragraaf Supervisie) en andere deskundigen. Daarbij wordt getoetst of het conceptplan voldoet aan de in deze nota benoemde eisen, uitgangspunten en randvoorwaarden.

Stap 2: Contractvorming

Wanneer er overeenstemming is tussen de marktpartij(en) en de gemeente over het conceptplan en de vervolgstappen dan zullen deze afspraken formeel worden vastgelegd. Het gaat onder meer om zaken als het stedenbouwkundig ontwerp, het gewenste programma, de bestemmingen en bijhorende oppervlaktes/aantallen/metrages, kwaliteitseisen, toetsmomenten en fasering en planning. Daarnaast worden financiële afspraken vastgelegd. De wijze van vastleggen is afhankelijk van het grondeigendom.

Initiatiefnemer is grondeigenaar:
Bij 'vol' eigendom van de marktpartij(en) gebeurt dit in de vorm van een vrijwillig afgesloten anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar. In de anterieure overeenkomst wordt, naast het programma en de voorwaarden waaraan het plan moet voldoen, ook het verplichte kostenverhaal zekergesteld door de gemeente.

Initiatiefnemer is erfpachter:
Het grootste deel van de gronden in het Hamerkwartier is in erfpacht uitgegeven. Als een erfpachter de bestemming en/of bebouwing van het erfpachtrecht aanpast, is een aanpassing van zijn erfpachtcontract noodzakelijk. Een aanpassing van het erfpachtrecht gaat normaliter gepaard met een aanpassing van de financiële voorwaarden.

In dat geval stelt de gemeente een grondprijsadvies op. Bij de bepaling van de actuele en marktconforme erfpachtgrondwaarde is het vigerende grondprijsbeleid van toepassing. Dit betekent dat er genormeerd residueel wordt gerekend, onderbouwd met marktinformatie. De erfpachtgrondwaarde dient als uitgangspunt om de canonaanpassing of (aanvullende) afkoopsom te bepalen. Conform het aanvullend erfpachtbeleid heeft een erfpachter bij een verandering (transformatie) van zijn erfpachtrecht op hoofdlijnen twee keuzemogelijkheden, mits aan de benodigde voorwaarden daaromtrent wordt voldaan. Het is aan de erfpachter waar hij voor kiest. De financiële en juridische consequenties van beide keuzen zijn verschillend en worden hieronder kort geschetst:

1. Bestemmings- en/of bebouwingswijziging waarbij de erfpahchter de looptijd van zijn huidige recht in stand blijft houden.
2. Herziening bij transformatie. Hierbij worden de bestaande erfpachtrechten aangepast aan het nieuwe gebruik waarbij een nieuw tijdvak van 50 jaar aanvangt.

Stap 3: Ontwerpen
Op basis van de vastgelegde afspraken kan de initiatiefnemer de haalbaarheid van het conceptplan verder onderzoeken, uitwerken, toetsen en optimaliseren. Aan de hand van de benoemde kaders uit dit Investeringsbesluit en in nauwe samenwerking met het gemeentelijk projectteam wordt door de initiatiefnemer achtereenvolgens een VO en daarna een DO opgesteld. Zie ook de paragraaf Supervisie.

Aan de hand van het uitgewerkte plan en de goedkeuring van het gemeentelijk projectteam worden de eerder gemaakte (financiële) afspraken geconcretiseerd en/of geactualiseerd. Te denken valt aan het actualiseren van het programma en volumes, de geactualiseerde planning, boetebedingen, ontbindende voorwaarden, overige verplichtingen etc.

Voor erfpachters worden deze afspraken vastgelegd en aangevuld in een realisatieovereenkomst. Deze bevat onder meer de grondwaarde en berekening van de canon/grondwaarde en afkoopsom op basis van het definitieve programma (inclusief indexeringsregime); het uitbrengen van de erfpachtaanbieding, en een harde einddatum voor het intrekken van de omgevingsvergunning.

De doorlooptijd van stap 3 wordt ingeschat op zo'n 12 maanden.

