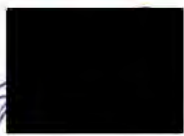
 projectgrens/aanbestedingsgrens 235.528m²



 **Carissma Assistent**
 **Dienst Ruimtelijke Ordening**
 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Foodcenter

Product	Plangetuine		
Status	1e prijsopgaveschikking/vervoerd Foodcenter		
Variant			
Opdracht	OGA		
Ontwerp	Stellanberg	Datum get.	
Ontwerper	Witvliet	Revisie	
Projectnr.	41871	Schaal	zie schaalbalk
Saaihand			
Model	akus		
IPB bestand	P11a		

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000

Deze Algemene Bepalingen zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente Amsterdam bij zijn besluit van 15 november 2000 nummer 689 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de openbare registers te Amsterdam op 27 december 2000 in deel 17109 nummer 37.



Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000

Art. 1 Gronduitgifte in Amsterdam

- 1 De Gemeente Amsterdam geeft percelen uit in voortdurende erfpacht met inachtneming en van toepassingverklaring van deze Algemene Bepalingen en voorts onder zodanige bijzondere bepalingen als de Gemeente voor elke uitgifte in erfpacht met de erfpachter is overeengekomen en die onder meer betrekking zullen hebben op de bestemming en het gebruik van het perceel.
- 2 De Algemene Bepalingen kunnen te allen tijde door de Gemeenteraad worden herzien. Zij treden bouwbloksgewijs in werking telkenmale op het tijdstip waarop een tijdvak is verlopen.

Art. 2 Begripsbepalingen

In deze Algemene Bepalingen wordt verstaan onder:

- a afkoopsom: het door de erfpachter te betalen bedrag-ineens dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s) over het lopende tijdvak;
- b Algemene Bepalingen: de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam;
- c bijzondere bepalingen: de naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen geldende bepalingen, vermeld in de akte van vestiging of de akte van wijziging van de erfpacht;
- d bouwblok: een in de akte van vestiging van de erfpacht aangeduid gebied, gevormd door één of meer percelen waarvan de tijdvakken gelijktijdig eindigen;
- e canon: de jaarlijkse door de erfpachter verschuldigde geldsom als tegenprestatie voor de erfpacht;
- f deskundigen: de deskundigen, bedoeld in art. 34 van deze Algemene Bepalingen;
- g erfpacht: mede het onverdeeld aandeel daarin;
- h grondwaarde: de overeengekomen respectievelijk door de Gemeente en/of deskundigen vastgestelde waarde van de onroerende zaak, de waarde van eventueel aanwezige tot de onroerende zaak behorende opstallen niet meegerekend;
- i schaduwgrondwaarde: de grondwaarde bij aanvang van een tijdvak, welke jaarlijks aan de waardeontwikkeling van het geld wordt aangepast overeenkomstig een door Burgemeester en Wethouders vastgestelde instructie;

- j perceel: de in erfpacht uit te geven of uitgegeven onroerende zaak;
- k tijdvak: elke achtereenvolgende periode van vijftig jaar waarvan de eerste periode aanvangt op de datum waarop de erfpacht ingaat;
- l onroerende zaak: de grond casu quo de grond met de daarop/daarin aanwezige opstallen casu quo het appartementsrecht;
- m opstallen: gebouwen, werken en beplantingen;
- n openbare registers: de openbare registers voor registergoederen van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers;
- o uitgifte in erfpacht: mede de omzetting van het perceel in voortdurende erfpacht onder deze Algemene Bepalingen.

Art. 3 Uitgifte in erfpacht

- 1 De uitgifte geschiedt in erfpacht voor onbepaalde tijd, te verdelen in tijdvakken, bij akte van vestiging te verlijden ten overstaan van een, na overleg met de erfpachter, door de Gemeente aan te wijzen en in de Gemeente Amsterdam gevestigde notaris.
- 2 In de akte van vestiging van de erfpacht worden in elk geval opgenomen:
 - a de ingangsdatum van de erfpacht;
 - b de einddatum van het eerste tijdvak;
 - c de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing van het perceel waarop de canon is gebaseerd;
 - d een mededeling van de mogelijkheid van herziening van de canon in het geval van wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing als bedoeld onder c van dit artikel;
 - e de canon, alsmede het canonpercentage en de grondwaarde die aan de berekening van de canon ten grondslag liggen;
 - f de data waarop de betalingstermijnen van de canon moeten zijn voldaan;
 - g een verwijzing naar de Algemene Bepalingen welke op de erfpacht van toepassing zijn en voorts de overige bijzondere bepalingen welke worden gesteld;
 - h de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
 - i de grenzen van het bouwblok waarin het in erfpacht uit te geven perceel is gelegen;

- j de datum waarop het eerste perceel, gelegen in dat bouw-
blok, werd uitgegeven;
 - k een woonplaatskeuze ten kantore van een in de Gemeente
Amsterdam gevestigde notaris, door de erfpachter zonder
werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland.
- 3 Indien het perceel nog niet kadastraal is gemeten, wordt een
door partijen gewaarmerkte tekening van het perceel, waaruit
de grenzen en de ligging van het perceel blijken, aan de akte
van vestiging gehecht. De meting van het perceel door de
Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers zal op basis
van deze tekening geschieden. Zodra meting heeft plaatsgevon-
den, treden de uitkomsten van die meting in de plaats van de
hiervoor vermelde tekening.

Art. 4 Omschrijving van de leveringsverplichting

- 1 De Gemeente is, onverminderd het in de aanbieding en/of de
bijzondere bepalingen omtrent de erfpacht bepaalde, verplicht,
de erfpachter een recht van erfpacht te leveren dat:
- a onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of
welke vernietiging dan ook onderhevig is;
 - b niet is bezwaard met beslagen, hypotheken of inschrijvingen
daarvan of andere dan de opgegeven beperkte rechten;
 - c vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
 - d vrij is van andere bijzondere lasten en beperkingen die
anderszins de in de bijzondere bepalingen overeengekomen
bouw, verdere inrichting en ingebruikneming van het perceel
verhinderen of beperken.
- 2 Het perceel zal bij de aflevering in voldoende mate vrij zijn van
stoffen welke naar de op dat moment gangbare opvattingen en
gelet op de bestemming ernstig gevaar voor de volksgezond-
heid of het milieu opleveren, voorts behoorlijk ontwaterd en,
voor zover nodig, opgehoogd.
- 3 De Gemeente staat overigens niet in voor de afwezigheid van
haar onbekende gebreken.

Art. 5 Canon

- 1 De canon bij uitgifte wordt berekend naar een percentage van
de grondwaarde. De hoogte van dat percentage varieert al naar-
gelang sprake is van jaarlijkse aanpassing van de canon (art. 7)
of een vaste canon voor tien jaar (art. 8) of voor 25 jaar (art. 9).
- 2 De canonpercentages worden door Burgemeester en Wet-
houders vastgesteld en in het Gemeenteblad bekendgemaakt.

- 3 De canon is verschuldigd vanaf de datum waarop de erfpacht ingaat.

Art. 6 Betalingen

- 1 De canon dient op een door Burgemeester en Wethouders te bepalen wijze te worden voldaan.
- 2 Alle betalingen door de erfpachter zullen plaatsvinden op een door Burgemeester en Wethouders aangegeven wijze. Een verschuldigd bedrag zal op hele euro's worden afgerond en wel tot 50 cent naar beneden en vanaf 50 cent naar boven.
- 3 Indien de Gemeente enige betaling heeft verricht die krachtens de Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen ten laste van de erfpachter komt, dient de erfpachter deze aan de Gemeente te vergoeden binnen een maand na ontvangst van een schriftelijk betalingsverzoek.
- 4 De erfpachter is niet bevoegd tot opschorting van enige betaling.
- 5 Korting of verrekening van door de erfpachter te verrichten betalingen is uitsluitend toegestaan voor zover het onbetwiste vorderingen op de Gemeente betreft welke direct verband houden met de erfpacht.
- 6 Indien de erfpachter niet tijdig betaalt, is hij een vertragingsrente verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente over het openstaande bedrag, te rekenen vanaf de vervaldag, waarbij een gedeelte van een maand geldt als volle maand.
- 7 Telkens na afloop van een jaar wordt het bedrag waarover de wettelijke rente wordt berekend, vermeerderd met de over dat jaar verschuldigde rente.
- 8 Iedere betaling door de erfpachter strekt, ongeacht de bestemming die hij hieraan geeft, ter voldoening van zijn schulden aan de Gemeente in de volgorde waarin deze hierna worden aangegeven:
 - a boete(s) verschuldigd ingevolge art. 29;
 - b rente(n) verschuldigd ingevolge de leden 6 en 7 van dit artikel;
 - c andere dan de hiervoor onder a en b en hierna onder d vermelde schulden die de erfpachter ingevolge de erfpacht heeft;
 - d de canon casu quo de afkoopsom.

Art. 7 Jaarlijkse canonaanpassing

- 1 Het canonpercentage bij uitgifte is gelijk aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van vijf aflosbare staatsleningen met de langst resterende looptijd wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is.
- 2 Na verloop van ieder jaar tot het einde van het tijdvak wordt de canon bouwbloksgewijs aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.
- 3 De aangepaste canon wordt gevonden door de geldende canon te vermenigvuldigen met een voor elk kalenderjaar vast te stellen aanpassingscoëfficiënt, deze canon wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter. Te late kennisgeving kan de erfpachter noch ontslaan van zijn verplichting tot bijbetaling noch zijn recht op terugbetaling teniet doen.
- 4 De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt wordt berekend door toepassing van de formule:
 - a
— minus 0,01, waarin voorstelt:
 - bde letter a: het consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens, voor de maand juni van het jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut;
de letter b: het overeenkomstige cijfer voor de maand juni van het tweede jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar.
Indien door enige oorzaak een of meer waarden in dit lid, voorgesteld door de letters a en b, niet of niet tijdig bekend zijn, wordt de in dit lid bedoelde aanpassingscoëfficiënt door de Gemeenteraad bepaald op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven.
- 5 De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt wordt door Burgemeester en Wethouders vastgesteld en in het Gemeenteblad bekendgemaakt.
- 6 Indien het op het perceel gebouwde wordt verhuurd en het bedrag van de jaarlijkse canonaanpassing, in procenten uitgedrukt uitgaat boven het totale percentage van de wettelijk toe-

gestane huurverhogingen voor het op het perceel gebouwde sinds het tijdstip van ingang van de geldende canon, wordt het percentage van de canonaanpassing gelijkgesteld met het percentage van bedoelde wettelijk toegestane huurverhogingen.

- 7 Gedurende het gehele tijdvak is het niet mogelijk te kiezen voor een andere betalingswijze dan die van de jaarlijkse canon-aanpassing, behalve indien ervoor wordt gekozen de canon voor het resterende tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen op de voet van art. 10.

Art. 8 Vaste canon voor tien jaar

- 1 Burgemeester en Wethouders kunnen bij aanvang van een tijdvak met de erfpachter overeenkomen dat tot het einde van dat tijdvak de canon telkens voor een periode van tien jaar op een vast bedrag wordt vastgesteld.
- 2 Burgemeester en Wethouders stellen daartoe per kwartaal een canonpercentage vast dat gelijk is aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van aflosbare staatsleningen met een gemiddeld resterende looptijd van negen en tien jaar wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal, voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is, te verhogen met een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslagpercentage.
- 3 Na verloop van telkens tien jaar tot het einde van het tijdvak bedoeld in lid 1 van dit artikel wordt de canon opnieuw vastgesteld door de grondwaarde bij aanvang van dat tijdvak te vermenigvuldigen met het door Burgemeester en Wethouders daarvoor op de aangegeven wijze vastgestelde canonpercentage geldend voor het kwartaal van het jaar waarin de aanpassing plaats vindt.
- 4 In afwijking van het gestelde in lid 3 van dit artikel zal, indien er een wijziging van het recht van erfpacht heeft plaatsgevonden die een aanpassing van de canon tot gevolg heeft gehad, niet de grondwaarde bij aanvang van dat tijdvak, maar de aangepaste grondwaarde gehanteerd worden voor het opnieuw vaststellen van de canon.
- 5 Gedurende het gehele tijdvak is het niet mogelijk te kiezen voor een andere betalingswijze dan die van de vaste canon voor tien jaar, behalve indien ervoor wordt gekozen de canon voor het resterende tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen op de voet van art. 10.

Art. 9 Vaste canon voor 25 jaar

- 1 Burgemeester en Wethouders kunnen bij aanvang van een tijdvak met de erfpachter overeenkomen dat tot het einde van dat tijdvak de canon telkens voor een periode van 25 jaar op een vast bedrag wordt vastgesteld.
- 2 Burgemeester en Wethouders stellen daartoe per kwartaal een canonpercentage vast dat gelijk is aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van vijf aflosbare staatsleningen met de langste resterende looptijd wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is, te verhogen met een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslagpercentage.
- 3 Na verloop van 25 jaar wordt de canon opnieuw vastgesteld door de op dat moment geldende schaduwgrondwaarde te vermenigvuldigen met het door Burgemeester en Wethouders daarvoor op de aangegeven wijze vastgestelde canonpercentage geldend voor het kwartaal van het jaar waarin de aanpassing plaatsvindt.
- 4 Gedurende het gehele tijdvak is het niet mogelijk te kiezen voor een andere betalingswijze dan de vaste canon voor 25 jaar, behalve indien ervoor wordt gekozen de canon voor het resterende tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen op de voet van art. 10.

Art. 10 Vooruitbetaling van de canon

- 1 Burgemeester en Wethouders kunnen met de erfpachter overeenkomen dat de nog niet vervallen canon over het lopend tijdvak door betaling van een afkoopsom wordt voldaan.
- 2 Burgemeester en Wethouders stellen de afkoopsom vast; de afkoopsom wordt bepaald op een zodanig niveau als naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is om de Gemeente schadeloos te stellen wegens derving van canon.
- 3 De afkoopsom wordt berekend volgens een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen instructie, welke in het Gemeenteblad wordt bekend gemaakt.
- 4 Tussentijdse beëindiging van de erfpacht geeft geen recht op terugbetaling van de afkoopsom, behoudens in geval van beëindiging van de erfpacht om redenen van algemeen belang.
- 5 Het bedrag hetwelk in het geval voorzien in het voorgaande lid zal worden terugbetaald, zal worden berekend met gebruik-

- making van dezelfde factoren als voor het bepalen van het bedrag, bedoeld in het tweede lid, hebben gegolden.
- 6 De vooruitbetaling door de erfpachter wordt geconstateerd bij notariële akte; in de akte worden daaromtrent in ieder geval vermeld:
- a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
 - b het bedrag van de canon;
 - c de afkoopsom, alsmede het percentage waartegen dit bedrag is berekend;
 - d de datum waarop de afkoopsom aan de Gemeente is voldaan;
 - e de periode waarop de vooruitbetaling betrekking heeft.

Art. 11 Wijzigingen in de erfpacht bij het einde van het tijdvak

- 1 Ten minste drie jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak geven Burgemeester en Wethouders schriftelijk aan de erfpachter kennis van de toepasselijkheid van eventuele nieuwe Algemene Bepalingen en de op basis van het bepaalde in de leden 2 en 3 door de Gemeente berekende nieuwe grondwaarde en nieuwe jaarlijkse en vaste canons.
- 2 Bij de aanvang van een nieuw tijdvak vindt herziening van de canon plaats. De canon wordt door de Gemeente vastgesteld op basis van een opnieuw berekende grondwaarde en de canonpercentages, geldende in het desbetreffende kwartaal van het jaar van kennisgeving als bedoeld in lid 1.
- 3 Bij de berekening van de grondwaarde wordt uitgegaan van:
 - a de bij de aanvang van het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen;
 - b een redelijke toedeling van een deel van de gezamenlijke waarde van het perceel en de opstallen aan het perceel;
 - c de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in verhuurde of gebruikte staat.
- 4 Bericht de erfpachter schriftelijk dat hij akkoord gaat met de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon van zijn keuze binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving, dan zullen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon van kracht worden. Doet de erfpachter binnen dit tijdsbestek geen mededeling daaromtrent, dan zullen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon op basis van jaarlijkse canonaanpassing van kracht worden.

- 5 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe grondwaarde en nieuwe canons, doet hij hiervan binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders.
In dat geval worden de grondwaarde, de canonpercentages en canons met inachtneming van het bepaalde in de leden 2 en 3 vastgesteld door deskundigen. De door deskundigen vastgestelde grondwaarde, canonpercentages en canons worden zo spoedig mogelijk schriftelijk aan de Gemeente en de erfpachter ter kennis gebracht.
- 6 Wijzigingen, overeenkomstig het bepaalde in voorgaande leden tot stand gekomen, treden in werking telkenmale op het tijdstip waarop een tijdvak is verlopen.
- 7 Herziening van de canon wordt binnen zes maanden na de kennisgeving als bedoeld in lid 1, respectievelijk binnen zes maanden na de kennisgeving van deskundigen als bedoeld in lid 5, geconstateerd bij notariële akte; in de akte worden daaromtrent in ieder geval vermeld:
 - a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
 - b het bedrag van de canon en de ingangsdatum;
 - c de bestemming en het toegestane gebruik;
 - d de maximaal toegestane bebouwing.
- 8 Indien Burgemeester en Wethouders tweeënehalf jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak nog niet hebben voldaan aan het bepaalde in lid 1, is de erfpachter bevoegd, de Gemeente schriftelijk te verzoeken dat hem alsnog wordt medegedeeld, of eventuele nieuwe Algemene Bepalingen na het lopende tijdvak van toepassing zullen zijn, alsmede of de canon wordt herzien. Aan het verzoek van de erfpachter dient de Gemeente binnen drie maanden te voldoen.
- 9 Niet-inachtneming van de termijn, vermeld in lid 1, doet het recht van de Gemeente tot van toepassing verklaren van nieuwe Algemene Bepalingen met herziening van de canon, respectievelijk het recht tot opzegging van de erfpacht door de erfpachter niet teniet, zelfs niet indien de kennisgeving geschiedt na het verstrijken van het lopende tijdvak. Tenzij de erfpachter hierdoor wordt benadeeld, heeft te late kennisgeving tot gevolg dat voor de toepassing van dit artikel en art. 25 het lopende tijdvak geacht wordt te eindigen drie jaar na verzending van de kennisgeving. Tot de aanvang van het nieuwe tijdvak blijven de geldende canon, de algemene en de bijzondere bepalingen van toepassing.

Art. 12 Herziening van de canon in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing

- 1 Herziening van de canon kan voorts plaatsvinden in de volgende gevallen:
 - a indien een met toestemming van Burgemeester en Wethouders veranderd gebruik van het perceel en/of opstallen, gelet op de door deze gebruiksverandering tot stand gekomen waardevermeerdering van het perceel, daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop het veranderd gebruik is aangevangen. Indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum het veranderd gebruik tot stand is gekomen, stellen Burgemeester en Wethouders die datum bij benadering vast in het besluit waarbij toestemming wordt verleend. Indien op de dag dat besloten wordt de toestemming te verlenen, de gebruiksverandering nog niet is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders, na overleg met de erfpachter, de datum van verandering eveneens bij benadering vast.
 - b indien een met toestemming van Burgemeester en Wethouders gerealiseerde wijziging van de bestaande opstallen en/of met toestemming van Burgemeester en Wethouders gestichte nieuwe bebouwing, gelet op de door deze wijziging en/of bebouwing tot stand gekomen waardevermeerdering van het perceel, daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop de wijziging van de bestaande opstallen en/of gestichte bebouwing is gerealiseerd. Indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum de wijziging van de bestaande opstallen en/of gestichte bebouwing is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders die datum bij benadering vast in het besluit waarbij toestemming wordt verleend. Indien op de dag dat besloten wordt de toestemming te verlenen, de bebouwingwijziging nog niet is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders, na overleg met de erfpachter, de datum van wijziging eveneens bij benadering vast.
- 2 De nieuwe canon wordt berekend door toepassing van de formule:
 $A + (B - C) \times D$, waarin voorstelt:
 - A de op het moment van de herziening geldende canon;
 - B de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik en/of de gewijzigde bebouwing;

- C de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het op het moment van de herziening toegestane gebruik, respectievelijk de toegestane bebouwing;
 - D het desbetreffende op het moment van de herziening van toepassing zijnde canonpercentage.
- 3 Indien de berekening, bedoeld in lid 2, resulteert in een lagere canon, wordt de canon niet herzien en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd tenzij het gemeentelijk belang anders vordert, te bepalen door Burgemeester en Wethouders.
 - 4 Herziening van de canon op de voet van dit artikel vindt ook plaats op dezelfde wijze, indien op basis van art. 10 de canon bij vooruitbetaling is voldaan.
 - 5 Verandering van het gebruik of wijziging van de bebouwing wordt geconstateerd bij notariële akte; in de akte wordt in ieder geval vermeld:
 - a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
 - b het bedrag van de canon en de ingangsdatum;
 - c de bestemming en het toegestane gebruik;
 - d de maximaal toegestane bebouwing.

Art. 13 Inrichting en ingebruikneming van het perceel

- 1 De erfpachter is verplicht, onder de voorwaarden en binnen de termijnen daartoe in de akte van vestiging gesteld:
 - a het perceel te bebouwen overeenkomstig het door de Gemeente goedgekeurde bouwplan;
 - b het perceel op behoorlijke wijze van de belendende percelen en/of de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;
 - c het onbebouwde gedeelte van het perceel op behoorlijke wijze overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden;
 - d het perceel en de eventuele opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in gebruik te nemen.
- 2 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van een of meer van de in lid 1 genoemde verplichtingen en/of van de ter zake in de akte van vestiging gestelde voorwaarden en termijnen. Burgemeester en Wethouders kunnen aan een vrijstelling voorwaarden of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

Art. 14 Overdracht voor ingebruikneming

- 1 De erfpachter is, zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders, niet bevoegd, zijn erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen of toe te delen dan wel een beperkt recht te vestigen waardoor het gebruik van het perceel door derden wordt verkregen, alvorens hij heeft voldaan aan zijn verplichtingen ingevolge art. 13, lid 1.
- 2 Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan de toestemming voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

Art. 15 Gebruik overeenkomstig de bestemming

- 1 De erfpachter is verplicht, het perceel en de opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming te gebruiken.
- 2 Het is de erfpachter in ieder geval niet geoorloofd:
 - a het perceel en de opstallen geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet of nagenoeg niet te gebruiken;
 - b het perceel en de opstallen zodanig te gebruiken dat zulks uit een oogpunt van welstand bezwaar oplevert;
 - c handelingen te verrichten die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het perceel;
 - d op of aan het perceel en/of opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen waardoor gevaar, schade of hinder dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu, waaronder de bodem, wordt veroorzaakt.
- 3 Indien de erfpachter in strijd handelt met het bepaalde in lid 1 en/of lid 2, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd van de erfpachter onmiddellijk opheffing van de overtreding en ongedaan maken van de daardoor ontstane schade te vorderen.
- 4 Alle schade die door handelen of nalaten in strijd met het in de vorige leden bepaalde door of vanwege de erfpachter ontstaat, waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering, is voor rekening van de erfpachter.
- 5 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in de leden 1 en 2 vermelde verplichtingen en verboden. Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij vrijstelling verlenen, aan de vrijstelling voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

Art. 16 Instandhouding van de opstallen

- 1 De erfpachter is verplicht, het perceel en de opstallen in zodanige staat te houden dat deze de in de akte van vestiging aangegeven bestemming en het daarin vermelde gebruik op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe dient de erfpachter in ieder geval het perceel en de opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en, waar nodig, tijdig te vernieuwen, voor zover in verband met het onderhoud noodzakelijk.
- 2 Het is de erfpachter niet geoorloofd, de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen.
- 3 De erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak ook zijn teniet gegaan.
- 4 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in de leden 1 tot en met 3 vermelde verplichtingen en verboden. Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij vrijstelling verlenen, aan de vrijstelling voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

Art. 17 Gedoogplichten

- 1 De erfpachter is verplicht, op, in, aan of boven het perceel en de opstallen de aanwezigheid van door of vanwege de Gemeente of de door de Gemeente aangewezen derde aangebrachte leidingen, kabels, vezels en andere inrichtingen voor communicatieve doeleinden, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast.
- 2 Alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van de in het vorige lid vermelde werkzaamheden en de aanwezigheid van krachtens het vorige lid na de uitgifte aangebrachte voorzieningen, zal na overleg met de erfpachter door de Gemeente of de door de Gemeente aangewezen derde en op kosten van de Gemeente casu quo die derde worden hersteld dan wel aan de erfpachter worden vergoed. Kunnen de Gemeente en de erfpachter niet tot overeenstemming komen over de aard en de hoogte van de schadeloosstelling, dan zal deze op verzoek van de meest gereede partij worden vastgesteld door deskundigen.

Art. 18 Lasten en belastingen

- 1 Alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die ter zake van het perceel en de opstallen worden geheven, komen ten laste van de erfpachter met ingang van de datum van het verlijden van de akte van vestiging of, indien ingebruikneming voordien geschiedde, vanaf de datum van ingebruikneming.
- 2 Indien de Gemeente enige betaling heeft verricht die krachtens de algemene of bijzondere bepalingen ten laste van de erfpachter komt, moet de erfpachter deze aan de Gemeente vergoeden binnen een maand na ontvangst van een schriftelijk betalingsverzoek van Burgemeester en Wethouders.

Art. 19 Risico bij achteruitgang van de onroerende zaak

Achteruitgang van de onroerende zaak door:

- a bodemverontreiniging, of
- b een andere niet aan de Gemeente toe te rekenen oorzaak, is voor risico van de erfpachter voor zover de bodemverontreiniging of andere oorzaak heeft plaatsgevonden na de ingangsdatum van de erfpacht.

Art. 20 Aansprakelijkheid en bijstaan in geding

- 1 De erfpachter is na de ingangsdatum van de erfpacht aansprakelijk voor schade van derden ontstaan door of direct samenhangend met:
 - a bodemverontreiniging of
 - b een andere oorzaak, voorzover de bodemverontreiniging, of andere oorzaak voor risico van de erfpachter is, ongeacht of de erfpachter of de Gemeente wordt aangesproken.
- 2 Is de erfpachter ingevolge lid 1 aansprakelijk en wordt de Gemeente in rechte aangesproken, dan is de erfpachter gehouden in het geding te komen teneinde de belangen van de Gemeente te verdedigen.

Art. 21 Overdracht erfpacht

De erfpachter is verplicht, in geval van overdracht, toedeling of splitsing van de erfpacht, in de desbetreffende akte op te nemen hetgeen is vermeld met betrekking tot het bepaalde in art. 3, lid 2, onder a tot en met h.

Art. 22 Splitsen van de erfpacht

- 1 De erfpachter is tot splitsing van de erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachten slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin bedoelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter scheppen van rechten van lidmaatschap van verenigingen of coöperaties of het verlenen van deelnemingen of participaties indien in die rechten is begrepen het recht op uitsluitend gebruik of nagenoeg uitsluitend gebruik van het perceel en/of de opstallen of van een gedeelte daarvan dat blijkens de inrichting is bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
- 2 Burgemeester en Wethouders kunnen aan het verlenen van de toestemming als bedoeld in lid 1 voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.
- 3 Indien Burgemeester en Wethouders toestemming verlenen tot splitsing in appartementsrechten, stellen zij tevens de verdeling van de canon vast.
- 4 Indien de erfpacht is gesplitst in appartementsrechten, is de vereniging van appartementseigenaren hoofdelijk verbonden voor de door één of meer appartementseigenaren verschuldigde canon en is het in dit artikel bepaalde voor de appartements-eigenaar van overeenkomstige toepassing.

Art. 23 Beëindiging van de erfpacht om redenen van algemeen belang

- 1 De Gemeente kan de erfpacht beëindigen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van de erfpacht nadat de Gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
- 2 Burgemeester en Wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de Gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteen gezet welke de redenen zijn die beëindiging van de erfpacht in het algemeen belang rechtvaardigen. Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.
- 3 Omtrent het voorstel tot beëindiging van de erfpacht neemt de Gemeenteraad geen besluit zolang niet ten minste twee maanden sedert dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven zijn

verstrekken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij Burgemeester en Wethouders inbrengen. De Gemeenteraad besluit binnen een jaar na dagtekening van het in lid 2 bedoelde voorstel.

- 4 Het besluit van de Gemeenteraad bepaalt de dag waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit en met inachtneming van een termijn van ten minste één jaar. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.
- 5 Indien op de dag dat de erfpacht eindigt, het perceel en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de Gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Art. 24 Gevolgen van de beëindiging in het algemeen belang

- 1 Indien de erfpacht eindigt op de wijze als bedoeld in art. 23, vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Ontheingingswet.
- 2 Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging in erfpacht of in een akte houdende wijziging van de erfpacht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade terzake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte tot vestiging in erfpacht of in een akte houdende wijziging van de erfpacht op het perceel en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij Burgemeester en Wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.
- 3 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de door de Gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de schriftelijke kennisgeving van de vergoeding schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze vastgesteld door deskundigen.
- 4 De Gemeente keert de vergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van al hetgeen zij uit hoofde van de Algemene

- Bepalingen en de bijzondere bepalingen, met betrekking tot het perceel en de opstallen nog te vorderen heeft.
- 5 Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van de erfpacht met hypotheek was bezwaard, is de Gemeente krachtens deze Algemene Bepalingen gemachtigd om, in afwijking van lid 4, de vergoeding, na aftrek van al hetgeen zij uit hoofde van de algemene en bijzondere bepalingen, met betrekking tot het perceel en de opstallen nog te vorderen heeft, aan de hypotheekhouder(s) uit te keren tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van executoriale verkoop van de erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
 - 6 De Gemeente is bevoegd de betaling van de vergoeding op te schorten zolang het perceel en de opstallen niet ter vrije beschikking van de Gemeente zijn gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.
 - 7 Indien derden rechtmatig gebruiksrechten hebben verkregen, draagt de erfpachter er zorg voor dat de Gemeente onverwijld de beschikking krijgt over uit hoofde van die gebruiksrechten gestorte waarborgsommen en/of garanties, rente daarbij inbegrepen.
 - 8 Zolang het perceel na het einde van de erfpacht niet aan de Gemeente is afgeleverd, blijft het bepaalde in art. 20 onverminderd van kracht.

Art. 25 Beëindiging van de erfpacht door de erfpachter

- 1 De erfpachter is uitsluitend bevoegd de erfpacht door opzegging te beëindigen tegen het einde van een tijdvak. De opzegging geschiedt niet eerder dan drie jaar en uiterlijk één jaar voor het einde van een tijdvak.
- 2 De opzegging geschiedt bij exploit. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.

Art. 26 Gevolgen van de opzegging door de erfpachter

- 1 Indien de erfpacht eindigt door opzegging vanwege de erfpachter, mag de erfpachter de opstallen noch geheel noch gedeeltelijk wegnemen, onverminderd het recht van de Gemeente van de erfpachter te vorderen dat de opstallen geheel of gedeeltelijk worden weggenomen en het perceel vóór het einde van het

- tijdvak ook voor het overige wordt teruggebracht in de oorspronkelijke staat waarin het zich bevond ten tijde van uitgifte in erfpacht. De Gemeente dient binnen drie maanden na opzegging vanwege de erfpachter aan de erfpachter schriftelijk kennis te geven, of zij van dit recht gebruik maakt.
- 2 Bij het einde van de erfpacht dient de erfpachter in elk geval het perceel af te leveren vrij van stoffen welke naar op dat moment gangbare opvattingen gevaar voor het milieu of de volksgezondheid opleveren.
 - 3 Indien de Gemeente geen gebruik maakt van haar recht ingevolge lid 1, is de erfpachter gerechtigd tot vergoeding van de waarde van de bij het einde van de erfpacht nog aanwezige opstallen. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met de Algemene Bepalingen of de bijzondere is aangebracht.
 - 4 Vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge het bepaalde in art. 25 is geëindigd, is de Gemeente gerechtigd tot alle opbrengsten en tot het gebruik van het perceel en komen alle lasten, waaronder begrepen alle belastingen die terzake van het perceel en de opstallen worden geheven, ten laste van de gemeente.
 - 5 De leden 3 tot en met 8 van art. 24 zijn van overeenkomstige toepassing.

Art. 27 Afstand van de erfpacht

- 1 De Gemeente en de erfpachter kunnen bij akte van afstand, te verlijden ten overstaan van een door de gemeente, na overleg met de erfpachter, aan te wijzen en in de Gemeente Amsterdam gevestigde notaris, overgaan tot beëindiging van de erfpacht.
- 2 In de akte van afstand worden in elk geval opgenomen:
 - a de datum waarop de erfpacht wordt beëindigd;
 - b de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van het tijdstip waarop en de staat waarin het perceel wordt afgeleverd aan de gemeente;
 - c de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van een eventuele vergoeding van de waarde van de opstallen.

Art. 28 Niet-nakoming van verplichtingen door de erfpachter

- 1 Onverminderd de aan de Gemeente krachtens de wet toekomende bevoegdheden kan de gemeente, indien de erfpachter zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, te harer keuze en, zo nodig, naast of na elkaar gebruik maken van

- de in deze algemene of de bijzondere bepalingen genoemde bevoegdheden.
- 2 Voordat Burgemeester en Wethouders gebruik maken van een van de in de wet, de algemene of de bijzondere bepalingen vermelde bevoegdheden, stellen zij de erfpachter schriftelijk in gebreke en wordt hem alsnog een termijn gegund om aan zijn verplichtingen te voldoen.
 - 3 Indien de erfpachter een in de wet, een in deze algemene of een in de bijzondere bepalingen gestelde termijn binnen welke hij een verplichting moet nakomen, ongebruikt laat voorbijgaan, is hij door het enkel verloop van de termijn in verzuim, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.
 - 4 Met het oog op de handhaving van de aan de erfpachter in deze algemene of in de bijzondere bepalingen opgelegde verplichtingen is de Gemeente te allen tijde gerechtigd na overleg met de erfpachter het perceel met apparatuur te betreden en de zich daarop bevindende opstallen en werken, zowel in- als uitwendig, te inspecteren.
 - 5 Ingeval de niet-nakoming door de erfpachter betreft het niet voldoen aan enige betalingsverplichting, zijn de kosten van de invordering voor rekening van de erfpachter.

Art. 29 Boete

- 1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit de algemene of de bijzondere bepalingen, kunnen Burgemeester en Wethouders besluiten de erfpachter een boete op te leggen van ten hoogste tienmaal het bedrag van de alsdan geldende canon. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.
- 2 Indien de canon is vooruitbetaald, wordt voor de toepassing van het vorige lid uitgegaan van de canon alsof deze niet was vooruitbetaald.
- 3 Naast de bedoelde boete kunnen Burgemeester en Wethouders een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze extra dagboete zal ten hoogste drie procent (3%) van de canon bedragen.
- 4 Een boete kan door Burgemeester en Wethouders geheel of gedeeltelijk worden kwijtgescholden of, indien deze reeds is betaald, teruggegeven indien daarvoor naar hun mening reden aanwezig is.

- 5 De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de erfpachter.

Art. 30 Herstel door de gemeente

- 1 Indien de erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit de algemene of de bijzondere bepalingen, niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kunnen Burgemeester en Wethouders deze verplichting op kosten van de erfpachter doen uitvoeren. Krachtens deze Algemene Bepalingen zijn Burgemeester en Wethouders tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Tevens zijn Burgemeester en Wethouders gemachtigd, op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken dat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.
- 2 Burgemeester en Wethouders geven van hun voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid 1, schriftelijk kennis aan de erfpachter en de hypotheekhouder(s). Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn.
- 3 De erfpachter is verplicht, op eerste aanzegging van Burgemeester en Wethouders de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel, te voldoen. Burgemeester en Wethouders doen de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.
- 4 Kan de erfpachter zich niet met de hoogte van het bedrag verenigen, dan geeft hij daarvan binnen twee maanden na ontvangst van bedoelde aanzegging schriftelijk kennis aan Burgemeester en Wethouders. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van dit bedrag, wordt dit op verzoek van de meest gerede partij vastgesteld door deskundigen.

Art. 31 Beëindiging wegens tekortkoming van de erfpachter

- 1 Indien de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiend uit de algemene of de bijzondere bepalingen, en in de gelegenheid is gesteld te presteren, kan de Gemeente de erfpacht beëindigen. Beëindiging geschiedt door opzegging en, behoudens het geval bedoeld in art. 32, nadat de Gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen. De Gemeente is in dat geval tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.

- 2 Burgemeester en Wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de Gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die beëindiging van de erfpacht rechtvaardigen. Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voorstellen algemeen bekend.
- 3 Omtrent het voorstel tot beëindiging van de erfpacht neemt de Gemeenteraad geen besluit zolang niet ten minste twee maanden sedert dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij Burgemeester en Wethouders inbrengen. De Gemeenteraad besluit binnen een jaar na dagtekening van het in lid 2 bedoelde voorstel.
- 4 Het besluit van de Gemeenteraad bepaalt de dag waarop de erfpacht wordt opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit en met inachtneming van een termijn van ten minste zes maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.
- 5 Indien vóór de dag waarop de erfpacht eindigt, de oorzaak van de beëindiging wordt weggenomen en vóór die dag bovendien aan de Gemeente worden vergoed alle kosten, schade en rente als bedoeld in lid 1, zijn aan het besluit tot opzegging van de Gemeenteraad en aan de aan de erfpachter gedane opzegging geen verdere rechtsgevolgen meer verbonden.
- 6 Indien op de dag waarop de erfpacht eindigt, het perceel en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de Gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Art. 32 Beëindiging wegens wanbetaling van de canon

- 1 Indien de erfpachter in verzuim is, de canon te betalen over twee achtereenvolgende jaren, kan de Gemeente de erfpacht door opzegging beëindigen. Beëindiging geschiedt in dat geval na een daartoe strekkend besluit van Burgemeester en Wet-

- houders. De Gemeente is in dat geval tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.
- 2 Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van hun voornemen tot beëindiging. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen algemeen bekend.
 - 3 Burgemeester en Wethouders bepalen de dag waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit niet eerder dan nadat ten minste twee maanden zijn verstreken na de kennisgeving, bedoeld in het vorige lid, en met inachtneming van een termijn van ten minste drie maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.
 - 4 Het bepaalde in de leden 5 en 6 van art. 31 is van overeenkomstige toepassing.

Art. 33 Gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming en wanbetaling

- 1 De erfpachter kan uitsluitend van de Gemeente vergoeding van de waarde van de erfpacht, waarin begrepen de opstallen, vorderen op basis van het in dit artikel bepaalde.
- 2 Vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge het bepaalde in art. 31 en art. 32 is geëindigd, is de Gemeente gerechtigd tot alle opbrengsten en tot het gebruik van het perceel en komen alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die ter zake van het perceel en de opstallen worden geheven, ten laste van de gemeente.
- 3 Tenzij met de erfpachter en hypotheekhouder(s) anders is overeengekomen, is de Gemeente verplicht, binnen zes maanden na de dag waarop de erfpacht is geëindigd, in het openbaar, ten overstaan van een bevoegde notaris en onder de alsdan gebruikelijke veilingvoorwaarden, dan wel onderhands op de wijze als voorzien in art. 3:268 van het Burgerlijk Wetboek, te verkopen een op het perceel en de opstallen te vestigen erfpacht. De erfpacht zal worden gevestigd onder de algemene en bijzondere bepalingen en tegen een canon die voor de opgezegde erfpacht heeft gegolden, zulks met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

- 4 De opbrengst van de verkoping wordt uitgekeerd aan de erfpachter, na aftrek van al hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot de erfpacht nog is verschuldigd en van de te harer laste komende kosten van de openbare verkoping.
- 5 Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van de erfpacht met hypotheek was bezwaard, is de Gemeente krachtens deze Algemene Bepalingen gemachtigd om, in afwijking van lid 4, de opbrengst, na aftrek van al hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot de erfpacht, het perceel en de opstallen nog is verschuldigd en van de te harer laste komende kosten van de openbare verkoping aan de hypotheekhouder(s) uit te keren tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van executoriale verkoop van de erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de opbrengst wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
- 6 Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats, zolang het perceel en de opstallen niet ter vrije beschikking van de Gemeente zijn gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.
- 7 Indien bij de openbare verkoping geen bod wordt gedaan, wordt de vergoeding vastgesteld door deskundigen.