Stap 4: Vergunningen
In deze fase worden door de initiatiefnemer de benodigde omgevings- en andere (publiekrechtelijke) vergunningen aangevraagd. Het verkrijgen van een onherroepelijke vergunning is de verantwoordelijkheid en dus het risico van de initiatiefnemer.

Juridisch-planologisch kader (zie hoofdstuk 9 deel A)
De eerste ontwikkeling in Hamerkwartier betreft de voormalige Exclusiva-kavel. Omdat het vigerende bestemmingsplan uit 2013 de beoogde transformatie niet toestaat is, ook vanwege de procedurele samenhang met de Milieueffectrapportage Hamerkwartier, ervoor gekozen om specifiek voor dit deelgebied een bestemmingsplan voor te bereiden. Dit bestemmingsplan wordt tegelijk met de Investeringsnota ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

Voor Hamerkwartier wordt geen nieuw bestemmingsplan voorbereid. Na het Investeringsbesluit zal de gemeente eerst via afwijkingsprocedures (buitenplanse omgevingsvergunningen) medewerking verlenen aan de beoogde herontwikkeling.

Invoering van de Omgevingswet per 1-1-2022 biedt (nieuwe) toepassingsmogelijkheden om regie te voeren op de transformatie. De spelregels in deze Investeringsnota zijn daarvoor de basis.

Stap 5: Erfpachtaanbieding
De laatste stap om te komen tot een wijziging van het erfpachtrecht is de erfpachtaanbieding.

De gemeente stelt op basis van het uitgewerkte ontwerp/programma en afgegeven grondwaarden (onder voorwaarden van stap 2 en stap 3) een erfpachtaanbieding op. Nadat de omgevingsvergunning is verleend heeft de erfpachter 2 maanden de tijd om de erfpachtovereenkomst te accepteren.

Stap 6: Realisatie
Wanneer de Omgevingsvergunning is verleend en eventueel de erfpachtherziening heeft plaatsgevonden, kan de realisatie van het bouwplan starten. Uiteraard zijn daarbij de eerder gemaakte afspraken van toepassing.

Tijdens eerdere stappen is de voorgenomen tijdplanning van het plan beoordeeld, evenals het effect van de bouwwerkzaamheden op de omgeving. Daarover worden gedurende de planontwikkeling afspraken gemaakt tussen initiatiefnemer en gemeente.

BLVC
Uitgangspunt is dat gedurende de gehele transformatieperiode Hamerkwartier inclusief de omliggende wijken, op een goede en veilige manier moeten kunnen blijven functioneren. Om een balans te vinden tussen bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en bouwlogistiek worden onder meer in het BLVC-kader voorwaarden gesteld die planning- en faseringsconsequenties kunnen hebben voor realisatie van het plan.

Civiele techniek
Bepaalde civieltechnische ingrepen zijn geografisch of in tijd gezien (of zelfs randvoorwaardelijk) gekoppeld aan de herontwikkeling van bepaalde kavels. Denk bijvoorbeeld aan de aanleg van de backbone, aanleg van ondergrondse infrastructuur of (tijdelijke) inrichting van de openbare ruimte. Deze werkzaamheden kunnen effect hebben op de door de initiatiefnemer gewenste planning en fasering.

Mobiliteit
Daar waar ontwikkelingen niet kunnen voorzien in hun eigen parkeerbehoefte, omdat zij niet kunnen voldoen aan een of meer van de gestelde randvoorwaarden ten aanzien van mobiliteit, kunnen zij capaciteit afnemen in de te realiseren mobiliteitshub en/of in parkeergarages elders in het gebied die een overcapaciteit kennen. De beschikbaarheid van deze plaatsen is dan een voorwaarde voor het kunnen starten van de kavelontwikkeling.

Overige randvoorwaarden
Ook andere condities zijn bepalend voor de fasering en planning van bepaalde ontwikkelvelden. Dat geldt ter plaatse van de reservering voor de "Oostbrug". Pas nadat een ontwerp voor deze inpassing gereed is en inzichtelijk is wat het effect van inpassing op deze locatie is, kan worden bepaald welke herontwikkeling op deze locatie en op welk moment mogelijk is.

Voor het Zamenhofterrein geldt dat herontwikkeling, anders dan het vigerende bestemmingsplan aan ruimte biedt, niet mogelijk wordt gemaakt. Mogelijk dat te zijner tijd via een nieuw te nemen Investeringsbesluit ontwikkelmogelijkheden worden gecreëerd.

Supervisie
Alle ontwerpen (schetsontwerp (SO), voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO)) voor bouwplannen en de openbare ruimte worden besproken in het supervisieteam. Deelnemers van het supervisieteam Hamerkwartier zijn:

- Supervisor
- Senior projectmanager Hamerkwartier als voorzitter
- Assistent projectmanager als secretaris
- Stedenbouwkundige Hamerkwartier

Afhankelijk van de agenda wordt het supervisieteam uitgebreid met en/of landschapsarchitect, adviseur Monumenten en Archeologie, planoloog, duurzaamheidsadviseur.
Senior projectmanager en Stedenbouwkundige adviseren de supervisor, die eindverantwoordelijk blijft voor het supervisie advies.

Verwachte resultaten/producten van supervisor
Binnen deze overeenkomst worden onderstaande product(en) en activiteit(en) van de supervisor verwacht:

Schiftelijk supervisieadvies
De supervisor stelt een schriftelijk supervisieadvies op voor ontwikkelaar/architecten en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit ten aanzien van de uitwerking van projecten/ ontwikkelingen in de fases Schetsontwerp (SO), Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO). Dit advies gaat in op de architectonische kwaliteit en inpassing van het betreffende project en/of de ontwikkeling ervan binnen het projectgebied Hamerkwartier.
Ook kan de supervisor worden gevraagd om een schriftelijk supervisieadvies op te stellen voor (gemeentelijke) stedenbouwkundige plannen, zoals een Ruimtelijk Kwaliteitskader, Bouwenvelop, Beeldkwaliteitsplan, Ontwikkelvisie of Welstandskader.

De gemeente geeft de supervisor vooraf inzicht in de benodigde activiteiten om het gevraagde resultaat op te kunnen leveren. Voor het schriftelijk supervisieadvies gelden in elk geval de onderstaande uitgangspunten om het gevraagde niveau van

het verwachte resultaat te bereiken. Onderstaande opsomming betreft geen limitatieve lijst van uitgangspunten.

Uitgangspunten van een schriftelijk supervisieadvies:
De volgende vier documenten vormen altijd het uitgangspunt binnen het supervisieadvies:
- Projectbesluit Hamerkwartier;
- Hoogbouw Effect Rapportage Hamerkwartier
- Investeringsbesluit Hamerkwartier in oprichting
- Het Beeldkwaliteitskader Hamerkwartier, onderdeel van dit document

Het schriftelijk supervisieadvies wordt opgesteld op basis van (1) de documenten die worden aangeleverd door een architect/ontwikkelaar en/of (gemeentelijke) stedenbouwkundige/projectmanager en (2) de presentatie die in het supervisieoverleg wordt gegeven. Dit overleg vindt in de eerste twee jaar gemiddeld één keer per vier weken plaats en wordt gefaciliteerd door de opdrachtgever;
- In het schriftelijke advies is – indien van toepassing – aandacht voor architectuur, de functionele en fysieke relatie tussen het gebouw en het private domein, de overgang naar het openbare gebied, het procesverloop en sterke punten van een ontwerp en eventuele aandachtspunten. Als in het schriftelijk supervisieadvies akkoord wordt gegeven op een afwijking ten opzichte van toetsingskaders (zoals een tenderbrochure of bouwenvelop) wordt dat in het advies expliciet benoemd en gemotiveerd;
- In het advies staat vermeld welk kavelnummer/ adres het betreft, wie de ontwikkelende partij en architect zijn, op welke fase het advies betrekking heeft, welke documenten/ tekeningen zijn beoordeeld en de datum van het advies.
- Het advies wordt uiterlijk twee weken na het supervisieoverleg opgeleverd aan de gemeente
- De huidige werkwijze is dat de secretaris van het supervisieteam het concept-supervisieadvies schrijft op basis van het oordeel van de supervisor in het supervisieoverleg. De supervisor reageert op het concept-supervisieadvies voordat het definitief wordt gemaakt. Deze werkwijze kan desgewenst worden gecontinueerd.