Art. 34 Deskundigen

- 1 Wanneer in deze bepalingen sprake is van deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.
- 2 Indien de Gemeente voornemens is een geschil ter beslissing voor te leggen aan deskundigen en een verzoek tot aanwijzing van deskundigen uit te brengen, geven Burgemeester en Wethouders de erfpachter schriftelijk kennis van dit voornemen. Burgemeester en Wethouders stellen gedurende een maand na dagtekening van gemeld schrijven de erfpachter in de gelegenheid voor geschilbeslechting door de bevoegde rechter te kiezen. Laat de erfpachter deze termijn ongebruikt voorbijgaan, dan wordt hij geacht in te stemmen met beslechting van het geschil door deskundigen.
- 3 a Indien, terzake van de aanwijzing van deskundigen, partijen niet tot overeenstemming kunnen geraken binnen een maand na dagtekening van het schrijven bedoeld in het vorige lid, zal binnen zes weken na vermelde dagtekening een deskun-

- dige moeten zijn aangewezen door ieder der partijen.
- b De beide aldus aangewezen deskundigen zullen binnen drie maanden na dagtekening van het schrijven, vermeld in lid 2, een derde deskundige hebben aan te wijzen.
 - c De aanwijzing van een deskundige door de Gemeente geschiedt door Burgemeester en Wethouders en wordt schriftelijk ter kennis gebracht van de erfpachter. De aanwijzing van een deskundige door de erfpachter wordt schriftelijk ter kennis van de Gemeente gebracht. Van de aanwijzing van de derde deskundige wordt schriftelijk kennis gegeven gelijktijdig aan Burgemeester en Wethouders en aan de erfpachter.
 - d Indien binnen de termijn, gesteld onder a, de erfpachter de aanwijzing van de deskundige niet schriftelijk ter kennis van Burgemeester en Wethouders heeft gebracht, geschiedt diens aanwijzing, alsmede die van de derde deskundige, op een wijze door Burgemeester en Wethouders te bepalen.
 - e Indien de aanwijzing van deskundigen wordt vereist ter bepaling van het bedrag van de schadeloosstelling als bedoeld in art. 24, lid 3, zal de gemeente, in afwijking van het bepaalde onder d, de president van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam verzoeken de derde deskundige zo spoedig mogelijk aan te wijzen.
- 4 De deskundigen beslissen niet dan nadat beide partijen, al dan niet bij gemachtigde, in de gelegenheid zijn gesteld te worden gehoord. De deskundigen beslissen met inachtneming van de toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen en de door de Gemeente ontwikkelde beleidslijnen terzake.
- 5 De beslissing van de deskundigen wordt binnen zes maanden na aanwijzing van de derde deskundige gemotiveerd en schriftelijk ter kennis van partijen gebracht en heeft de kracht van een bindend advies.
- 6 De kosten, op een advies van deskundigen vallende, worden voor de helft gedragen door de Gemeente en voor de andere helft gedragen door de erfpachter.

Art. 35 Hoofdelijke verbondenheid

- 1 Indien de erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, hetzij als deelgenoten, hetzij als erfpachters van verschillende gedeelten van de onroerende zaak, zijn zij hoofdelijk jegens de Gemeente verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de erfpachter uit hoofde van de Algemene Bepalingen en

de bijzondere bepalingen, tenzij de canon overeenkomstig art. 22, lid 3, is verdeeld.

- 2 Na vervreemding van de erfpacht, een gedeelte daarvan, van een aandeel in de erfpacht of van een aandeel in een gedeelte daarvan zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.

Art. 36 Vertegenwoordiging

- 1 Indien de erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, wijzen zij één van hen als vertegenwoordiger aan en wel in de akte of, ingeval van verkrijging van de erfpacht anders dan door vestiging, bij de verklaring die bij die verkrijging moet worden opgemaakt volgens het formulier bedoeld in art. 39, lid 1.
- 2 Een wijziging van de vertegenwoordiger moet onverwijld schriftelijk worden meegedeeld.
- 3 De Gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen met betrekking tot de erfpacht doen aan, en alle vorderingen met betrekking tot de erfpacht instellen tegen de laatst aan haar vermelde vertegenwoordiger.

Art. 37 Ontruiming

Indien na het eindigen van de erfpacht het perceel en de opstallen niet vrijwillig zijn ontruimd, zal de Gemeente de ontruiming uit kracht van de grosse van de akte tot vestiging kunnen doen bewerkstelligen.

Art. 38 Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding

- 1 Partijen beogen nadrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen.
- 2 Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de onroerende zaak en/of de erfpacht als beperkt recht – voorzover het verplichtingen betreffen niet behorend tot de erfpacht –, worden als kwalitatieve verplichting gevestigd en zullen overgaan op degenen die het goed verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.
- 3 De erfpachter zal bij:
 - a overdracht van de erfpacht of van een gedeelte daarvan, of
 - b bezwaring van de erfpacht of van een gedeelte daarvan met

een beperkt genotsrecht, zijn verplichtingen uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen – voorzover het verplichtingen betreft niet behorend tot de erfpacht als beperkt recht en niet zijnde kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in lid 2 van dit artikel – ten behoeve van de Gemeente opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger casu quo de beperkt gerechtigde.

Art. 39 Mededelingen

- 1 In geval van vestiging of andere overgang van de erfpacht of van een gedeelte daarvan zijn de verkrijger onder algemene titel en de verkrijger onder bijzondere titel verplicht binnen respectievelijk drie en één maand aan Burgemeester en Wethouders van zijn verkrijging mededeling te doen door middel van het door Burgemeester en Wethouders vast te stellen formulier A, behorende bij deze bepalingen.
- 2 De verkrijger legt bij het formulier over een authentiek exemplaar van de op de verkrijging betrekking hebbende juridische stukken:
 - a bij verkrijging onder algemene titel bijvoorbeeld een afschrift van een verklaring van erfrecht, een afschrift van de fusieakte of een afschrift van de akte van splitsing van de rechtspersoon van de erfpachter;
 - b bij verkrijging onder bijzondere titel bijvoorbeeld een afschrift van de akte van levering.
- 3 Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en goedkeuringen uit hoofde van de erfpacht schriftelijk worden gedaan en alle vorderingen uit hoofde van de erfpacht schriftelijk worden ingesteld.

Art. 40 Woonplaatskeuze

- 1 De erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in art. 36 dient ervoor te zorgen dat zijn adres bij de Gemeente bekend is.
- 2 Indien de erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in art. 36 geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is hij verplicht met betrekking tot de erfpacht woonplaats te kiezen ten kantore van een binnen de Gemeente gevestigde notaris.
- 3 Van de woonplaatskeuze en de wijziging daarvan moet de erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in art. 36 aan de Gemeente schriftelijk kennis geven.

- 4 De Gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de laatst aan haar gemelde (gekozen) woonplaats.

Art. 41 Notariële kosten

Indien op grond van het bepaalde in de algemene of bijzondere bepalingen een notariële akte dient te worden opgemaakt, bepalen Burgemeester en Wethouders of, en in welke mate, het daaraan verbonden honorarium van de notaris en de kosten verbonden aan de inschrijving van die akte in de openbare registers voor rekening van de Gemeente komen.

Tot die kosten behoren niet de verschuldigde belastingen en andere lasten. Deze kosten komen voor rekening van de erfpachter.

Art. 42 Algemene Termijnenwet

De Algemene Termijnenwet is op de termijnen vermeld in de Algemene Bepalingen van overeenkomstige toepassing.

Art. 43 Overgangsbepaling

Tot 1 januari 2002 dient in art. 6, lid 2, en art. 7, lid 3, "euro's" gelezen te worden als "guldens".

Art. 44 Citeertitel

Deze Algemene Bepalingen kunnen worden aangehaald als:
Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000
Amsterdam.

FORMULIER A*

Hierbij verklaart _____
 notaris te _____

de erfpacht
 dat, _____
 een onverdeeld gedeelte in de erfpacht
 (appartement)
 plaatselijk bekend _____
 kad. bekend _____
 gem. _____, sectie _____, nr. _____
 door de Gemeente Amsterdam bij akte verleden
 de dato _____ voor notaris _____
 en ingeschreven ten kantore van de Openbare Registers te Amsterdam,
 de dato _____, in deel _____, nr. _____,
 in erfpacht uitgegeven, en laatstelijk gewijzigd bij akte verleden voor
 notaris _____ de dato _____
 en ingeschreven in de Openbare Registers te Amsterdam
 in deel _____, nr. _____, uit kracht van:

_____ (omschrijving titel)

ingeschreven ten kantore van de Openbare Registers te Amsterdam,
 de dat _____, in deel _____, nr. _____,
 is overgegaan op,
 naam _____
 adres _____
 woonplaats _____

correspondentie/factuuradres (zaakwaarnemer)
 naam _____
 adres _____
 woonplaats _____
 bankrekening _____

Amsterdam,

handtekening _____ stempel _____

* Behoort bij art. 39 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam.

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998

Vastgesteld bij raadsbesluit nr. 532 van 11 november 1998
In een notariële akte vastgelegd d.d. 18 december 1998
Ingeschreven te Amsterdam op 21 december 1998 om 14.35 uur
in register Hyp. 4, deel 1557, nummer 15



Algemene Bepalingen voor voortdurende
erfpacht voor woningcorporaties 1998

**Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woning-
corporaties 1998**

Deze Algemene Bepalingen zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente bij zijn besluit van 11 november 1998, nummer 532 en gehecht aan een notarieel verleden akte van depôt en met die akte overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op 21 december 1998 in deel 15517, nummer 15.

**Vaststelling Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht
voor woningcorporaties 1998 Amsterdam**

Amsterdam, 15 oktober 1998

Aan de Gemeenteraad,

Bij uw besluit van 21 januari 1998, nr. 4, heeft u verklaard kennis te hebben genomen van het ambtelijk op 2 juli 1997 bereikte voorlopig akkoord over de erfpachtrechten van woningcorporaties. Dit voorlopige akkoord bevat de (nog nader uit te werken) uitgangspunten voor de conversie van tijdelijke erfpachten van de woningcorporaties naar voortdurende. Wij verwijzen daartoe naar onze desbetreffende voordracht en met name naar de bijlage, behorende bij het in die voordracht opgenomen ontwerpbesluit (Gemeentebblad, afd. 1, bladzijden 17 tot en met 21), die de tekst bevat van het voorlopig akkoord.

Het voorlopig akkoord voert terug tot hetgeen is neergelegd in de Beleidsvereenkomst Volkshuisvesting Amsterdam 1994-1995, waarop betrekking heeft uw besluit van 21 september 1994, nr. 515 (Gemeentebblad, afd. 1, blz. 2403). Partijen hebben toen het navolgende afgesproken:

- de Beleidsvereenkomst erfpacht woningcorporaties 1984 te actualiseren;
- aan corporaties de mogelijkheid te bieden hun bezit te converteren van tijdelijke naar voortdurende erfpacht met de mogelijkheid van afkoop;
- die mogelijkheid van conversie te geven aan toegelaten instellingen die een goed financieel beheer voeren en die voldoende bijdrage leveren aan de instandhouding van een voldoende grote, kwalitatief goede voorraad betaalbare huurwoningen, de zogenaamde kernvoorraad, met de mogelijkheid voor de

- gemeente om de conversie te weigeren op grond van strijd met het Amsterdamse volkshuisvestingsbeleid;
- het voeren van nader overleg over de voorwaarden waaronder de conversie kan plaatsvinden, de toepassing en hoogte van een conversievergoeding en de verwerking daarvan in de op te stellen algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht.

Per dezelfde datum (21 januari 1998) heeft u ons gemachtigd, het bereikte akkoord in overleg met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties nader uit te werken en u over de voortgang daarvan te informeren.

Ondertussen heeft het met de federatie gevoerde overleg geleid tot overeenstemming over de uitwerking van het akkoord. Met gebruikmaking van uw machtiging hebben wij op 1 september 1998 besloten, het uitgewerkte akkoord, dat als bijlage bij deze voordracht is opgenomen, te aanvaarden.

Uitwerking van het voorlopig akkoord

Dit uitgewerkte akkoord is genaamd Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties. Het is van toepassing op toegelaten instellingen in de zin van de Woningwet of instellingen die naar ons oordeel voldoende werkzaam zijn in het belang van de Amsterdamse volkshuisvesting. Het geeft voorts voor de categorieën "eerste gronduitgifte", "heruitgifte", "conversie (majeure investeringen)" en "conversie (particuliere rechten)" de condities aan waaronder de door uw Vergadering vast te stellen Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam toepassing vinden. Wat die bepalingen betreft, heeft u ons op 21 januari 1998 uitgenodigd, daarvoor een voorstel te doen. Aan die uitnodiging geven wij hierbij gevolg.

Werkgroep

Met de voorbereiding van de redactie van de nieuwe algemene bepalingen en de uitwerking van het voorlopig akkoord is belast geweest een werkgroep, bestaande uit prof. mr. J. de Jong (hoogleraar aan de Technische Universiteit te Delft), mr. S.J.J. Wiersema (notaris te Amsterdam), mr. W. de Vis (advocaat te Hoorn) en vertegenwoordigers van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, het Gemeentelijk Grondbedrijf, de Stedelijke Woningdienst Amsterdam en de Bestuursdienst (sector Ruimtelijke Ordening, Infrastructuur en Beheer).

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998

De werkgroep heeft in eenstemmigheid haar werkzaamheden afgerond met de presentatie van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor Woningcorporaties 1998 Amsterdam, opgenomen in het hierna volgende ontwerpbesluit en het Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties.

Wij zijn van mening dat de bepalingen, die zoveel mogelijk zijn afgeleid van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam, recht doen aan de beleidsvoornemens uit de beleidsovereenkomst van 1994, de afspraken neergelegd in het voorlopig akkoord en de uitwerking daarvan. Wij stellen u dan ook voor, de bepalingen dienovereenkomstig vast te stellen.

Delegatie/mandaat

Nu in feite de kaders (voorlopig en uitgewerkt akkoord en nieuwe algemene bepalingen) zijn vastgelegd waarbinnen de concrete rechtshandelingen (uitgiften en conversies voornamelijk) kunnen plaatsvinden, stellen wij u voor, aan ons de bevoegdheid over te dragen de desbetreffende beslissingen te nemen. Indien een dergelijke delegatie, die overigens ook heeft plaatsgevonden in 1984 bij de toentertijd met de federatie gesloten beleidsovereenkomst, niet zou plaatsvinden, zou uw Vergadering met elke concrete uitgifte of conversie moeten worden belast. Dit zou een besturen op hoofdlijnen in de weg staan en bovendien het bestuurlijk en ambtelijk apparaat nodeloos belasten. Op de delegatie heeft betrekking het in het hierna volgende ontwerpbesluit opgenomen punt V.

Indien uw Vergadering met deze delegatie instemt, stellen wij ons voor, de meest betrokken functionarissen van het Gemeentelijk Grondbedrijf zoveel mogelijk te mandateren, hetgeen een praktische werkwijze bevordert.

In voorbereiding zijn nog de voorstellen, voortvloeiend uit het voorlopig akkoord tot vaststelling van een nieuw reglement voor het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting en tot het sluiten van een convenant inzake verkoop van sociale huurwoningen.

De Commissie voor Volkshuisvesting, Stadsvernieuwing, Ruimtelijke Ordening en Grondzaken heeft op 23 september 1998 met deze voordracht ingestemd.

Algemene Bepalingen voor voortdurende
erfpacht voor woningcorporaties 1998

33

Op grond van het vorenstaande stellen wij u voor, het volgende besluit te nemen:

De Gemeenteraad van Amsterdam,
Gezien de voordracht van Burgemeester en Wethouders van
15 oktober 1998,

Besluit:

I vast te stellen de volgende
Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor
woningcorporaties 1998

Art. 1 Gronduitgifte in Amsterdam

- 1 De Gemeente Amsterdam geeft percelen uit in voortdurende erfpacht met inachtneming en vantoepassingverklaring van deze Algemene Bepalingen en voorts onder zodanige bijzondere bepalingen als de Gemeente voor elke uitgifte in erfpacht met de erfpachter is overeengekomen en die onder meer betrekking hebben op de bestemming en het gebruik van het perceel.
- 2 De Algemene Bepalingen kunnen te allen tijde door de Gemeenteraad worden herzien. Herziening zal slechts geschieden na op overeenstemming gericht overleg met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties of haar rechtsopvolger(s). Voornoemd overleg is erop gericht, Algemene Bepalingen tot stand te brengen die recht doen aan de bijzondere positie van woningcorporaties, uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting.
- 3 De herziene Algemene Bepalingen treden bouwbloksgewijze in werking telkenmale op het tijdstip waarop een tijdvak is verlopen.

Art. 2 Begripsbepalingen

In deze Algemene Bepalingen wordt verstaan onder:

- a afkoopsom: het door de erfpachter te betalen bedrag-ineens dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s) over het lopende tijdvak;
- b Algemene Bepalingen: de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;
- c bijzondere bepalingen: de naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen geldende bepalingen,

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998

- vermeld in de akte van vestiging of de akte van wijziging van de erfpacht;
- d bouwblok: een in de akte van vestiging van de erfpacht aangeduid gebied, gevormd door één of meer percelen waarvan de tijdvakken gelijktijdig eindigen;
 - e canon: de jaarlijks door de erfpachter te betalen geldsom als tegenprestatie voor de uitoefening van zijn rechten;
 - f deskundigen: de deskundigen, bedoeld in art. 31 van deze Algemene Bepalingen;
 - g erfpacht: mede het onverdeeld aandeel daarin;
 - h erfpachter: een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet (woningcorporatie) of een instelling die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders voldoende werkzaam is in het belang van de Amsterdamse Volkshuisvesting;
 - i grondwaarde: de waarde van het perceel welke door Burgemeester en Wethouders wordt vastgesteld;
 - j perceel: de in erfpacht uit te geven of uitgegeven onroerende zaak;
 - k tijdvak: elke achtereenvolgende periode van vijfenzeventig jaar waarvan de eerste periode aanvangt op de datum waarop de erfpacht ingaat;
 - l uitgifte in erfpacht: mede de omzetting van het perceel in voortdurende erfpacht onder deze Algemene Bepalingen.

Art. 3 Aanbieding en aanvaarding

- 1 Aan de uitgifte in erfpacht gaat een schriftelijke aanbieding vooraf.
- 2 In de aanbieding worden in ieder geval vermeld:
 - a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
 - b de termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
 - c de bestemming en het toegestane gebruik van het aangeboden perceel;
 - d de maximaal toegestane bebouwing en, daar waar toepasselijk, de minimaal voorgeschreven bebouwing;
 - e de datum waarop, of de termijn waarbinnen, de bebouwing voltooid dient te zijn;
 - f de grondwaarde, het canonpercentage en de canon;
 - g de toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen.
 - h Bij de aanbieding wordt een tekening gevoegd waarop het aangeboden perceel duidelijk is aangegeven.

- 3 Een besluit tot uitgifte in erfpacht wordt niet genomen dan nadat de aanbieding door de aanvrager schriftelijk is aanvaard.

Art. 4 Uitgifte in erfpacht

- 1 De uitgifte geschiedt in erfpacht voor onbepaalde tijd, te verdelen in tijdvakken, bij akte van vestiging te verlijden ten overstaan van een, na overleg met de erfpachter, door de Gemeente aan te wijzen en in de Gemeente Amsterdam gevestigde notaris.
- 2 In de akte van vestiging van de erfpacht worden in elk geval opgenomen:
 - a de ingangsdatum van de erfpacht;
 - b de einddatum van het eerste tijdvak;
 - c de bestemming en het toegestane gebruik van het perceel;
 - d de canon, alsmede het canonpercentage en de grondwaarde die aan de berekening van de canon ten grondslag liggen;
 - e de data waarop de betalingstermijnen van de canon moeten zijn voldaan;
 - f de Algemene Bepalingen welke op de erfpacht van toepassing zijn en voorts de overige bijzondere bepalingen welke worden gesteld;
 - g de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
 - h de grenzen van het bouwblok waarin het in erfpacht uit te geven perceel is gelegen;
 - i de datum waarop het eerste perceel, gelegen in dat bouwblok, werd uitgegeven;
 - j een woonplaatskeuze ten kantore van een in de Gemeente Amsterdam gevestigde notaris, door de erfpachter zonder werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland.
- 3 Indien het perceel nog niet kadastraal is gemeten, wordt een door partijen gewaarmerkte tekening van het perceel, waaruit de grenzen en de ligging van het perceel blijken, aan de akte van vestiging gehecht. De meting van het perceel door de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers zal op basis van deze tekening geschieden. Zodra meting heeft plaatsgevonden, treden de uitkomsten van die meting in de plaats van de hiervoor vermelde tekening.
- 4 De kosten van de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede de verschuldigde belastingen en andere gewone en buitengewone lasten zijn voor rekening van de erfpachter.

Art. 5 Beëindiging van de erfpacht

- 1 De erfpachter is uitsluitend bevoegd de erfpacht op te zeggen tegen het einde van een tijdvak. Deze opzegging geschiedt bij exploit niet eerder dan drie jaar en uiterlijk één jaar vóór het einde van een tijdvak. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.
- 2 De Gemeente en de erfpachter kunnen bij akte van afstand, te verlijden ten overstaan van een door de gemeente, na overleg met de erfpachter, aan te wijzen en in de Gemeente Amsterdam gevestigde notaris, overgaan tot beëindiging van de erfpacht. In de akte van afstand worden in elk geval opgenomen:
 - a de datum waarop de erfpacht wordt beëindigd;
 - b de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van het tijdstip waarop en de staat waarin het perceel wordt afgeleverd aan de gemeente;
 - c de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van een eventuele vergoeding van de waarde van de opstallen.
- 3 De Gemeente is uitsluitend bevoegd, de erfpacht te beëindigen op de voet van art. 23 (beëindiging om redenen van algemeen belang), alsmede krachtens art. 29 (beëindiging wegens tekortkoming van de erfpachter en/of wanbetaling van de canon).