Mondelinge toelichting op schriftelijk supervisieadvies
Op basis van een schriftelijk supervisieadvies kan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit in haar reguliere overleg de supervisor vragen om een (mondelinge) toelichting op het schriftelijk supervisieadvies.

Ook kan de supervisor, indien nodig, een informeel vooroverleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit inplannen over bouwplannen die mogelijk gevoelig liggen.
Onder deze activiteit valt zowel de voorbereiding van de supervisor op het bijwonen van het (voor) overleg van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit als het geven van de (mondelinge) toelichting in het (voor)overleg bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Advies op concept Ruimtelijk kwaliteitskader Hamerkwartier
Supervisor levert een advies aan op het concept beeldkwaliteitsplan Hamerkwartier door middel van het participeren in een drietal workshops en het in drie termijnen becommentariëren en aanvullen van het concept Ruimtelijk Kwaliteitskader.

Rol en taakomschrijving supervisor
Van de supervisor worden de volgende taken verwacht:
- Supervisor verricht al het nodige onderzoek en werk (waaronder in elk geval de voorbereiding om documenten te bestuderen, het bijwonen van een supervisieoverleg en het opstellen van een schriftelijk advies of reageren op een conceptadvies) om te komen tot een schriftelijk supervisieadvies voor Schetsontwerpen (SO), Voorlopige Ontwerpen (VO), Definitieve Ontwerpen (DO) en/of stedenbouwkundige plannen (zoals een bouwenvelop, beeldkwaliteitsplan, ontwikkelvisie of welstandskader) en de mondelinge toelichting daarop aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
- Supervisor bevordert en bewaakt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van projecten in het Hamerkwartier en de samenhang tussen de verschillende projecten binnen het projectgebied. Supervisor let vooral op de bouwmassa en vormgeving van een gebouw, op de inpassing in de omgeving en op hoe de aansluitingen op het omliggend maaiveld worden opgelost. Daarnaast wordt gekeken naar de toegevoegde waarde van het ontwerp aan het projectgebied Hamerkwartier.
- Supervisor kan door het projectteam Hamerkwartier worden ingezet bij bijeenkomsten buiten het reguliere supervisieoverleg om, zoals workshops of meedenksessies. Samenwerking met de betrokken stedenbouwkundigen en ontwerpers openbare ruimte (Ruimte & Duurzaamheid van de gemeente Amsterdam) is hierbij belangrijk. Indien gewenst kunnen de stedenbouwkundigen en ontwerpers van de openbare ruimte de supervisor op uitnodiging laten aansluiten bij het ontwerpatelier van Ruimte & Duurzaamheid.
- Supervisor kan door gemeente worden ingezet als adviseur bij een architectenselectie voor een project in het gebied.
- Supervisor treedt als onafhankelijk adviseur van ontwikkelaars/architecten op om hen te stimuleren, begeleiden en te sturen om het hoogst haalbare uit de projecten te halen.
- Supervisor begeleidt en beoordeelt op stimulerende wijze ontwerpers en ontwikkelaars in de vertaling van stedenbouwkundige concepten naar architectonische (concepten en) uitwerkingen.
- Supervisor kan een ontwerpvoorstel doen in geval van een ontwerpimpasse;
- Supervisor gaat de samenwerking met het supervisieteam aan op het gebied van stedenbouw en openbare ruimte. Op deze manier draagt het supervisieteam een integraal standpunt uit.
- Supervisor reserveert tijd voor een supervisieoverleg. Verwachting is dat dit overleg in de eerste twee jaar één dag per maand zal kosten. De frequentie, data en duur worden halfjaarlijks vooruit gepland en aangepast aan de verwachtte hoeveelheid te bespreken (bouw)plannen.
- Supervisor levert binnen twee weken na een supervisieoverleg in samenwerking met de secretaris van het supervisieteam een schriftelijk supervisieadvies over het betreffende project/ product dat voldoet aan de beschreven uitgangspunten, of reageert binnen 3 dagen op een door de secretaris van het supervisieteam opgesteld conceptadvies.
- Supervisor treedt op als onafhankelijk adviseur van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) voor het projectgebied Hamerkwartier; Supervisor stroomlijnt het proces richting besluitvorming en behandeling in de CRK. Indien ondanks intensieve begeleiding door supervisor niet tot een positief advies of goedkeuring van een DO kan worden gekomen, zal de supervisor – na overleg met de ambtelijke opdrachtgever van de gemeente Amsterdam – de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit in een schriftelijk advies informeren.
- Supervisor accepteert de jaarlijkse uitnodiging van opdrachtgever voor een gesprek over de stand van zaken, evaluatie en eventuele (jaarlijkse) voortzetting van de (deel)opdracht binnen deze overeenkomst.
- Supervisor mag zelf in het projectgebied Hamerkwartier geen opdrachten/ontwerpopgaven aannemen van een andere opdrachtgever of opdrachtnemer.

Rol van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
De volgende taken behoren tot de (secretaris van de) Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Amsterdam:
- Schriftelijke supervisieadviezen van de supervisor worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit betrokken bij het welstandsadvies in het kader van een vergunningsaanvraag;
- De secretaris van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit nodigt supervisor uit wanneer een mondelinge toelichting op een schriftelijk supervisieadvies gewenst is.

Rol en taakomschrijving gemeente
De volgende taken behoren tot de functie van de gemeente:
- Gemeente levert bij het gunningsbesluit een set documenten voor Hamerkwartier als geheel en voor specifieke kavels (zodra beschikbaar) welke de projectspecifieke kaders vormen voor de resultaatsverplichting van supervisor.
- Gemeente voorziet de supervisor van een lijst contactpersonen binnen de ambtelijke organisatie en ontwikkelende partijen (ontwikkelaar en architect) die actief zijn binnen het projectgebied Hamerkwartier.
- Gemeente faciliteert het supervisieoverleg, waaronder wordt verstaan: het aanstellen van een voorzitter die het supervisieoverleg leidt, het aanstellen van een secretaris. De secretaris:
  - Fungeert als aanspreekpunt voor ontwikkelaars/ architecten die een agendapunt/project willen agenderen in het supervisieoverleg;
  - verzamelt de vergaderdocumenten;
  - stelt de agenda op en verstuurt deze uiterlijk één week voorafgaand aan het supervisieoverleg;
  - zorgt voor een vergaderruimte (bij de gemeente) en de benodigde faciliteiten voor het supervisieoverleg;
  - nodigt de partijen uit om aan te schuiven voor hun agendapunt, en zorgt dat het schriftelijk supervisieadvies van de supervisor wordt verzonden aan ontwikkelaars/architecten.

Ook is het mogelijk om de secretaris het concept-supervisieadvies op te laten stellen aan de hand van het verslag van het bespreken van het betreffende bouwplan in het supervisieoverleg;
- Gemeente nodigt supervisor jaarlijks uit voor een gesprek over de stand van zaken, evaluatie van de wijze waarop de geleverde prestatie is geleverd en eventuele (jaarlijkse) voortzetting

van de (deel)opdracht binnen deze overeenkomst. Gemeente is gemachtigd om bij niet of onvoldoende functioneren van de supervisor de deelopdracht te ontbinden.

Social Return

Naast de fysieke ontwikkeling van het gebied vindt de gemeente het belangrijk dat erfpachters zich ook inzetten voor de sociale ontwikkeling van het gebied. Het is belangrijk om kansen te creëren in Hamerkwartier voor kwetsbare bewoners uit Noord, bijvoorbeeld door mensen met afstand tot de arbeidsmarkt in te zetten. Daarom spreekt de gemeente in vroeg stadium al af met de initiatiefnemer dat zij in gesprek zal gaan met Bureau Social Return van de gemeente Amsterdam om te onderzoeken wat zij kunnen bijdragen op het gebied van Social Return in en om het Hamerkwartier. Bureau Social Return zal ontwikkelaars adviseren om tot concrete voostellen te komen en zal ook inspirerende voorbeelden aandragen.