Art. 6 Omschrijving van de leveringsverplichting

- 1 De Gemeente is, onverminderd het in de aanbieding en/of de bijzondere bepalingen omtrent de erfpacht bepaalde, verplicht, de erfpachter een recht van erfpacht te leveren dat:
 - a onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook onderhevig is;
 - b niet is bezwaard met beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan of andere dan de opgegeven beperkte rechten;
 - c vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
 - d vrij is van andere bijzondere lasten en beperkingen die anderszins de in de bijzondere bepalingen overeengekomen bouw, verdere inrichting en ingebruikneming van het perceel verhinderen of beperken.
- 2 Het perceel zal bij de aflevering in voldoende mate vrij zijn van stoffen welke naar de op dat moment gangbare opvattingen en, gelet op de bestemming, ernstig gevaar voor de volksgezondheid of het milieu opleveren, voorts behoorlijk ontwaterd en, voorzover nodig, opgehoogd.

- 3 De Gemeente staat overigens niet in voor de afwezigheid van haar onbekende gebreken.

Art. 7 Canon

- 1 De canon bij uitgifte wordt berekend naar een percentage van de grondwaarde.
- 2 Het canonpercentage wordt jaarlijks door de Gemeenteraad vastgesteld en in het Gemeenteblad bekendgemaakt.

Art. 8 Betaling van de canon

- 1 De canon is verschuldigd vanaf de datum waarop de erfpacht ingaat en dient in halfjaarlijkse termijnen bij vooruitbetaling op door de Gemeente te bepalen wijze te worden voldaan.
- 2 Korting of verrekening van de door de erfpachter verschuldigde canon is uitsluitend toegestaan voorzover het onbetwiste vorderingen op de Gemeente betreft welke direct verband houden met het in erfpacht uitgegeven perceel.
- 3 Indien de canon niet binnen veertien dagen na de vervaldatum is betaald, is een verdragingsrente verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente over het achterstallige bedrag, te rekenen vanaf de dag waarop de canon verschuldigd is, waarbij een gedeelte van een maand geldt als een volle maand.
- 4 Telkens na afloop van een jaar wordt het bedrag waarover de wettelijke rente wordt berekend, vermeerderd met de over dat jaar verschuldigde rente.

Art. 9 Vijfjaarlijkse canonaanpassing

- 1 Na verloop van telkens vijf (5) jaren tot het einde van het tijdvak wordt de canon bouwbloksgewijs aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.
- 2 De aangepaste canon wordt gevonden door de geldende canon te vermenigvuldigen met een voor elk kalenderjaar vast te stellen aanpassingscoëfficiënt. De aangepaste canon wordt naar boven afgerond op hele guldens; deze canon wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter. Te late kennisgeving kan de erfpachter noch ontslaan van zijn verplichting tot bijbetaling noch zijn recht op terugbetaling teniet doen.
- 3 De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt wordt berekend door toepassing van de formule:
A
—, waarin voorstelt:
B

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998

de letter A: het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie voor de totale bevolking voor de maand juni van het jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut;

de letter B: het overeenkomstige cijfer voor de maand juni van het zesde jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar.

Indien door enige oorzaak een of meer waarden in dit lid, voorgesteld door de letters A en B, niet of niet tijdig bekend zijn, wordt de in dit lid bedoelde aanpassingscoëfficiënt door de Gemeenteraad bepaald op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven.

- 4 De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt wordt door Burgemeester en Wethouders vastgesteld en in het Gemeenteblad bekendgemaakt.
- 5 Indien het op het perceel gebouwde wordt verhuurd en het bedrag van de vijfjaarlijkse canonaanpassing in procenten uitgedrukt uitgaat boven het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen voor het op het perceel gebouwde sinds het tijdstip van ingang van de geldende canon, wordt het percentage van de canonaanpassing gelijkgesteld met het percentage van bedoelde wettelijk toegestane huurverhogingen.

Art. 10 Uitsluiting vijfjaarlijkse canonaanpassing

- 1 Burgemeester en Wethouders kunnen met de erfpachter overeenkomen dat tegen betaling van een door Burgemeester en Wethouders te bepalen vaste jaarlijkse toeslag op de canon de vijfjaarlijkse canonaanpassing van art. 9 wordt uitgesloten gedurende het nog aan te vangen of lopende tijdvak.
- 2 Met het oog op de toepassing van het vorige lid wordt de canon als volgt berekend:
 - a de met toepassing van art. 9 geldende canon wordt verhoogd met een toeslagpercentage;
 - b het te hanteren toeslagpercentage wordt, naarmate de duur van het lopend tijdvak is verstreken, met de volgende reductiefactoren vermenigvuldigd:

verstreken duur van het tijdvak	reductiefactor
- één tot en met tien jaar	1,00
- elf tot en met twintig jaar	0,95
- eenentwintig tot en met dertig jaar	0,88
- eenendertig tot en met veertig jaar	0,77
- eenenveertig tot en met vijftig jaar	0,62
- eenenvijftig tot en met zestig jaar	0,41
- eenenzestig jaar tot het einde van het tijdvak	0,18.

- 3 Burgemeester en Wethouders stellen jaarlijks het toeslagpercentage vast; het toeslagpercentage wordt bepaald op een zodanig niveau als naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is om de Gemeente schadeloos te stellen voor het uitsluiten van de vijfjaarlijkse canonaanpassing.
- 4 De uitsluiting van de vijfjaarlijkse canonaanpassing wordt geconstateerd bij notariële akte; in de akte worden in ieder geval vermeld:
 - a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
 - b het bedrag van de geldende canon;
 - c het bedrag van de vaste jaarlijkse toeslag;
 - d het toeslagpercentage en de reductiefactor;
 - e het bedrag van de gewijzigde canon;
 - f de ingangsdatum van de gewijzigde canon.De kosten van de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede de verschuldigde belastingen en overige gewone en buitengewone lasten zijn voor rekening van de erfpachter.
- 5 Tussentijdse beëindiging van de uitsluiting van de vijfjaarlijkse canonaanpassing is niet mogelijk.
- 6 Indien de erfpachter na uitsluiting van de vijfjaarlijkse canonaanpassing wenst over te gaan tot de vooruitbetaling van de nog niet vervallen canon, wordt voor de berekening van de afkoopsom de verschuldigde toeslag buiten beschouwing gelaten.
- 7 Het bepaalde in dit artikel laat onverlet het bepaalde in art. 12.

Art. 11 Vooruitbetaling van de canon

- 1 Burgemeester en Wethouders kunnen met de erfpachter overeenkomen dat de nog niet vervallen canon over het lopende tijdvak door betaling van een afkoopsom wordt voldaan.

Algemene Bepalingen voor voortdurende
erfpacht voor woningcorporaties 1998

- 2 Burgemeester en Wethouders stellen de afkoopsom vast; de afkoopsom wordt bepaald op een zodanig niveau als naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is om de Gemeente schadeloos te stellen wegens derving van canon.
- 3 De afkoopsom wordt berekend volgens een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen instructie, welke in het Gemeenteblad wordt bekendgemaakt.
- 4 Indien de periode van vooruitbetaling aanvangt binnen een jaar na een vijfjaarlijkse canonaanpassing op de voet van art. 9, wordt voor de berekening van de afkoopsom deze aanpassing buiten beschouwing gelaten.
- 5 Tussentijdse beëindiging van de erfpacht geeft geen recht op terugbetaling van de afkoopsom, behoudens ingeval van beëindiging van de erfpacht om redenen van algemeen belang.
- 6 Het bedrag hetwelk in het geval, voorzien in het voorgaande lid, zal worden terugbetaald, zal worden berekend met gebruikmaking van dezelfde factoren als voor het bepalen van het bedrag, bedoeld in het tweede lid, hebben gegolden.
- 7 De vooruitbetaling door de erfpachter wordt geconstateerd bij notariële akte; in de akte worden daaromtrent in ieder geval vermeld:
 - a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
 - b het bedrag van de canon;
 - c de afkoopsom, alsmede het percentage waartegen dit bedrag is berekend;
 - d de datum waarop de afkoopsom aan de Gemeente is voldaan;
 - e de periode waarop de vooruitbetaling betrekking heeft.De kosten van de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede de verschuldigde belastingen en andere gewone en buitengewone lasten zijn voor rekening van de erfpachter.

Art. 12 Wijzigingen in de erfpacht bij het einde van het tijdvak

- 1 Bij de aanvang van een nieuw tijdvak vindt herziening van de canon plaats. De canon wordt door de Gemeente vastgesteld op basis van een opnieuw berekende grondwaarde en het canonpercentage, geldende in het jaar van kennisgeving als bedoeld in lid 3.
- 2 Bij de berekening van de grondwaarde wordt, tenzij tussen de Gemeente en de Amsterdamse Federatie van Woning-

corporaties of haar rechtsopvolger(s) anders is overeengekomen, uitgegaan van:

- a de bij de aanvang van het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen;
 - b een redelijke toedeling van een deel van de gezamenlijke waarde van het perceel en de opstallen aan het perceel;
 - c de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in verhuurde of gebruikte staat.
- 3 Ten minste drie jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak geven Burgemeester en Wethouders schriftelijk aan de erfpachter kennis van de toepasselijkheid van eventuele nieuwe Algemene Bepalingen en de op basis van het bepaalde in de leden 1 en 2 door de Gemeente berekende nieuwe grondwaarde en nieuwe canon.
- 4 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon, doet hij hiervan binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders.
- In dat geval worden de grondwaarde en de canon met inachtneming van het bepaalde in de leden 1 en 2 vastgesteld door deskundigen.
- De door deskundigen vastgestelde grondwaarde en canon worden zo spoedig mogelijk schriftelijk aan de Gemeente en de erfpachter ter kennis gebracht.
- 5 Wijzigingen, overeenkomstig het bepaalde in voorgaande leden tot stand gekomen, treden blokblokgewijze in werking telkenmale op het tijdstip waarop een tijdvak is verlopen.
- 6 Herziening van de canon wordt binnen zes maanden na de kennisgeving als bedoeld in lid 3, respectievelijk binnen zes maanden na de kennisgeving van deskundigen als bedoeld in lid 4, geconstateerd bij notariële akte; in de akte worden daaronder in ieder geval vermeld:
- a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
 - b het bedrag van de canon;
 - c de bestemming en het toegestane gebruik;
 - d de maximaal toegestane bebouwing.

De kosten van de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede de verschuldigde belastingen en andere gewone en buitengewone lasten zijn voor rekening van de erfpachter.

Algemene Bepalingen voor voortdurende
erfpacht voor woningcorporaties 1998

- 7 Indien Burgemeester en Wethouders tweeëneenhalf jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak nog niet hebben voldaan aan het bepaalde in lid 3, is de erfpachter bevoegd, de Gemeente schriftelijk te verzoeken dat hem alsnog wordt medegedeeld, of eventuele nieuwe Algemene Bepalingen na het lopende tijdvak van toepassing zullen zijn, alsmede of de canon wordt herzien. Aan het verzoek van de erfpachter dient de Gemeente binnen drie maanden te voldoen. Niet-inachtneming van de termijn, vermeld in lid 3, doet het recht van de Gemeente tot van toepassing verklaren van nieuwe Algemene Bepalingen met herziening van de canon, respectievelijk het recht tot opzegging van de erfpacht door de erfpachter niet teniet, zelfs niet indien de kennisgeving geschiedt na het verstrijken van het lopende tijdvak. Tenzij de erfpachter hierdoor wordt benadeeld, heeft te late kennisgeving tot gevolg dat voor de toepassing van dit artikel en art. 5, lid 1, het lopende tijdvak geacht wordt te eindigen drie jaar na verzending van de kennisgeving. Tot de aanvang van het nieuwe tijdvak blijven de geldende canon, de algemene en de bijzondere bepalingen van toepassing.

Art. 13 Herziening van de canon ingeval van wijziging van het gebruik of de bebouwing

- 1 Herziening van de canon kan voorts plaatsvinden in de volgende gevallen:
 - a indien een met toestemming van Burgemeester en Wethouders veranderd gebruik van het perceel en/of de opstallen, gelet op de door deze gebruiksverandering totstandgekomen waardevermeerdering van het perceel, daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop het veranderd gebruik is aangevangen. Indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum het veranderd gebruik tot stand is gekomen, stellen Burgemeester en Wethouders die datum bij benadering vast in het besluit waarbij toestemming wordt verleend;
 - b indien een met toestemming van Burgemeester en Wethouders gerealiseerde wijziging van de bestaande opstallen en/of met toestemming van Burgemeester en Wethouders gestichte nieuwe bebouwing, gelet op de door deze wijziging en/of bebouwing totstandgekomen waardevermeerdering van het perceel, daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop de

wijziging van de bestaande opstallen en/of gestichte bebouwing is gerealiseerd. Indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum de wijziging van de bestaande opstallen en/of gestichte bebouwing is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders die datum bij benadering vast in het besluit waarbij toestemming wordt verleend.

- 2 De nieuwe canon wordt berekend door toepassing van de formule:

$A + [(B - C) \times D]$, waarin voorstelt:

de letter A: de op het moment van de herziening geldende canon;

de letter B: de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik en/of de gewijzigde bebouwing;

de letter C: de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het volgens de akte van vestiging toegestane gebruik, respectievelijk de toegestane bebouwing;

de letter D: het op het moment van de herziening van toepassing zijnde canonpercentage.

- 3 Indien de berekening, bedoeld in lid 2, resulteert in een lagere canon, wordt de canon niet herzien en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd.
- 4 Herziening van de canon op de voet van dit artikel vindt ook plaats op dezelfde wijze, indien op basis van art 11 de canon bij vooruitbetaling is voldaan.
- 5 Indien met toepassing van art. 10 de canonaanpassing is uitgesloten, wordt de met inachtneming van de voorgaande leden berekende verhoging vermeerderd met het toeslagpercentage als bedoeld in art. 10, lid 1, en zal ten aanzien van de verhoging de canonaanpassing zijn uitgesloten zoals voor de geldende canon.
- 6 Herziening van de canon wordt geconstateerd bij notariële akte; in de akte wordt in ieder geval vermeld:
- a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
 - b het bedrag van de canon en de ingangsdatum;
 - c de bestemming en het toegestane gebruik;
 - d de maximaal toegestane bebouwing.

De kosten van de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede de verschuldigde belastingen

Algemene Bepalingen voor voortdurende
erfpacht voor woningcorporaties 1998

en andere gewone en buitengewone lasten zijn voor rekening van de erfpachter.

Art. 14 Inrichting en ingebruikneming van het perceel

- 1 De erfpachter is verplicht, onder de voorwaarden en binnen de termijnen daartoe in de akte van vestiging gesteld:
 - a het perceel te bebouwen overeenkomstig het door de Gemeente goedgekeurde bouwplan;
 - b het perceel op behoorlijke wijze van de belendende percelen en/of de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;
 - c het onbebouwde gedeelte van het perceel op behoorlijke wijze overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden;
 - d het perceel en de eventuele opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in gebruik te nemen.
- 2 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van een of meer van de in lid 1 genoemde verplichtingen en/of van de ter zake in de akte van vestiging gestelde voorwaarden en termijnen.
Burgemeester en Wethouders kunnen aan een vrijstelling voorwaarden of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 13.

Art. 15 Gebruik overeenkomstig de bestemming

- 1 De erfpachter is verplicht, het perceel en de opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming te gebruiken.
- 2 Het is de erfpachter in ieder geval niet geoorloofd:
 - a het perceel en de opstallen geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet of nagenoeg niet te gebruiken;
 - b het perceel en de opstallen zodanig te gebruiken dat zulks uit een oogpunt van welstand bezwaar oplevert;
 - c handelingen te verrichten die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het perceel;
 - d op of aan het perceel en/of de opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen waardoor gevaar, schade of hinder dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu, waaronder de bodem, wordt veroorzaakt.

- 3 Indien de erfpachter in strijd handelt met het bepaalde in lid 1 en/of lid 2, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd, van de erfpachter onmiddellijk opheffing van de overtreding en ongedaan maken van de daardoor ontstane schade te vorderen.
- 4 Alle schade die door handelen of nalaten in strijd met het in de vorige leden bepaalde door of vanwege de erfpachter ontstaat – waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering – is voor rekening van de erfpachter.
- 5 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in de leden 1 en 2 vermelde verplichtingen en verboden. Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij vrijstelling verlenen, aan de vrijstelling voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 13.

Art. 16 Instandhouding van de opstallen

- 1 De erfpachter is verplicht, het perceel en de opstallen in zodanige staat te houden dat deze de in de akte van vestiging aangegeven bestemming en het daarin vermelde gebruik op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe dient de erfpachter het perceel en de opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en, waar nodig, tijdig te vernieuwen, voorzover in verband met het onderhoud noodzakelijk.
- 2 Het is de erfpachter niet geoorloofd, de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen.
- 3 De erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak ook teniet zijn gegaan.
- 4 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in de leden 1 tot en met 3 vermelde verplichtingen en verboden. Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij vrijstelling verlenen, aan de vrijstelling voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 13.

Art. 17 Gedoogplichten

- 1 De erfpachter is verplicht, op, in, aan of boven het perceel en de opstallen de aanwezigheid van door of vanwege de Gemeente aangebrachte leidingen, kabels, vezels en andere

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998

inrichtingen voor communicatieve doeleinden, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast.

- 2 Alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van de in het vorige lid vermelde werkzaamheden en de aanwezigheid van krachtens het vorige lid na de uitgifte aangebrachte voorzieningen, zal na overleg met de erfpachter door de Gemeente en op haar kosten worden hersteld dan wel aan de erfpachter worden vergoed. Kunnen partijen niet tot overeenstemming komen over de aard en de hoogte van de schadeloosstelling, dan zal deze op verzoek van de meest gereede partij worden vastgesteld door deskundigen.

Art. 18 Lasten en belastingen

- 1 Alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die terzake van het perceel en de opstallen worden geheven, komen ten laste van de erfpachter met ingang van de datum van het verlijden van de akte van vestiging of, indien ingebruikneming voordien geschiedde, vanaf de datum van ingebruikneming.
- 2 Indien de Gemeente enige betaling heeft verricht die krachtens de algemene of bijzondere bepalingen ten laste van de erfpachter komt, moet de erfpachter deze aan de Gemeente vergoeden binnen een maand na ontvangst van een schriftelijk betalingsverzoek van Burgemeester en Wethouders.

Art. 19 Vrijwaring door de erfpachter

De erfpachter vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de ingangsdatum van de erfpacht is ontstaan als gevolg van zodanige verontreiniging van de bodem door of vanwege de erfpachter dat gevaar bestaat voor de volksgezondheid en/of het milieu en van ander handelen of nalaten van de erfpachter in verband met het perceel die kunnen leiden tot aanspraken of schade van derden.

Art. 20 Overdracht erfpacht

- 1 De erfpachter is tot overdracht of toedeling van de erfpacht slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders.

- 2 Burgemeester en Wethouders kunnen aan het verlenen van de toestemming als bedoeld in lid 1, voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de canon en de Algemene Bepalingen.
- 3 Indien herziening van de canon plaatsvindt, wordt deze door de Gemeente vastgesteld op basis van een nieuw berekende grondwaarde en het op het moment van de overdracht of toedeling geldende canonpercentage. Tenzij met de erfpachter anders is overeengekomen, vindt de berekening van de grondwaarde plaats op de wijze als voorzien in art. 12, lid 2.
- 4 De erfpachter is verplicht, ingeval van overdracht, toedeling of splitsing van de erfpacht, in de desbetreffende akte op te nemen hetgeen is vermeld met betrekking tot het bepaalde in art. 4, lid 2, onder a tot en met g.

Art. 21 Splitsen van de erfpacht

- 1 De erfpachter is tot splitsing van de erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachten slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin bedoelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter scheppen van rechten van lidmaatschap van verenigingen of coöperaties of het verlenen van deelnemingen of participaties, indien in die rechten is begrepen het recht op uitsluitend gebruik of nagenoeg uitsluitend gebruik van het perceel en/of de opstallen of van een gedeelte daarvan dat blijkens de inrichting is bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
- 2 Burgemeester en Wethouders kunnen aan het verlenen van de toestemming als bedoeld in lid 1 voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 13.
- 3 Indien Burgemeester en Wethouders toestemming verlenen tot splitsing in appartementsrechten, stellen zij tevens de verdeling van de canon vast.
- 4 Indien de erfpacht is gesplitst in appartementsrechten, is de vereniging van appartements eigenaren hoofdelijk verbonden voor de door één of meer appartements eigenaren verschuldigde canon.

Art. 22 Hypotheekhouder(s)

De Gemeente zal de hypotheekhouder(s) tijdig in kennis stellen van haar voornemen tot beëindiging van de erfpacht.