Sociaal investeren kan zowel plaatsvinden tijdens de planvorming, de realisatie als tijdens de exploitatiefase van het project. Zo kunnen er werkplekken worden gecreëerd voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt in de uitvoering en de exploitatie, kunnen organisaties met bewezen maatschappelijke meerwaarde voor de omgeving terugkeren in het gebied en kan de inkoop voor de inrichting van kantoren en werkplekken bij sociale firma's worden ondergebracht.

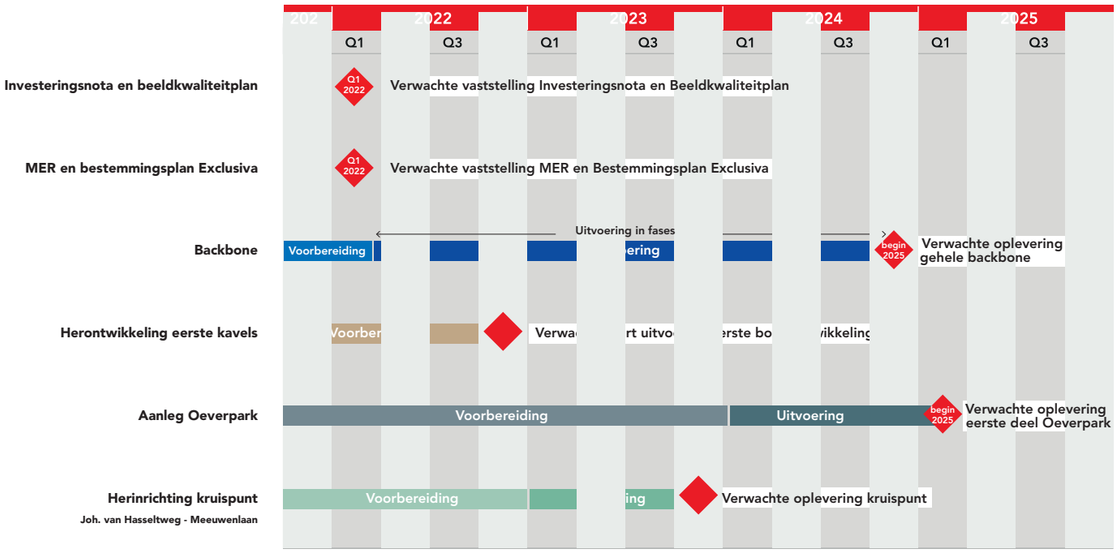
De concrete prestatieafspraken die zijn gemaakt tussen de initiatiefnemers en Bureau Social Return zullen worden meegewogen bij de beoordeling van de bouwplannen en als contractstuk worden bijgevoegd als bijlage bij de Realisatieovereenkomst. Bureau Social Return zal vervolgens ook monitoren of aan alle afspraken wordt voldaan. Dit monitoringsproces kan ook doorgaan tijdens de realisatiefase en zelfs tot na de oplevering, afhankelijk van de gemaakte afspraken.



7

Fasering en planning

Realisatie van bouwprojecten en fasering wordt ingepland in overleg met projectteam Hamerkwartier. Ontwikkelaar doet daartoe een voorstel. Projectteam beoordeelt dit voorstel en honoreert indien het fysiek en organisatorisch inpasbaar is en te verenigen met civieltechnische werken aan openbare ruimte, kunstwerken en ondergrond. Ook is er een grens aan de belasting van het omliggende wegennet door bouwverkeer en aan de openbare ruimte die aan het project grenst en die nodig is voor bouwplaatsinrichting. Deze grenzen en beperkingen kunnen leiden tot fasering van projecten. Minimalisatie van de hoeveelheid bouwverkeer, reductie van de omvang bouwplaats en beperking van bouwtijd zijn preferabel.



Project Hamerkwartier

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

Disclaimer:

De in deze nota opgenomen afbeeldingen en illustraties kunnen afwijken van die uit onderliggende deel-onderzoeken, dit als gevolg van voortschrijdend inzicht. Bij afwijking zijn de afbeeldingen en illustraties uit de investeringsnota leidend.