Art. 23 Beëindiging van de erfpacht om redenen van algemeen belang

- 1 De Gemeente kan de erfpacht beëindigen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van de erfpacht nadat de Gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
- 2 Burgemeester en Wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de Gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die beëindiging van de erfpacht in het algemeen belang rechtvaardigen. Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.
- 3 Omtrent het voorstel tot beëindiging van de erfpacht neemt de Gemeenteraad geen besluit zolang niet ten minste twee maanden sedert dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij Burgemeester en Wethouders inbrengen. De Gemeenteraad besluit met meeweging van de eventueel ingebrachte bezwaren. Indien de Gemeenteraad niet binnen een jaar na dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven besluit tot beëindiging van de erfpacht, wordt het in lid 2 bedoelde voorstel geacht, niet te zijn gedaan.
- 4 Het besluit van de Gemeenteraad bepaalt de dag waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit en met inachtneming van een termijn van ten minste één jaar. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.
- 5 Indien op de dag dat de erfpacht eindigt, het perceel en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de Gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Art. 24 Gevolgen van de beëindiging in het algemeen belang

- 1 Indien de erfpacht eindigt op de wijze als bedoeld in art. 23, vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Ontheingingswet.
- 2 Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging in erfpacht of in een akte, houdende wijziging van de erfpacht, is gesticht, noch zal worden vergoed de schade terzake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte tot vestiging in erfpacht of in een akte, houdende wijziging van de erfpacht, op het perceel en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij Burgemeester en Wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.
- 3 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de door de Gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de schriftelijke kennisgeving van de vergoeding schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders.
Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze vastgesteld door deskundigen.
- 4 De Gemeente keert de aan de erfpachter toekomende schadevergoeding uit na aftrek van al hetgeen haar met betrekking tot de erfpacht, het perceel en de opstallen nog verschuldigd is.
- 5 Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van de erfpacht met hypotheek was bezwaard, is de Gemeente krachtens deze Algemene Bepalingen gemachtigd om, in afwijking van lid 4, de schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot de erfpacht, het perceel en de opstallen nog verschuldigd is, aan de hypotheekhouder(s) uit te keren tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs ingeval van executoriale verkoop van de erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
- 6 Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats zolang het perceel en de opstallen niet ter vrije beschikking van de Gemeente zijn gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Art. 25 Gevolgen van de opzegging door de erfpachter

- 1 Indien de erfpacht eindigt door opzegging vanwege de erfpachter, mag de erfpachter de opstallen noch geheel, noch gedeeltelijk wegnemen, onverminderd het recht van de Gemeente van de erfpachter te vorderen dat de opstallen geheel of gedeeltelijk worden weggenomen en het perceel vóór het einde van het tijdvak ook voor het overige wordt teruggebracht in de oorspronkelijke staat waarin het zich bevond ten tijde van uitgifte in erfpacht. De Gemeente dient binnen drie maanden na opzegging vanwege de erfpachter aan de erfpachter schriftelijk kennis te geven, of zij van dit recht gebruik maakt.
- 2 Bij het einde van de erfpacht dient de erfpachter in elk geval het perceel af te leveren vrij van stoffen welke naar op dat moment gangbare opvattingen ernstig gevaar voor het milieu of de volksgezondheid opleveren.
- 3 Indien de Gemeente geen gebruik maakt van haar recht ingevolge lid 1, is de erfpachter gerechtigd tot vergoeding van de waarde van de bij het einde van de erfpacht nog aanwezige opstallen. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte tot vestiging in erfpacht of in een akte, houdende wijziging van de erfpacht, is gesticht of aangebracht.
- 4 Vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge het bepaalde in art. 5, lid 1, is geëindigd, is de Gemeente gerechtigd tot alle opbrengsten en tot het gebruik van het perceel en komen alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die terzake van het perceel en de opstallen worden geheven, ten laste van de gemeente.
- 5 De leden 3 tot en met 6 van art. 24 zijn van overeenkomstige toepassing.

Art. 26 Niet-nakoming van verplichtingen door de erfpachter

- 1 Onverminderd de aan de Gemeente krachtens de wet toekomende bevoegdheden kan de gemeente, indien de erfpachter zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, te harer keuze en, zo nodig, naast of na elkaar gebruikmaken van de in deze algemene of de bijzondere bepalingen genoemde bevoegdheden.
- 2 Alvorens Burgemeester en Wethouders gebruikmaken van een van de in de wet, de algemene of de bijzondere bepalingen vermelde bevoegdheden, stellen zij de erfpachter schriftelijk in

- gebreke en wordt hem alsnog een termijn gegund om aan zijn verplichtingen te voldoen.
- 3 Indien de erfpachter een in de wet, een in deze algemene of een in de bijzondere bepalingen gestelde termijn binnen welke hij een verplichting moet nakomen, ongebruikt laat voorbijgaan, is hij door het enkel verloop van de termijn in verzuim, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.
 - 4 Met het oog op de handhaving van de aan de erfpachter in deze algemene of in de bijzondere bepalingen opgelegde verplichtingen is de Gemeente te allen tijde gerechtigd, na overleg met de erfpachter het perceel met apparatuur te betreden en de zich daarop bevindende opstallen en werken, zowel in- als uitwendig, te inspecteren.
 - 5 Ingeval de niet-nakoming door de erfpachter betreft het niet voldoen aan enige betalingsverplichting, zijn de kosten van de invordering voor rekening van de erfpachter.

Art. 27 Boete

- 1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit de algemene of de bijzondere bepalingen, kunnen Burgemeester en Wethouders besluiten de erfpachter een boete op te leggen van ten hoogste tienmaal het bedrag van de alsdan geldende canon. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.
- 2 Indien de canon is vooruitbetaald, wordt voor de toepassing van het vorige lid uitgegaan van de canon, alsof deze niet was vooruitbetaald.
- 3 Naast de bedoelde boete kunnen Burgemeester en Wethouders een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt.
Deze extra dagboete zal ten hoogste drie procent (3%) van de canon bedragen.
- 4 Een boete kan door Burgemeester en Wethouders geheel of gedeeltelijk worden kwijtgescholden of, indien deze reeds is betaald, teruggegeven indien daarvoor naar hun mening reden aanwezig is.
- 5 De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de erfpachter.

Art. 28 Herstel door de gemeente

- 1 Indien de erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit de algemene of de bijzondere bepalingen, niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kunnen Burgemeester en Wethouders deze verplichting op kosten van de erfpachter doen uitvoeren. Krachtens deze Algemene Bepalingen zijn Burgemeester en Wethouders tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Tevens zijn Burgemeester en Wethouders gemachtigd, op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken dat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.
- 2 Burgemeester en Wethouders geven van hun voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid 1, schriftelijk kennis aan de erfpachter en de hypotheekhouder(s). Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering zullen zijn gemoeld.
- 3 De erfpachter is verplicht, op eerste aanzegging van Burgemeester en Wethouders de kosten die gemoeld zijn geweest met het herstel, te voldoen. Burgemeester en Wethouders doen de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.
- 4 Kan de erfpachter zich niet met de hoogte van het bedrag verenigen, dan geeft hij daarvan binnen twee maanden na ontvangst van bedoelde aanzegging schriftelijk kennis aan Burgemeester en Wethouders. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van dit bedrag, wordt dit op verzoek van de meest gereede partij vastgesteld door deskundigen.

Art. 29 Beëindiging wegens tekortkoming van de erfpachter en/of wanbetaling van de canon

- 1 Indien de erfpachter in verzuim is de canon te betalen over twee achtereenvolgende jaren of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige andere verplichting, voortvloeiend uit deze algemene of de bijzondere bepalingen, en in de gelegenheid is gesteld te presteren, kan de Gemeente de erfpacht door opzegging beëindigen. Beëindiging geschiedt na een daartoe strekkend besluit van Burgemeester en Wethouders.
- 2 Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van hun voornemen tot beëindiging.

Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen algemeen bekend.

- 3 Burgemeester en Wethouders bepalen de dag waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit, niet eerder dan nadat ten minste twee maanden zijn verstreken na de kennisgeving, bedoeld in het vorige lid, en met inachtneming van een termijn van ten minste drie maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven.
De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.
- 4 Indien vóór de dag waarop de erfpacht eindigt, de oorzaak van de beëindiging wordt weggenomen en vóór die dag bovendien aan de Gemeente worden vergoed alle kosten, schade en rente als bedoeld in lid 1, zijn aan het besluit van Burgemeester en Wethouders en aan de aan de erfpachter gedane opzegging geen verdere rechtsgevolgen meer verbonden.
- 5 Indien op de dag waarop de erfpacht eindigt, het perceel en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de Gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Art. 30 Gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming en wanbetaling

- 1 De erfpachter kan uitsluitend van de Gemeente vergoeding van de waarde van de erfpacht, waarin begrepen de opstallen, vorderen op basis van het in dit artikel bepaalde.
- 2 Vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge het bepaalde in art. 29 is geëindigd, is de Gemeente gerechtigd tot alle opbrengsten en tot het gebruik van het perceel en komen alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die terzake van het perceel en de opstallen worden geheven, ten laste van de gemeente.
- 3 Tenzij met de erfpachter en de hypotheekhouder(s) anders is overeengekomen, is de Gemeente verplicht, binnen zes maanden na de dag waarop de erfpacht is geëindigd, de vergoeding door deskundigen te laten vaststellen.

Algemene Bepalingen voor voortdurende
erfpacht voor woningcorporaties 1998

- 4 De door de deskundigen vastgestelde vergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter, na aftrek van al hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot de erfpacht nog is verschuldigd. In afwijking van het bepaalde in art. 31, lid 10, komen de kosten van deskundigen in het geheel voor rekening van de erfpachter.
- 5 Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van de erfpacht met hypotheek was bezwaard, is de Gemeente krachtens deze Algemene Bepalingen gemachtigd om, in afwijking van lid 4, de opbrengst, na aftrek van al hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot de erfpacht, het perceel en de opstallen nog is verschuldigd aan de hypotheekhouder(s), uit te keren tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs ingeval van executoriale verkoop van de erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de opbrengst wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
- 6 Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats, zolang het perceel en de opstallen niet ter vrije beschikking van de Gemeente zijn gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Art. 31 Deskundigen

- 1 Wanneer in deze bepalingen sprake is van deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.
- 2 De aanwijzing van deskundigen geschiedt op aanzegging van Burgemeester en Wethouders, zo mogelijk in eenstemmigheid tussen Burgemeester en Wethouders enerzijds en de erfpachter anderzijds.
- 3 Indien, terzake van de aanwijzing van deskundigen, partijen niet tot overeenstemming kunnen geraken binnen een maand na dagtekening van de aanzegging, bedoeld in het vorige lid, zal binnen zes weken na vermelde dagtekening één deskundige moeten zijn aangewezen door ieder der partijen.
- 4 De beide aldus aangewezen deskundigen zullen binnen drie maanden na dagtekening van de aanzegging, vermeld in lid 2, een derde deskundige hebben aan te wijzen.
- 5 De aanwijzing van een deskundige door de Gemeente geschiedt door Burgemeester en Wethouders en wordt schriftelijk ter kennis gebracht van de erfpachter. De aanwijzing van een deskundige door de erfpachter wordt schriftelijk ter kennis

- van de Gemeente gebracht. Van de aanwijzing van de derde deskundige wordt schriftelijk kennis gegeven gelijktijdig aan Burgemeester en Wethouders en aan de erfpachter.
- 6 Indien binnen de termijn, gesteld onder lid 3, de erfpachter de aanwijzing van de deskundige niet schriftelijk ter kennis van Burgemeester en Wethouders heeft gebracht, geschiedt diens aanwijzing, alsmede die van de derde deskundige, zo spoedig mogelijk door Burgemeester en Wethouders.
 - 7 Indien de aanwijzing van deskundigen wordt vereist ter bepaling van het bedrag van de schadeloosstelling als bedoeld in art. 24, lid 3, zal de Gemeente, in afwijking van het bepaalde onder lid 6, de president van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam verzoeken, de derde deskundige zo spoedig mogelijk aan te wijzen.
 - 8 De deskundigen beslissen niet dan nadat beide partijen, al dan niet bij gemachtigde, in de gelegenheid zijn gesteld te worden gehoord. De deskundigen beslissen met inachtneming van de toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen.
 - 9 De beslissing van de deskundigen wordt binnen zes maanden na aanwijzing van de derde deskundige gemotiveerd en schriftelijk ter kennis van partijen gebracht en heeft de kracht van een bindend advies.
 - 10 De kosten, op een advies van deskundigen vallende, worden voor de helft gedragen door de Gemeente en voor de andere helft gedragen door de erfpachter.

Art. 32 Hoofdelijke verbondenheid en ondeelbaarheid

- 1 Indien de erfpacht aan twee of meer personen toekomt, is ieder van hen tegenover de Gemeente hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die uit de erfpacht voortvloeien.
- 2 De verplichtingen die voor de erfpachter uit de erfpacht voortvloeien, zijn steeds ten opzichte van de Gemeente ondeelbaar.
- 3 De gezamenlijke rechthebbenden dienen één hunner als vertegenwoordiger aan te wijzen en de Gemeente daarvan schriftelijk in kennis te stellen. De Gemeente kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen met betrekking tot de erfpacht rechtsgeldig aan, respectievelijk tegen deze vertegenwoordiger doen dan wel instellen.

Art. 33 Ontruiming

Indien na het eindigen van de erfpacht het perceel en de opstal-

len niet vrijwillig zijn ontruimd, zal de Gemeente de ontruiming uit kracht van de grosse van de akte tot vestiging kunnen doen bewerkstelligen.

Art. 34 Inlevering van stukken

In geval van vestiging, overdracht, toedeling of splitsing van de erfpacht is de (nieuwe) erfpachter verplicht om binnen een maand na de verkrijging of splitsing daarvan aan Burgemeester en Wethouders kennis te geven door overlegging van een authentiek afschrift van de desbetreffende akte met het relaas van inschrijving in de openbare registers en, in geval van overdracht of toedeling, ook een behoorlijk ingevulde en ondertekende verklaring, opgemaakt volgens een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen formulier, behorende bij deze bepalingen.

Art. 35 Woonplaatskeuze

- 1 De erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in art. 32, lid 3, dient ervoor te zorgen dat zijn adres bij de Gemeente bekend is.
- 2 De erfpachter zonder werkelijke of gekozen woonplaats binnen Nederland is verplicht, met betrekking tot de erfpacht woonplaats te kiezen binnen de Gemeente Amsterdam ten kantore van een aldaar gevestigde notaris.
- 3 Van de woonplaatskeuze moet de erfpachter aan de Gemeente schriftelijk kennis geven. Bij vestiging, overdracht, toedeling of splitsing van de erfpacht dient de woonplaatskeuze in de desbetreffende akte te worden opgenomen.
- 4 Zolang de keuze van een andere woonplaats binnen Nederland of de Gemeente Amsterdam niet ter kennis van Burgemeester en Wethouders is gebracht, blijft de oude woonplaats gelden en wordt ook de nieuwe erfpachter geacht, aldaar woonplaats te hebben gekozen.

Art. 36 Citeertitel

Deze Algemene Bepalingen kunnen worden aangehaald als:
Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam.

- II te bepalen, dat de onder I vastgestelde algemene bepalingen van toepassing worden verklaard op alle eerste gronduitgiften, heruitgiften en conversies van rechten van erfpacht, bestemd voor de bouw van woningen voor een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet of een instelling die naar het oordeel

van Burgemeester en Wethouders voldoende werkzaam is in het belang van de Amsterdamse volkshuisvesting;

III te bepalen, dat dit besluit in werking treedt op 1 december 1998;

IV de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf uit te nodigen, de onder I bedoelde algemene bepalingen bij notariële akte te doen inschrijven in de openbare registers;

V met ingang van 1 december 1998 aan Burgemeester en Wethouders de hierna volgende bevoegdheden over te dragen:

- de (her)uitgifte in erfpacht aan toegelaten instellingen in de zin van de Woningwet of instellingen die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders voldoende werkzaam zijn in het belang van de Amsterdamse volkshuisvesting, onder de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam, met inachtneming van het Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties en/of beleid dat ter vervanging daarvan of ter aanvulling daarop zal worden vastgesteld;
- de conversie van tijdelijke rechten van toegelaten instellingen in de zin van de Woningwet of instellingen die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders voldoende werkzaam zijn in het belang van de Amsterdamse volkshuisvesting, naar de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam, met inachtneming van het Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties en/of beleid dat ter vervanging daarvan of ter aanvulling daarop zal worden vastgesteld;

VI te bepalen, dat de delegatie, bedoeld onder V van dit besluit, betrekking heeft op de centrale gebieden en het gebied van de binnenstad.

Afschrift van dit besluit zal aan Burgemeester en Wethouders worden gegeven.

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

M. Sint
secretaris

S. Patijn
burgemeester

Bezoekadres
Bos en Lommerplein 250
1055 EK Amsterdam

Postbus 57239
1040 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 253 1304

www.west.amsterdam.nl



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel West

Directie Programma's, projecten en wijken
Afdeling Programma- en Projectmanagementbureau

Retouradres: Postbus 57239, 1040 BC Amsterdam

Gegadigde Consortia
Herstructurering Food Center Amsterdam

Datum 1 december 2010
Ons kenmerk 2010/ 10791
Behandeld door [REDACTED]
Telefoonnummer (020 52)30393
E-mail [REDACTED]
Kopie aan [REDACTED]
Onderwerp Randvoorwaarden op hoofdlijnen voor vestiging brede school FCA terrein.

Geachte consortia,

Op 29 juni 2010 heeft het Dagelijks bestuur van stadsdeel West een besluit genomen tot ruimtereservering voor een brede school op het FCA terrein. Naar aanleiding van dat bericht hebt u gevraagd om verdere randvoorwaarden voor deze Brede School, zodat u deze in u op te stellen plannen kan opnemen.

Deze randvoorwaarden ontvangt u middels deze brief. Met nadruk wijzen wij u erop dat dit randvoorwaarden op hoofdlijnen zijn, zodat u de brede school globaal in uw stedenbouwkundige plannen en businesscase kan opnemen.

Na de aanbestedingsperiode zal in overleg met het bestuur, van de toekomstige school, een integraal Programma van Eisen voor de school worden opgesteld en kunnen nadere afspraken gemaakt worden over opdrachtgeverschap, ontwerp en realisatie. Met betrekking tot het ontwerp van de school wenst het stadsdeel een architect, die beschikt over de juiste kennis en ervaring met het ontwerp van (brede)scholen.

Samenvatting uit het besluit: Ruimtereservering brede school FCA

Het Dagelijks Bestuur wenst circa 3.500m² (exclusief buitenruimte) aan sociaal maatschappelijke functies te reserveren op het Food Center Amsterdam ten behoeve van de realisatie van een brede school);

Deze ruimte is als volgt onderverdeeld:

1. 2.200m² school met daarin opgenomen aula/ontmoetingsruimte; 600m² openbare speel/schoolplein;
2. 325m² kinderdagopvang en 250m² afgeschermd buitenruimte;
3. 300m² naschoolse opvang en 200m² buitenruimte in combinatie met openbaar schoolplein;
4. 115m² voorschool en 200m² afgeschermd buitenruimte;

5. 252m² gymzaal en 125m² kleedruimte;
6. 115m² ouderkamer.

Randvoorwaarden brede school FCA terrein

Beleidsambities

- *Onderwijs*
Naast het verzorgen van het primaire proces waaronder kwalitatief goed onderwijs valt, heeft het onderwijs een belangrijke taak in het faciliteren van een passende (onderwijs) zorgketen en het leveren van een bijdrage aan ontwikkelingen rond een multifunctioneel schoolgebouw. Het onderwijs is het kloppend hart van een brede school.
- *De voorschool*
Aan bijna iedere basisschool in stadsdeel West is een voorschool verbonden.
- *Ouderkamer*
Een van de onderdelen van ouderbetrokkenheid is het opzetten en in bedrijf houden van een ouderkamer, een ontmoetingsruimte voor ouderactiviteiten. De ouderkamer is: een ontmoetingsplaats voor ouders, een vindplaats voor instellingen die activiteiten verzorgen in de buurt, de plaats waar activiteiten gericht op het vergroten van kennis en vaardigheden van ouders.
- *Buitenschoolse opvang*
Het schoolbestuur sluit een samenwerkingsverband met een aanbieder van buitenschoolse opvang. Sommige organisaties hebben hun opvanglocatie in het schoolpand.
- *Schoolmaatschappelijk werk*
Alle scholen in stadsdeel West kunnen meedoen aan het in pandige aanbod voor schoolmaatschappelijk werk.

Ruimtelijke randvoorwaarden

De volgende functies dienen op de begane grond te worden gehuisvest:

1. voorschool;
2. kinderdagopvang;
3. groep 1 en 2 basisschool;
4. ontmoeting / aulafunctie.

De school mag uit maximaal 3 bouwlagen bestaan, te weten de begane grond en twee aaneengesloten bouwlagen;
Daarnaast dient de buitenruimte zorgvuldig ingepast te worden in het stedenbouwkundig plan, waardoor er zo min mogelijk overlast van en voor de omgeving optreedt. Dat betekent bijvoorbeeld dat er geen volledig ombouwt plein als speelplaats aangelegd dient te worden.

Het is realistisch om te verwachten dat het terrein vrij intensief bebouwd zal worden en de bebouwing over het algemeen uit meer dan 3 lagen zal bestaan. Er is niet op voorhand bezwaar tegen het bouwen van het brede schoolgebouw als onderdeel van een groter complex, mits dit op een goede manier ingepast wordt en geen beperkingen voor de functies en gebruik van de brede school oplevert. Daarnaast moet de brede school goed te beheren en te onderhouden zijn, ook als onderdeel van een groter complex.

Aanvullende richtlijnen voor de aanbesteding en realisatie

Voor de realisatie van de brede school gelden de normatieve bedragen voor de stichtingskosten. Dit is € 1.850,- per m², inclusief klimaatbeheersing en duurzaamheidsmaatregelen.

Datum: 1 december 2010

Ons kenmerk: 2010/18791

Randvoorwaarden op hoofdlijnen voor
vestiging brede school FCA terrein.

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel West

Pagina 3 van 3

Zoals blijkt uit het voorgaande zal de brede school op het FCA terrein midden in de
gemeenschap komen te staan. Stadsdeel West wil de betrokkenheid tussen de school
en de buurtbewoners nog verder versterken door bepaalde voorzieningen buiten
schooltijd open te stellen voor buurtbewoners. Toegang tot deze faciliteiten mogen niet
afhankelijk zijn van de openingstijden van de school en dienen daarom een
onafhankelijke ingang te hebben. Hierbij dient reeds in de ontwerpfase rekening mee
gehouden te worden.

Naast de in deze brief genoemde randvoorwaarden gelden de vigerende wet- en
regelgeving op het gebied van de bouw en inrichting van schoolgebouwen en
bijbehorende buitenruimte.

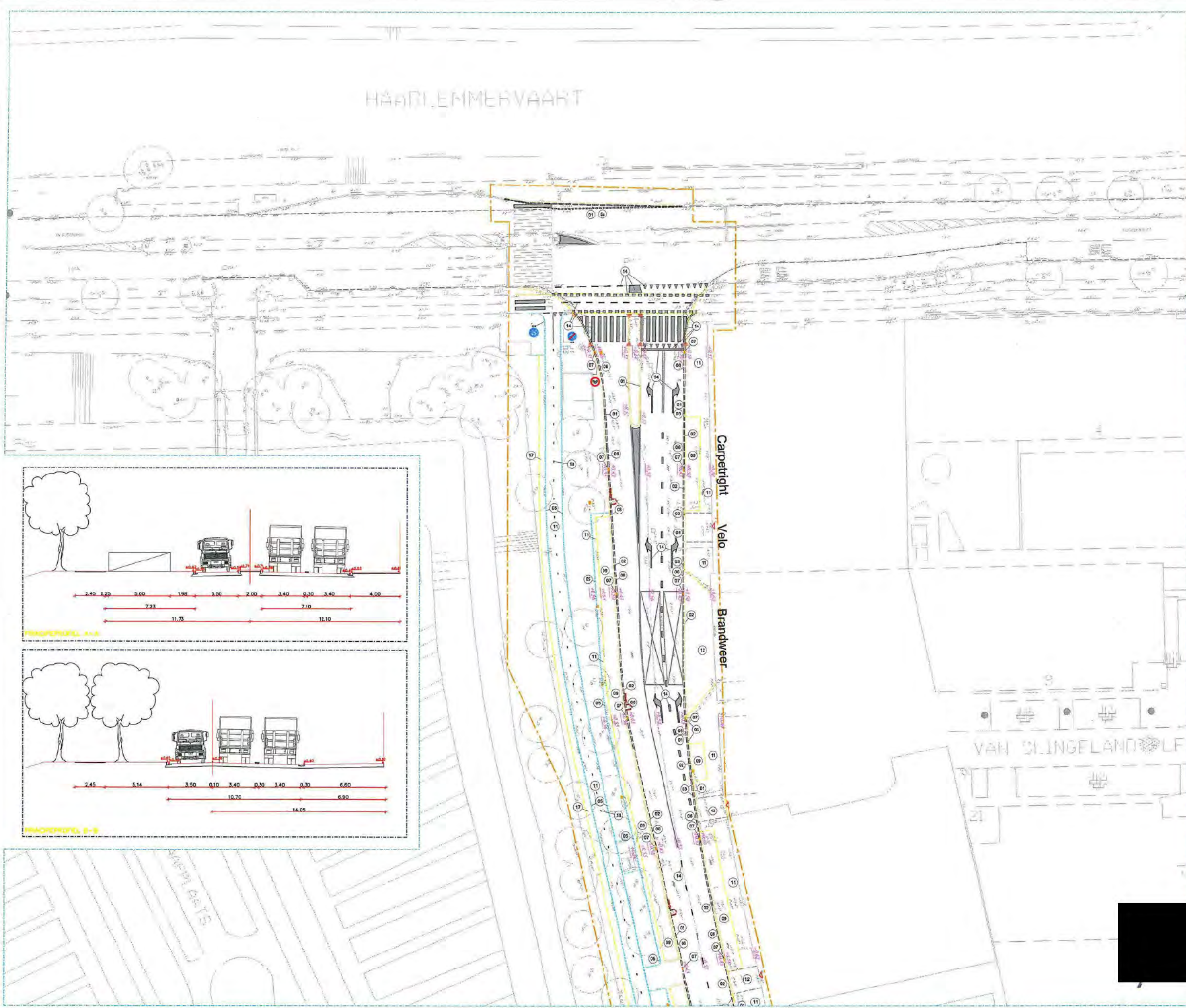
Met vriendelijke groet,



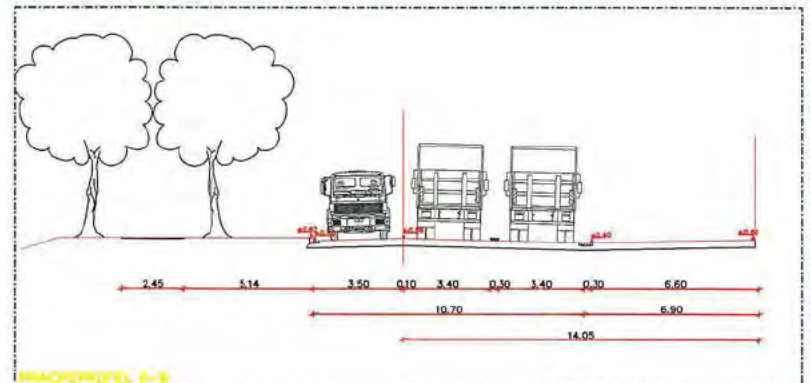
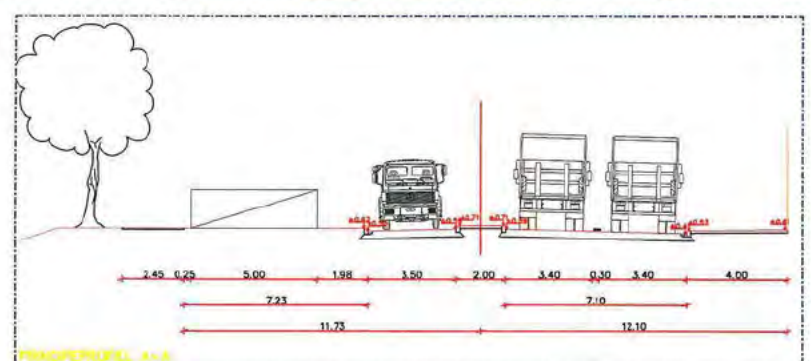
D. de Jager
Portefeuillehouder Food Center



HAARLEMMEVAART



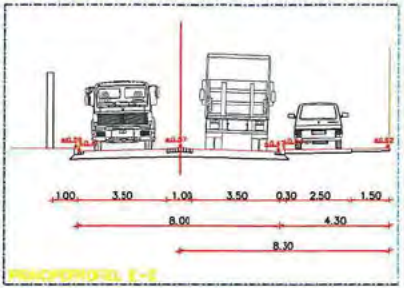
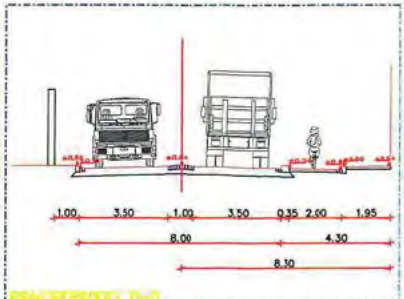
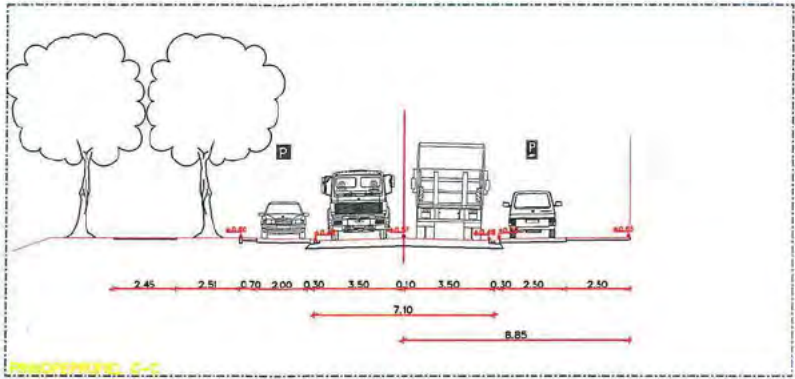
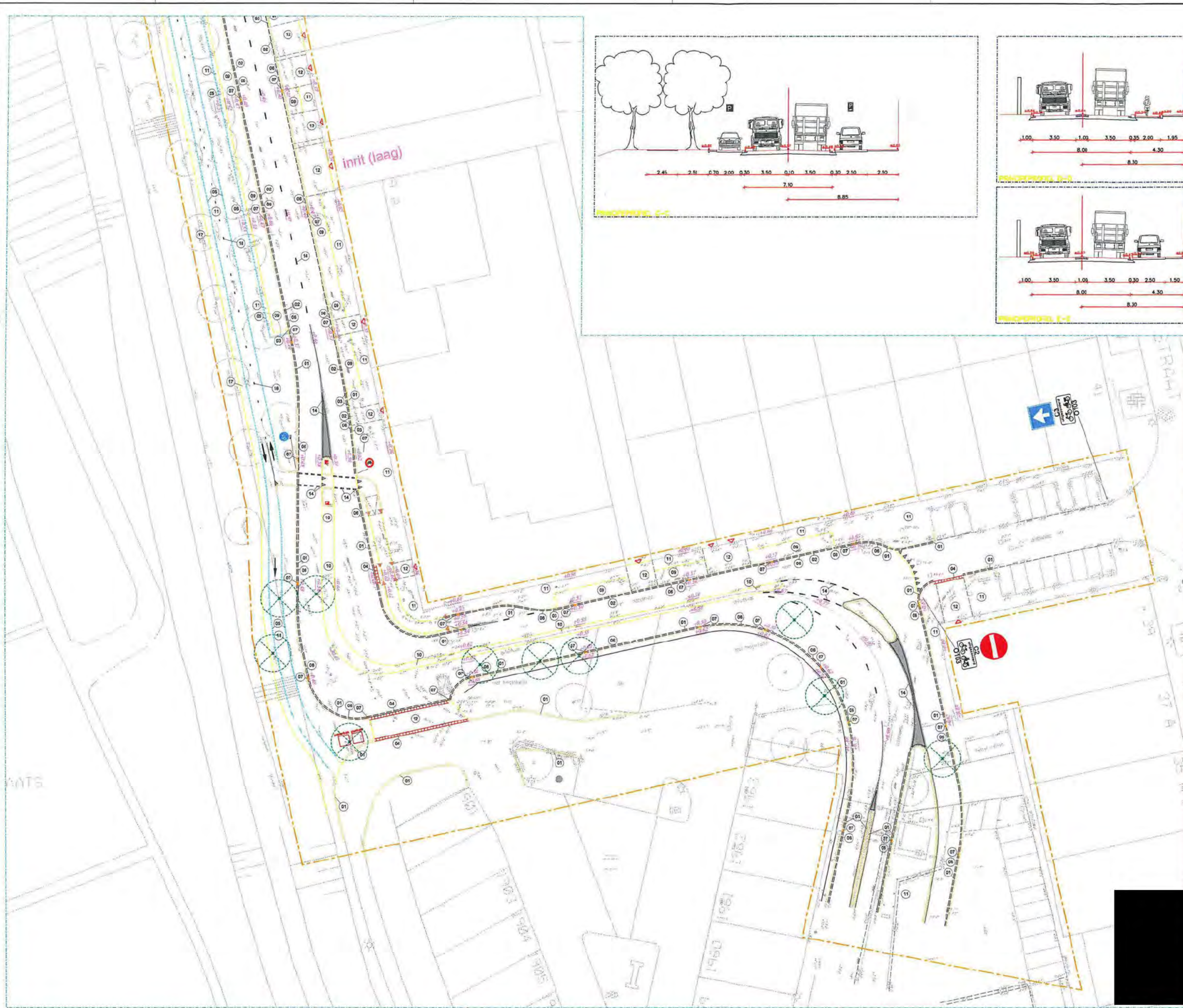
- MATERIAALLIJST NIEUW**
- 01 Trottoirband 18/20x25, beton
 - 02 Scheidsband 7/20, beton
 - 03 Verloopband tussen 7/20 en 18/20 band, beton
 - 04 Irritband
 - 05 Opsluitband 10/20, beton, kleur grijs
 - 06 Goot, rollaag betonstenen keiformaat, kleur grijs
 - 07 Goot, betontegels, 150x300 mm
 - 08 Straatkolk, type ...
 - 09 Betonsteen keiformaat, Keur grijs, elleboogverband
 - 10 Betonsteen keiformaat, Keur zwart, elleboogverband
 - 11 Betonstelegels 300x300x50mm, Keur grijs, halfsteens verband
 - 12 Betonstelegels 300x300x50mm, Keur grijs, halfsteens verband
 - 13 Markering van betonsteen keiformaat, kleur wit
 - 14 Markering van thermoplastisch materiaal, kleur wit
 - 15 Asfaltconstructie vrsdenhofweg
 - 16 Asfaltconstructie fietspad Haarlemmerweg
 - 17 Parkverharding
 - 18 Markering in wegverf



Werkgrens



		Ingenieursbureau	
Opdrachtgever: Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam			
Project: Noordelijke Ontsluiting Foodcenter Amsterdam			
Onderdeel: Nieuwe Situatie inclusief bestaande situatie			
Fase: DO	Status: Concept		Reluwt bij:
Schaal: 1:200	Opsteller: G. Gerrits Goedgekeurd en vrijgegeven: S. van Tilburg		Datum: 20-03-2012 Formaat: A0
Projectnummer: 45507	Tekstnummer: 7127-01	Bladnummer: 01	Aantal bladen: 02 Wtjgting:
Platinaam: 23-3-2012		Documentnummer:	
Bestandsnaam:			



- MATERIAALLIJST NIEUW**
- 01 Trottoirband 18/20x25, beton
 - 02 Scheidsband 7/23, beton
 - 03 Verloopband tussen 7/20 en 18/20 band, beton
 - 04 Inritband
 - 05 Opsluitband 18/20, beton, kleur grijs
 - 06 Goot, rollaag betonstenen keiformaat, kleur grijs
 - 07 Goot, betontegels, 150x300 mm
 - 08 StraatvoK, type ...
 - 09 Betonsteen keiformaat, kleur grijs, elleboogverband
 - 10 Betonsteen keiformaat, kleur wit, elleboogverband
 - 11 Belontegels 300x300x50mm, kleur grijs, halfsteens verband
 - 12 Belontegels 300x300x80mm, kleur grijs, halfsteens verband
 - 13 Markering van betonsteen keiformaat, kleur wit
 - 14 Markering van thermoplastisch materiaal, kleur wit
 - 15 Asfaltconstructie vredenhefweg
 - 16 Asfaltconstructie fietspad Haarlemmerweg
 - 17 Parkverharding
 - 18 Markering in wegverf

Werkgrens



Ingenieursbureau

Opdrachtgever: **Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam**

Project: **Noordelijke Ontsluiting Foodcenter Amsterdam**

Onderdeel: **Nieuwe Situatie inclusief bestaande situatie**

Schaal: **1:200** Status: **Concept**

Opsteller: G. Gerrits	Goedgekeurd en vrijgegeven: S. van Tilburgs	Datum: 20-03-2012	Formaat: A0
Projectnummer: 45507	Tekeningnummer: 7127-01	Bladnummer: 02	Aantal bladen: 02
Plaatsnaam: DO-3-2012	Documentnummer: DO-3-2012	Auteursrechten voorbehouden	

Bijlage 10: Integriteitclausule van toepassing op erfpachtuitgifte

1. Contractspartij verklaart dat hij op het moment van sluiten van de overeenkomst geen van de volgende misdrijven, overtredingen of gedragingen heeft gepleegd of heeft begaan en op dat moment geen van de onderstaande omstandigheden op hem van toepassing is;
 - a. deelneming aan een criminele organisatie;
 - b. omkoping;
 - c. valsheid in geschrifte;
 - d. ter eigen bevoordeling opzettelijk nalaten gegevens te verstrekken, terwijl daar een wettelijke verplichting toe bestaat;
 - e. misbruik van subsidie;
 - f. heling;
 - g. witwassen;
 - h. schending van ambts-, beroeps- of bedrijfsgeheimen;
 - i. afpersing;
 - j. bedreiging;
 - k. oplichting;
 - l. bedrog;
 - m. milieudelicten die volgens het Nederlandse recht als misdrijf gelden en milieudelicten die als overtreding gelden indien een Partij hiervoor meerdere malen veroordeeld is;
 - n. diefstal;
 - o. verduistering;
 - p. delicten die naar hun aard zijn aan te merken als delicten in strijd met de beroepsgebruiksregels;
 - q. het doen van een gift of belofte of het aanbieden van een dienst indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd iemand iets te laten doen wat in strijd is met zijn plicht;
 - r. het verstrekken van onjuiste gegevens of het ten onrechte niet verstrekken van juiste gegevens, indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd financieel voordeel te behalen;
 - s. het handelen of nalaten waardoor de lichamelijke integriteit van werknemers of andere personen ernstig in gevaar wordt gebracht;
 - t. het opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom in de zin van artikel 56, eerste lid, van de Mededingingswet;
 - u. het door een bij wet met het houden van toezicht op de nakoming van specifieke wetgeving belaste autoriteit opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom;
 - v. gefinancierd worden met uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen;
 - w. voornemens zijn bij de uitvoering van die opdracht strafbare feiten te plegen;
 - x. een dagvaarding ontvangen hebben waarbij een in dit artikel genoemd delict ten laste wordt gelegd;
 - y. anderszins dan door het ontvangen van een dagvaarding op de hoogte zijn van het feit dat strafvervolgning tegen hem is ingesteld ten aanzien van een in dit artikel genoemd delict;
 - z. andere delicten en gedragingen of omstandigheden die naar hun aard zijn aan te merken als ernstige fout in de uitoefening van het beroep.
2. Gedurende de looptijd van de overeenkomst is de contractspartij verplicht om zich integer te gedragen, hetgeen in ieder geval inhoudt dat hij zich onthoudt van gedragingen als bedoeld in het eerste lid.
3. De gemeente heeft de bevoegdheid om de uitvoering van elke overeenkomst met de contractspartij op te schorten of de overeenkomst te ontbinden dan wel op te zeggen,

zonder daarbij gehouden te zijn om eventuele schade van de contractspartij te vergoeden, indien:

- een of meerdere van de omstandigheden als bedoeld in het eerste lid van dit artikel op de contractspartij van toepassing zijn;
 - de contractspartij ten tijde van het sluiten van de overeenkomst niet overeenkomstig de waarheid verklaard heeft ten aanzien van de in het eerste lid van dit artikel genoemde feiten/omstandigheden;
4. Contractspartij verklaart geen kennis te hebben van misdrijven, overtredingen of gedragingen als bedoeld in het eerste lid die van toepassing zijn op aan de contractspartij gelieerde partijen. Personen of partijen worden in ieder geval geacht gelieerd te zijn aan de contractspartij indien zij:
 - direct of indirect leiding geven aan de contractspartij;
 - bij de uitvoering van de overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
 - over de contractspartij zeggenschap hebben;
 - aan de contractspartij vermogen verschaffen;
 - in een zakelijk samenwerkingsverband tot de contractspartij staan;
 - op de contractspartij anderszins direct of indirect invloed uitoefenen.
 5. Indien de gemeente de overeenkomst op basis van het derde lid van dit artikel opzegt of ontbindt of op grond van dwaling de overeenkomst vernietigt, zal de contractspartij onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een onmiddellijk opeisbare en verschuldigde boete verbeuren ten bedrage van XXXXX, zonder dat de gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen als daarvoor gronden zijn, behoudens rechterlijke matiging.
 6. Contractspartij vrijwaart de gemeente van claims van derden als gevolg van een vernietiging, ontbinding of opzegging van de overeenkomst door de gemeente op grond van dit artikel.
 7. Indien gedurende de looptijd van de overeenkomst blijkt een rechterlijk vonnis of een beslissing met vergelijkbare werking is komen vast te staan dat de contractspartij een in het eerste lid genoemde handeling heeft verricht of indien contractspartij terzake een dagvaarding heeft ontvangen of hij anderszins op de hoogte is van het feit dat strafvervolgning tegen hem is ingesteld, zal de contractspartij zulks onverwijld aan de gemeente melden.
 8. Gedurende de looptijd van de overeenkomst heeft de gemeente de bevoegdheid om de contractspartij te screenen op het van toepassing zijn van een van de in het eerste lid van dit artikel bedoelde omstandigheden. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van de contractspartij nodig heeft, zal de contractspartij hier op eerste verzoek aan voldoen.