Colofon

Investeringsnota, Team Hamerkwartier
december 2021

Opdrachtgever
Grond en Ontwikkeling, Gemeente Amsterdam

Auteur
Projectteam Hamerkwartier, Gemeente Amsterdam

Projectteam

Aleva, Anita – Gebiedsontwikkelaar Sociaal, a.aleva@amsterdam.nl
Allen, Blake – Openbare Ruimte Ontwerper, b.allen@amsterdam.nl
Amajjoud, Bilal – Projectmanager, b.amajjoud@amsterdam.nl
Bakker, Alfred – Specialist bodem en explosieven, alfred.bakker@amsterdam.nl
Beuckens, Johannes – Senior Beleidsadviseur, j.beuckens@amsterdam.nl
Bevaart, Marieke – Senior Planningsadviseur, m.bevaart@amsterdam.nl
Blok, Esther – Projectmanager, esther.blok@amsterdam.nl
Boer, Steven de – Juridisch Adviseur, s.de.boer@amsterdam.nl
Boots, Fleur – Projectondersteuner, f.boots@amsterdam.nl
Bollemeijer, Cor – Projectleider, c.bollemeijer@amsterdam.nl
Dijkstra, Baukje – Geohydroloog, b.dijkstra@amsterdam.nl
Dolmans, Gaston – Adviseur Bodem, g.dolmans@amsterdam.nl
Dekker, Alan – Planoloog, alan.dekker@amsterdam.nl
Fledderus, Katinka – BLVC Specialist, katinka.fledderus@amsterdam.nl
Galen, René van – Technisch projectmanager, r.van.galen@amsterdam.nl
Gelder, Bram van – Planeconoom, bramvangelder@optimasomma.nl
Giliams, Maurice – Stedenbouwkundige, m.giliams@amsterdam.nl
Grimbergen, Koen – Projectleider, k.grimbergen@amsterdam.nl
Groenewold, Julia – Senior Communicatieadviseur, j.groenewold@amsterdam.nl
Groot, Cees – Adviseur Duurzaamheid, cees.groot@amsterdam.nl
Heppener, Renate – Planoloog, renate.heppener@amsterdam.nl
Heusden, Ron van – Stedenbouwkundige, r.van.heusden@amsterdam.nl
Horlings, Aline – Gebiedsmakelaar, a.horlings@amsterdam.nl
Jusaite, Milda – Ontwerper Openbare Ruimte, m.jusaite@amsterdam.nl
Kartomihardjo, Jess – Assistent Projectmanager, j.kartomihardjo@amsterdam.nl
Klaver, Jan Pieter – Verkeersontwerper, j.klaver@amsterdam.nl
Kooijman, Machtelt – Gebiedsmakelaar, machtelt.kooijman@amsterdam.nl
Jerryt Krombeen - Stedenbouwkundige, j.krombeen@amsterdam.nl
Lustgraaf, Frank van de – Ruimtelijk Economisch Adviseur, f.van.de.lustgraaf@amsterdam.nl
Masjedi, Said – Tekenaar, S.Masjedi@amsterdam.nl
Mellema, Jurjen – Senior Planningsadviseur, jurjen.mellema@amsterdam.nl
Mulder, Ellen – Kwartiermaker Werk, ellen.mulder@amsterdam.nl
Overmulder, Martijn – Senior Projectmanager, m.overmulder@amsterdam.nl
Remijnse, Corien – Projectleider, c.remijnse@amsterdam.nl
Rodriguez Hernandez, Iruma – Senior Stedenbouwkundige, i.rodriguez@amsterdam.nl
Steenge, Jorden – Beleidsadviseur, j.steenge@amsterdam.nl
Theeuwes, Adriaan – Planeconoom, a.theeuwes@amsterdam.nl
Tjallema, Jurjen – Tekenaar, j.tjallema@amsterdam.nl
Velde van der, Pascal – Projectmanager, p.van.der.velde@amsterdam.nl
Vermeer, André – Senior Projectleider, a.vermeer@amsterdam.nl
Winkel, Stanzi – Omgevingsmanager, stanzi-winkel@amsterdam.nl
Wolff, Erika – Juridisch Adviseur, erika.wolff@amsterdam.nl
Zeelenberg, Diederick – Planeconoom, d.zeelenberg@amsterdam.nl


Gemeente
Amsterdam