Bijlage 11:
Referentieplanning

Bijlage 12:
Stedenbouwkundige Visie



HOOFDSTUK 2 STEDENBOUW- KUNDIGE VISIE

In dit hoofdstuk gaan we in op de stedenbouwkundige visie voor de herontwikkeling, de functionele en architectonische kwaliteit voor het Plangebied. Het behoud van uniciteit van het plangebied en het leggen van verbindingen waren daarbij het uitgangspunt. Het resultaat is een robuust concept dat wij hierna op alle denkbare punten nader toelichten.



10



Balast Nedam



Vastgoed

14.09.12



12

2.1 VAN GESLOTEN ENCLAVE NAAR OPEN VERBINDING

Het idee van de pluriforme stad is actueler dan ooit. Uiteenlopende levensstijlen en culturen zoeken elk een eigen plek. Dit vraagt om een stad die verschillen kent, herkenbare delen, waarmee bewoners zich kunnen identificeren en die hen tegelijkertijd verbindt met het grotere geheel. De vraag om een nieuwe invulling voor het Food Center biedt een ongekende kans het terrein te transformeren van een afgesloten enclave naar een nieuw veelvormig deel van de stad. Een hart voor de omliggende buurten, waar verbindingen samenkomen en nieuwe ontmoetingen mogelijk worden.

Het huidige Food Center Amsterdam huisvest een essentiële functie voor de stad maar ligt verborgen. Het is een witte vlek in het midden van Amsterdam-West. Als een schone slaapster ligt onbereikbaar en onopgemerkt midden in het gebied de monumentale Markthal. Het besluit om het Food Center op deze centrale plaats in de stad te handhaven biedt mogelijkheden die veel andere grote binnenstedelijke herontwikkelingsgebieden niet hebben.

De combinatie van wonen en werken maakt het bij uitstek mogelijk het gebied de noodzakelijke differentiatie en pluriformiteit te geven die een levende, duurzame stad nodig heeft. De combinatie van wonen en werken en de aanwezigheid van de Markthal bieden beide een grote kans, maar stellen tegelijk ook een reeks dwingende vragen bij de herontwikkeling van het gebied. Hoe bereiken het nieuwe woongebied en het vernieuwde Food Center elk een zo optimaal mogelijke kwaliteit zonder elkaar te belemmeren? Hoe wordt voorkomen dat het opnieuw af te sluiten Food Center terrein weer een barrière in de stad vormt? Hoe kan de monumentale Markthal het hart worden van zowel het Food Center als het nieuwe woongebied. Hoe wordt het zichtbaar en bereikbaar en krijgt het betekenis als een nieuwe publieke ruimte in de stad? En, zeker niet als laatste, hoe kan deze ingrijpende transformatie over langere tijd plaatsvinden zonder de kwaliteit en toegankelijkheid van woon- en werkruimtes gedurende dit proces in gevaar te brengen?

Het resultaat van de zoektocht naar een antwoord op al deze vragen is een ruimtelijk model waarin de structuur van de omliggende woonwijken doordringt in het gebied en ze onlosmakelijk met elkaar verbindt. Het afgesloten Food Center trekt zich zoveel mogelijk terug in de richting van het noordelijk gelegen bedrijventerrein.

Een rijke verscheidenheid aan woonvormen, grondgebonden en gestapeld, ligt aan een even rijke variatie van groene en autoluwe openbare en collectie ruimtes. Een groot deel van de woningen ligt langs de autovrije groene oever van het Westelijk Markt kanaal, met een optimale oriëntatie op zon en uitzicht. Het nieuwe Food Center krijgt een optimaal compacte en heldere opzet. Transformatiemodellen laten zien hoe het huidige terrein geleidelijk kan veranderen naar deze nieuwe opzet. De Markthal ligt als scharnierpunt op de grens van de twee gebieden en krijgt maximaal aanrakingsvlak met zowel het woon- als werkgebied. Zo kan de hal daadwerkelijk het hart voor beide gebieden zijn en een ruimte voor ontmoeting en verbinding worden. Een netwerk van verbindingen, van west naar oost en van zuid naar noord legt het gebied open voor de stad en maakt wonen én werken vanaf alle zijden toegankelijk.

Amsterdam is een stad met een rijke stedenbouwkundige traditie, van grachtengordel tot IJ-oeveren. In onze visie krijgt het Food Center terrein een gelaagdheid, een diversiteit en openheid die deze traditie voortzet en het open en pluriforme karakter van de stad Amsterdam verder versterkt.



2.2 VAN VERLEDEN NAAR TOEKOMST

TRANSFORMATIES IN AMSTERDAM WEST VÓÓR 1800.

De stad Amsterdam kent in de 17de eeuw een forse groei. Aan de westzijde van de stad wordt het eerste deel van de grachtengordel aangelegd en enkele decennia later de Jordaan. Tussen de westelijke stadswal en de Kostverlorenvaart bevindt zich een groot aantal zaagmolenwerven. In het buitengebied liggen de tuinbouwbedrijven die groenten voor de stedelijke markt verbouwen. De aanleg van de Haarlemmertrekvaart in 1631 betekent een verbetering van de verbinding met Haarlem voor zowel de scheepvaart als het wegvervoer. Met de groei van de stad neemt ook de welvaart toe en worden de Haarlemmertrekvaart en de Spaarndammerdijk geliefde locaties voor de bouw van buitenplaatsen.



1800-1934

Als gevolg van de industrialisatie ondergaat het gebied vanaf de 19e eeuw een enorme transformatie. In 1839 wordt de eerste spoorlijn in Nederland tussen Amsterdam en Haarlem in gebruik genomen. Het terrein tussen het spoor en de Haarlemmertrekvaart biedt ruimte aan de in 1883 in gebruik genomen Westergasfabriek. Tegelijkertijd worden aan de overzijde van de vaart het pompstation en de bassins van het Gemeentelijk Waterleidingbedrijf gerealiseerd. Een aantal jaren later verrijzen hier ook een elektriciteitsbedrijf en de Centrale Wasserij. Net buiten de Kostverlorenvaart wordt een nieuwe vuilnisopslag aangelegd die zowel een verbinding met het spoor als over het water heeft. In 1904 wordt de tramverbinding Amsterdam-Zandvoort gerealiseerd die vanaf de Haarlemmertrekvaart dwars door de polder aansluit op de De Clerqstraat. In het restgebied tussen de Kostverlorenvaart en de nieuwe industriële complexen wordt de Staatsliedenbuurt gebouwd. Het nieuwe Westerpark ten noorden van de Haarlemmertrekvaart biedt ruimte voor ontspanning. Ook worden gronden aangekocht ten behoeve van de aanleg van begraafplaatsen: St. Barbara aan de Spaarndammerdijk en Vredenhof op gronden van de voormalige buitenplaatsen Seldenrust en Vredelust. Molen de Bloem wordt in 1877 vanuit de stad verplaatst naar de locatie direct ten westen van begraafplaats Vredenhof.



1935-1975

In het Algemeen Uitbreidings Plan (1935) worden in het gebied tussen de nieuwe westelijke woongebieden en de bestaande stad nieuwe industrie- en groengebieden gepland. Aansluitend op de bestaande Westergasfabriek en Gemeentewaterleiding wordt een groot terrein bestemd voor de nieuwe Centrale Markthal, het huidige Food Center. Ter ontsluiting van dit gebied wordt het nieuwe Westelijk Marktkanaal gegraven met de bedoeling deze ooit door te trekken naar de haven. De nieuwe Jan van Galenstraat vormt de nieuwe zuidelijke toegangsroute. Het industriegebiedje rond molen "de Bloem" krijgt een verdere uitbreiding en langs de Kostverlorenvaart worden het bedrijventerrein Staatsliedenbuurt-Zuid en het kermisterrein ontwikkeld. Tussen de Admiraal de Ruijterweg en het Westelijk Marktkanaal komt de woonwijk Landlust met, nieuw voor die tijd, deels open bebouwing en een groene inrichting langs het kanaal. Aansluitend op de begraafplaatsen Vredenhof en St. Barbara werd ten noorden van de spoorlijn een groot groengebied met volkstuinen ingericht.



1980-HEDEN

Als gevolg van de schaalvergroting en de daarmee gepaard gaande verhuizing van industriële bedrijvigheid komen vanaf de jaren '70 een aantal grote terreinen vrij. Op de locatie van de voormalige Westergasfabriek wordt een nieuw stadspark gerealiseerd. Een deel van de voormalige bedrijfsbebouwing wordt gerestaureerd en krijgt een culturele of horeca bestemming. Samen met het Westerpark en de volkstuinten krijgt de stad aan de westzijde een nieuwe recreatieve en culturele hot-spot. Het GWL-terrein wordt getransformeerd tot een autovrije en duurzame woonwijk met een sterk groen karakter. Een aantal oorspronkelijke gebouwen blijft gehandhaafd met als eyecatcher het voormalige machinepompgebouw, nu café-restaurant Amsterdam. Ook andere kleinere bedrijventerreinen aan de Kostverlorenvaart worden omgevormd tot woongebied, waaronder het kermisterrein ten zuiden van de Jan van Galenstraat. In de luwte ontstaan hier een aantal woonclaves met bebouwing in een groene setting.



TOEKOMST: 2012-2040

Met de herstructurering van het terrein van het Food Center wordt een nieuwe fase in de ontwikkeling van het westelijk stadsdeel ingeluid. De barrièrewerking van het marktterrein wordt opgeheven door nieuwe doorgaande routes: een openbare groene oever langs het Westelijk Marktkanaal en een doorgaande oost-west verbinding ter hoogte van de Markthal. Door een groot deel van het terrein openbaar te maken en het terrein in te richten als gemengd woon- en werkgebied wordt het gebied weer onderdeel van de stad. Met een groen karakter en handhaving van monumentale bebouwing sluit dit plan aan op eerdere transformaties van industriële complexen in de omgeving, en is er door nieuwe aantrekkelijke routes mee verbonden.





 14.09.12



2.3 HET ONTWERP

NAAR EEN NIEUWE STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Uitgangspunt voor de stedenbouwkundig visie is het idee van continuïteit en verbinding. Om dit te realiseren is de structuur van de aangrenzende wijken als uitgangspunt genomen voor de invulling van het gebied; Basis van het plan is een grid van bouwblokken of bouwvelden dat in maatvoering en positionering zoveel mogelijk aansluit op de aangrenzende blokverkevingen van de Staatsliedenbuurt en van Landlust. Het Oostelijk en Westelijk Marktkanaal veranderen radicaal van karakter: van grens, van afscheiding, worden ze nu twee middelpunten van een doorgaand woongebied. De Jan van Galenstraat krijgt een sterkere continuïteit, vergelijkbaar met de andere radialen tussen ring en binnenstad. Zo wordt het gebied op zelfsprekende wijze onderdeel van Amsterdam West.

Het nieuwe Food Center sluit zo direct mogelijk aan op de aangrenzende bedrijfsbebouwing. Bouwvelden worden gecombineerd om een zo compact mogelijke opzet mogelijk te maken. Door deze concentratie van de bebouwing en het zoveel mogelijk sluiten van de randen wordt overlast en barrièrewerking voor de omgeving zoveel mogelijk voorkomen. De onderliggende bouwveldenstructuur maakt het in de toekomst eenvoudig mogelijk en zelfsprekend dat bij verdere transformatie en openstelling het gebied aansluit op de bestaande en nieuwe omgeving. Het Food Center is georganiseerd rond een centrale as, de Handelsweg, opgespannen tussen de nieuwe hoofdingang aan de noordzijde en een secundaire toegang aan de zuidzijde ter hoogte van de Markthal.

Het belangrijkste onderdeel van het plan is uiteindelijk het ontwerp voor de open ruimte. De ruimte tussen de bebouwing legt de verbindingen in het plan zelf en naar de omgeving. De bijzondere ligging van het gebied geeft aan deze ruimtes een betekenis op meerdere schaalniveaus, van woonbuurt tot de gehele stad. Het ontwerp stelt geen neutraal netwerk van identieke straten voor, maar een zorgvuldig opgebouwde reeks van karakteristieke openbare ruimtes. In het bouwveldenpatroon is een aantal grotere openbare ruimtes uitgespaard, in samenhang met de belangrijkste verbindingroutes. De Markthal en het Koelhuis richten zich op deze ruimtes en worden er zelf onderdeel van. Hier ligt de uiteindelijke betekenis van het ontwerp; de transformatie van een witte plek op de kaart naar een toegankelijke openbare ruimte, een publieke ruimte voor de gehele stad voor ontmoeting en uitwisseling. De Markthal en het omringende Marktplaatsplein vormen hiervan het brandpunt en worden samen door de directe verbinding van interieur en exterieur de mooiste publieke ruimte van Amsterdam.

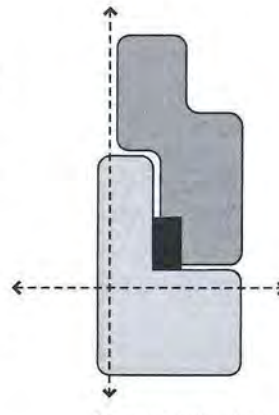
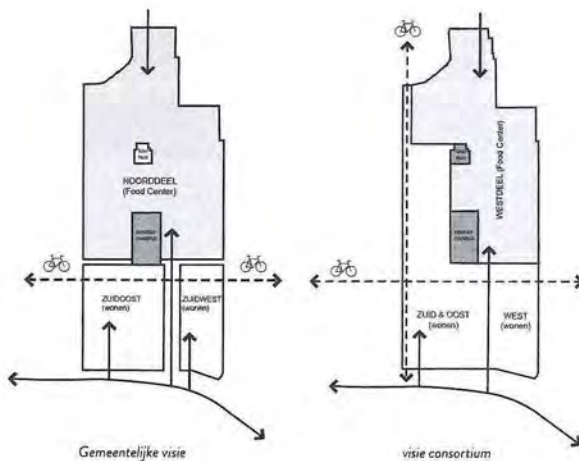


Diagram: markthal als scharnierpunt





Bedrijven bestaand



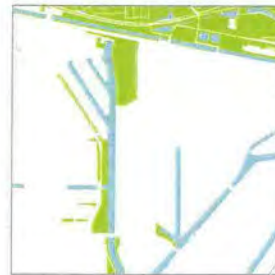
Bedrijven nieuw



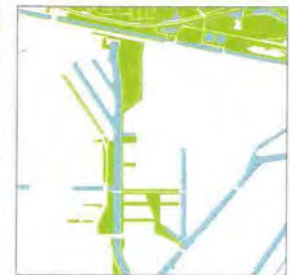
Wonen bestaand



Wonen nieuw



Groenstructuur bestaand



Groenstructuur nieuw





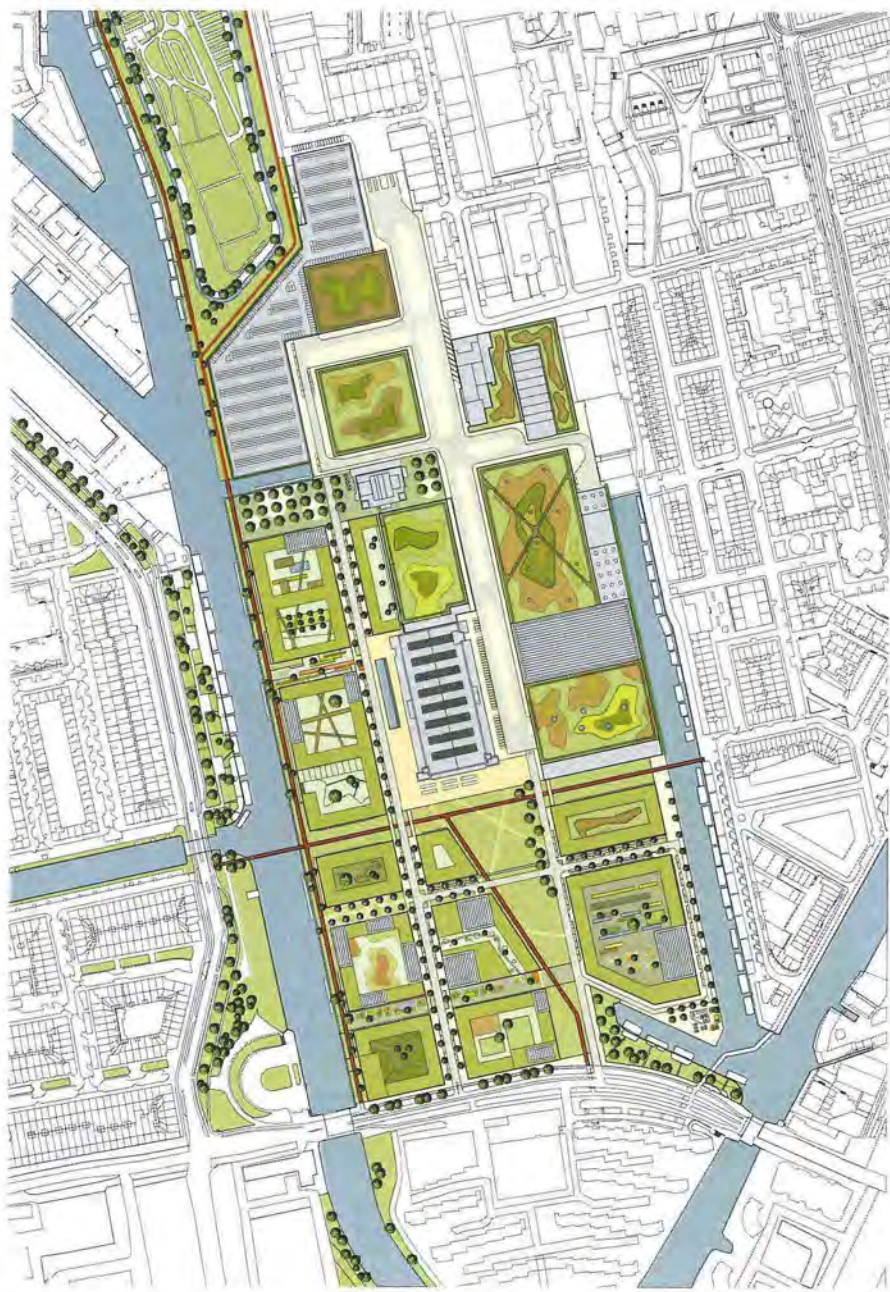
Planoverzicht







 **Ballest Nodam**  **Vastgoed** 14.09.12



FCA terrein	10,5 ha (circa 45%)		
	GROENTE en FRUIT	m² BVO	32.059
	AARDAPPELS/ VLEES en OVERIG	m² BVO	16.978
	DISTRIBUTIECENTRUM en OVERIG	m² BVO	15.500
	VIS	m² BVO	10.042
	LEVENS MIDDELEN	m² BVO	22.267
Centrale Markthal	Markthal niet openbaar handelaren	m² BVO	918
	Markthal foodlab	m² BVO	450
	Markthal foodhub	m² BVO	2.570
Metrages bedrijfsruimte FCA			100.784
Parkeren	Parkeren maaiveld vrachtwagens en klanten	m² BVO	420
	Parkeren dak voor werknemers	m² BVO	400
Openbaar gedeelte	12,5 ha (circa 55%)		
	koopwoningen		945
	appartement 60 GBO	aantal	210
	appartement 80 GBO	aantal	199
	appartement 100 GBO	aantal	294
	appartement 120 GBO	aantal	147
	appartement 150 GBO	aantal	52
	grond gebonden 130 GBO	aantal	43
	huurwoningen		623
	appartement 72 GBO (sociaal)	aantal	216
	appartement 85 GBO (belegger)	aantal	188
	zelfstandige studentenwoning 27 GBO (sociaal)	aantal	221
	Percentage sociaal		28%
	Aantallen woningen totaal		
Centrale Markthal	Markthal versmarkt à 20 m² per unit	m² BVO	6.000
	Markthal marktvoet eten en drinken à 75 m²	m² BVO	918
	Markthal hotel 80 kamers	m² BVO	2.936
Parkeren	Parkeren aantal halfverdiept voor woningen	m² BVO	800
	Parkeren aantal openbaar gebied woningen en markthal	stukks	292
Overig	Commerciële ruimte in plinten	m² BVO	1.500
	Onderwijs Brede school	m² BVO	3.500

Het bovenstaande programma is indicatief op basis van proefverkaveling Foodcenter Amsterdam.
Meer dan 70% van het totale aantal m² BVO is het Marktkwartier is bestemd voor woningbouw.



2.3.1 VERBINDINGEN

De voorgestelde nieuwe openbare ruimtes vormen de basis van het stedenbouwkundig ontwerp. Gezamenlijk definiëren de ruimtes een reeks van nieuwe verbindingen. Verbindingen in het gebied zelf en naar de aangrenzende stadsdelen vormen met elkaar een fijnmazig netwerk waarvan de Markthal het centrum vormt.

Meest prominent hierin is de verbinding tussen de Markthal en de stad door middel van een reeks ruimtes die achter elkaar zichtbaar worden. Een zich verwijdend groot open groen veld, de Marktweide, leidt, komend vanuit de binnenstad, bezoekers vanaf de Beltbrug het gebied in. Het groene veld leidt naar het nieuwe voorplein van de Markthal. Dit plein, het Marktplein, vouwt zich vervolgens om de hal heen langs de westzijde. Hier wordt het plein, met terrassen en waterpartij, onderdeel van de lange laan die in noord-zuid richting het westelijke deel van het nieuwe woongebied doorsnijdt. De laan eindigt aan de noordzijde in een groot bomenplein dat begrensd wordt door het Koelhuis en het kanaal, het Koelhuisplein.

Deze reeks ruimtes geeft het plan een bijzondere ruimtelijkheid en identiteit. De ruimtes worden na elkaar zichtbaar en laten steeds nieuwe, verwachte en onverwachte, verbindingen en doorzichten zien. Het geheel vormt een prachtige illustratie van het idee van (ruimtelijke) transparantie: "a simultaneous perception of different spatial locations" (Gyorgy Kepes en Colin Rowe).

Naast deze ruimtereeks wordt een sleutelrol gespeeld door twee nieuwe doorgaande routes. Een nieuwe noord-zuid route, de Westerparkroute, verankert het gebied in het zuiden aan de Jan van Galenstraat en in het noorden aan de Haarlemmerweg, Westergasfabriek en Westerpark. De route volgt de nieuwe groene kade, om zich bij Vredenhof in tweeën te splitsen. De nieuwe oost-west route, de Landlustroute, verbindt Bos en Lommer met het stadsdeel Westerpark en de Staatsliedenbuurt, Frederik Hendrikbuurt en de binnenstad. De route volgt een ononderbroken doorgetrokken lijn vanaf De Rijpgracht en voert zo langs het voorplein van de de Markthal, logisch en efficiënt. Beide routes zijn bestemd voor langzaam verkeer. De nieuwe brug over het Westelijk Marktkanaal, ter hoogte van De Rijpgracht, is niet alleen een essentieel onderdeel van deze route, maar is ook belangrijk als verbinding tussen de nieuwe en bestaande routes langs het kanaal: tussen de nieuwe openbare oever in het plangebied en de groene wandelroutes, de speeltuin en het rosarium aan de andere oever. De beweegbare bruggen verschaffen de vaart een vrije doorgang.

De toegang tot het Food Center is zo gepositioneerd dat het woongebied, genaamd het Marktkwartier, en de langzaam verkeersverbindingen minimaal gepasseerd worden. De hoofdentree van het Food Center ligt aan de noordzijde, en een kleine secundaire entree ligt terzijde van de Markthal aan de kant van het Oostelijk Marktkanaal.

Het nieuwe netwerk van routes heeft betekenis op diverse schaalniveaus. Allereerst biedt het bewoners en bezoekers een directe verbinding met bestaande, aangrenzende groengebieden en wandelroutes, zoals het pad om Vredenhof en de overzijde van het Westerpark. Ten tweede biedt het een verbinding met aangrenzende woonwijken, bedrijfsgebieden en parken en ten derde vormt het netwerk het sluitstuk van een rondlopende route die bijzondere culturele en andersoortige voorzieningen in het dichtbij gelegen westelijk deel van de binnenstad en stadsdeel Westerpark met elkaar en met de Markthal zal gaan verbinden.

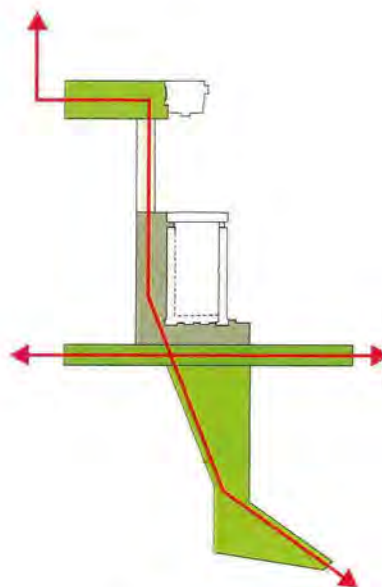
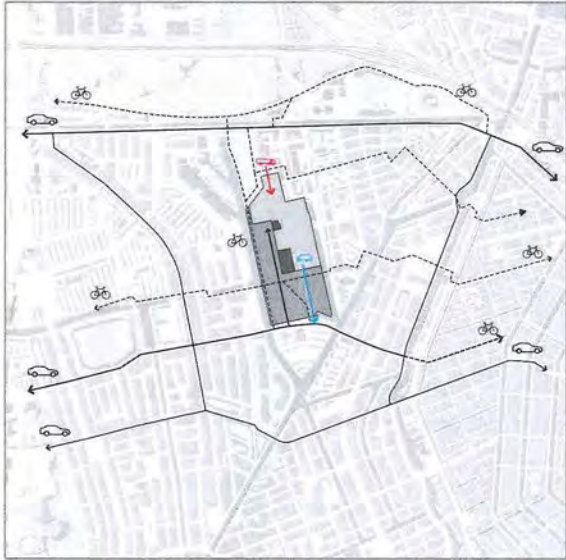


Diagram ruimtelijke gelooftheid





Verbindingen visie consortium



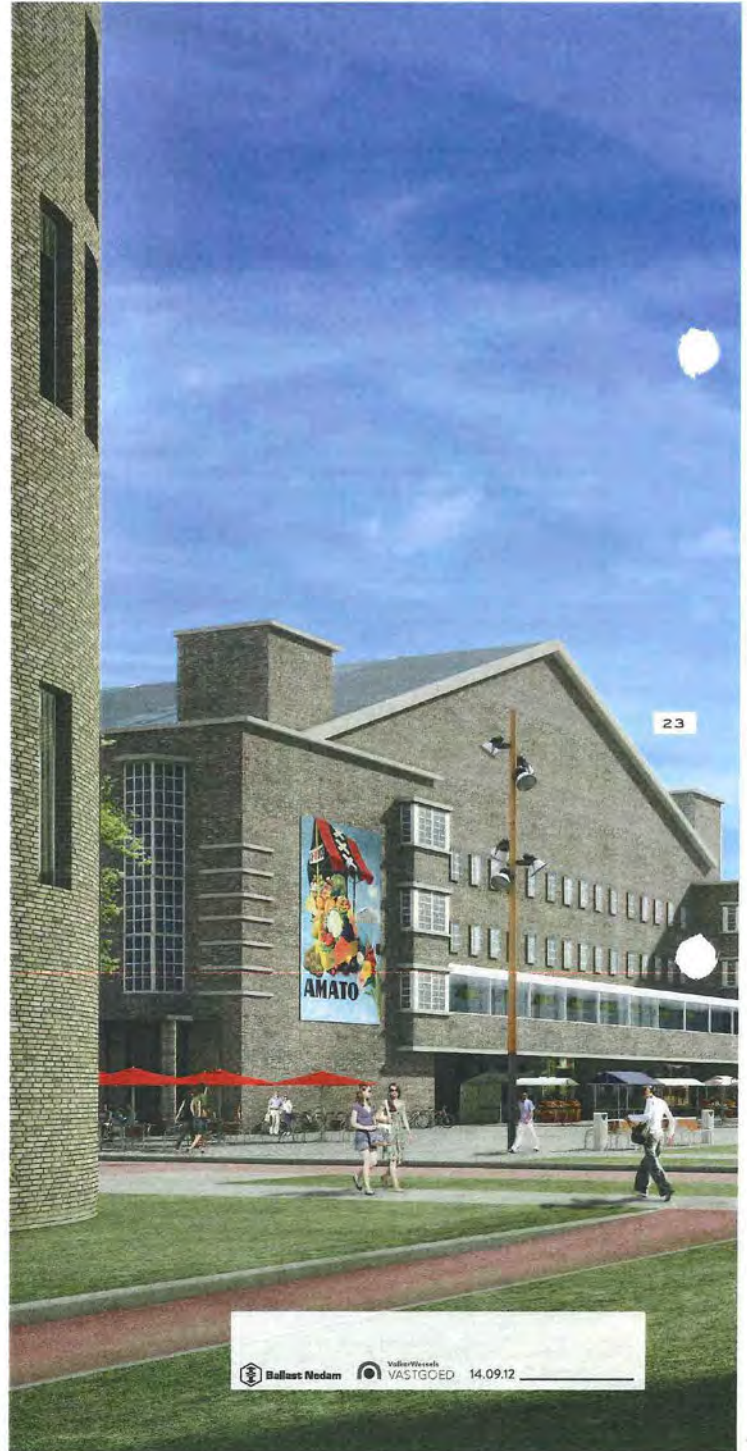
Verbindingen gemeentelijke visie



Groene routes



Culturele route





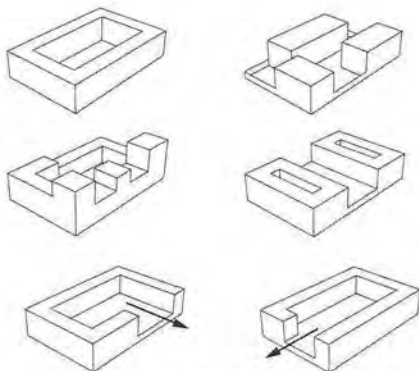
 14.09.12

2.3.2 BOUWVELDEN

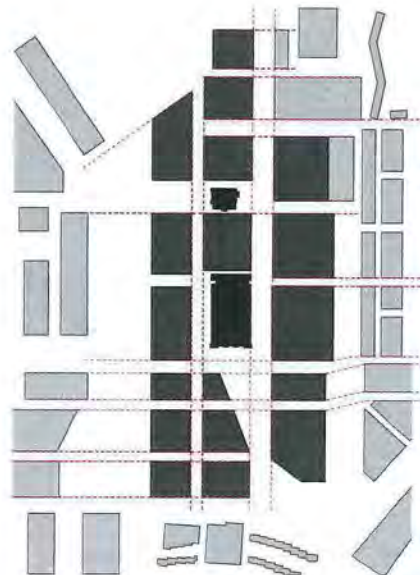
Uitgangspunt voor de nieuwe bebouwing op het terrein is een regelmatig patroon van bouwvelden. Dit raster van bouwblokken/velden legt een vanzelfsprekende basis voor een robuust stedenbouwkundig plan. De lange ontwikkelingstijd vraagt om een plan dat bij programmatische wisselingen zijn ruimtelijke en functionele samenhang behoudt. Het voorgestelde bouwblokpatroon sluit zorgvuldig aan op de omringende bestaande bebouwing. Het heeft hierdoor een opzet met wisselende maten voor de bouwblokken. De maatvoering is echter zodanig uitgewerkt dat steeds een grote diversiteit aan ruimtelijke en programmatische invullingen mogelijk is. De aansluiting op de omringende blokstructuren en straatpatronen is zowel voor de nieuwe woonbuurt als het Food Center van belang. Indien in de verdere toekomst een beperkter deel van het Food Center afgesloten blijft, kan het dan geopende deel moeiteloos aangesloten worden op de omgeving.

De bouwvelden voor de woningbouw hebben een zodanige maatvoering en capaciteit dat het uitgangspunt voor een woonbebouwing in 5 bouwlagen er goed en ontspannen in opgenomen kan worden. Gedurende de ontwikkeling van het Marktkwartier blijft daardoor een grote variëteit aan uitwerkingen mogelijk: gesloten, half open, open bouwblokken, gedeeltelijke invulling met laagbouw of hoogteaccenten etc. De in paragraaf 2.8.2 aangegeven uitgangspunten voor de bebouwing zorgen ervoor dat er samenhang blijft bestaan en dat de verbinding tussen gebouw en openbare ruimte voorop blijft staan.

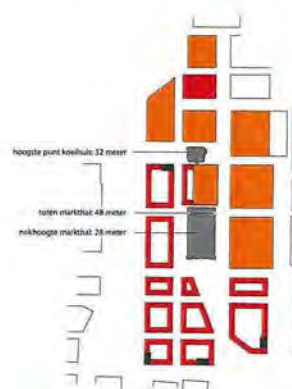
- 2.4 De woonblokken hebben een maximale bouwhoogte van 16 meter: 5 bouwlagen met hoge plintlaag. Een deel van de bebouwing (grondgebonden types) hebben een hoogte van maximaal 10 meter. Dezelfde hoogtes (max 16 en max 10) komen terug in de bebouwing van het Food Center. In de bouwblokken is inderdaad een hoogte-accents mogelijk van max 10 bouwlagen (31 / 33 meter). Met deze maximale hoogtes blijven Koelhuis, Markthal en uiteraard de te herbouwen Markthaltoeren altijd van dichtbij en veraf zichtbaar.



Invulling bouwvelden





Bouwblokkenstructuur

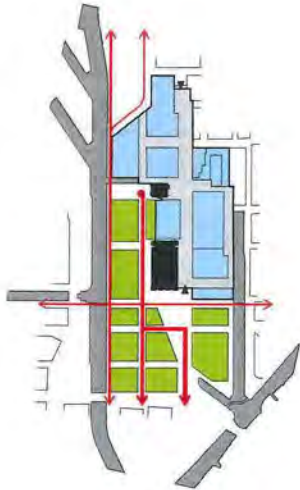


- hoogte maximaal 10 meter
- hoogte maximaal 16 meter (5 bouwlagen)
- hoogte-accents maximaal 33 meter (10 bouwlagen)

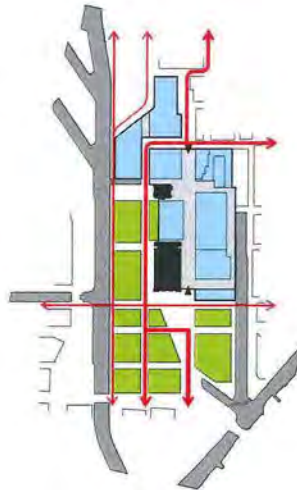
Bouwvelden en bouwhoogtes



 Ballast Nedam  Vastgoed 14.09.12

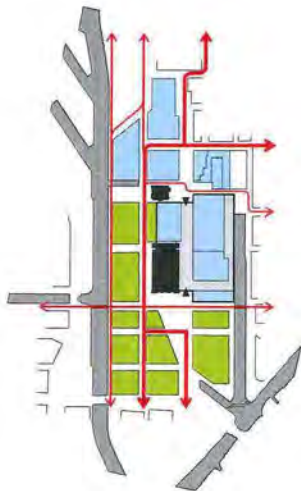


Stedenbouwkundige visie

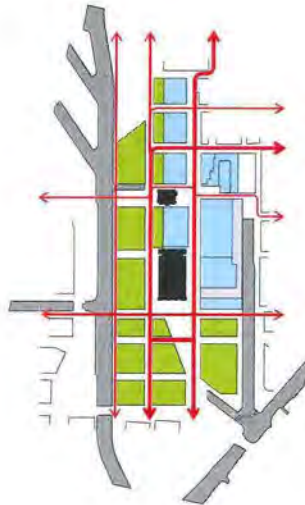


Transformatie 1: verkleining afgesloten gebied, doortrekken laan richting Staatsliedenbuurt

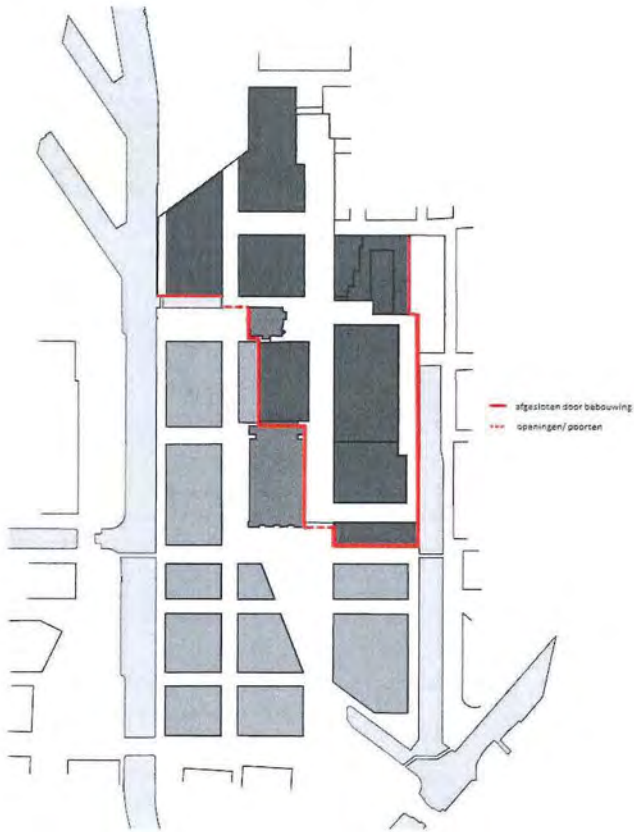
Het stedenbouwkundig plan is robuust door de verschillende mogelijke invullingen van de bouwvelden met woningbouw, Food Center en het openbaar maken van de wegenstructuur. Het stedelijke weefsel sluit goed aan op de aangrenzende wijken. Dit zijn slechts scenario's voor de verre toekomst om aan te geven dat de visie geen eindpunt hoeft te zijn.



Transformatie 2: verdere verkleining afgesloten gebied Food Center, nieuwe verbindingen



Transformatie 3: opheffen afsluiting Food Center, uitbreiding woongebied, doorlopend grid van verbindingen



De overlast van het Food Center naar de woningbouw is zeer beperkt. Er zijn slechts "gaten" bij de kleine zuidelijke poort (grote afstand door Marktweide) en de calamiteitenpoort bij het Koelhuisplein. Tussen het Koelhuis en de Markthal vormt eenzijdig naar het westen geörienteerde bebouwing (studentenwoningen) een natuurlijke barrière voor eventuele overlast. Vrachtwagens laden en lossen aan de oostzijde van het Food Center in een afgesloten hal, waardoor de bewoners van de Staatsliedenbuurt geen hinder ondervinden.



2.3.3 ZICHTLIJNEN

Naast de fysieke verbindingen voor voetgangers, fietser en gemotoriseerd verkeer zijn ook visuele verbindingen van cruciaal belang om het gebied met de omliggende stad te verknopen. De Marktweide en het Marktplaatsplein zorgen voor een directe visuele relatie tussen de belangrijke radiale uitvalsweg Jan van Galenstraat en de Markthal. Komend vanuit het stadscentrum wordt na het passeren van de Beltbrug geleidelijk het gehele front van de Markthal zichtbaar. Ook in de avond zorgt een lichtplan voor zichtbaarheid van de Markthal.

Behalve vanaf de Jan van Galenstraat is het gebied ook goed zichtbaar te maken vanuit het westen. Vanaf de overzijde van het Westelijk Markt kanaal is steeds zicht mogelijk op en in het plan door de brede open ruimtes tussen de bouwblokken. Deze ruimtes zijn steeds gepositioneerd in het verlengde van het stratenpatroon van Landlust. Twee belangrijke momenten in deze reeks zichtlijnen zijn:

- de lijn vanaf de Rijpracht, langs de Markthal naar de Staatsliedenbuurt, en vice versa (de Landlustroute).
- het zicht op het Koelhuis en het Koelhuissplein, vanaf de Doormanstraat en vanaf de Westerparkroute. De weer aan het daglicht gebrachte gevelschildering van Keith Haring wordt zo van afstand en dichtbij voor iedereen zichtbaar gemaakt. Wanneer hier in de toekomst een tweede beweegbare brug over het kanaal aangelegd wordt, wordt deze zichtlijn ook een nieuwe fysieke verbinding.

De bomenlaan links van de Markthal en de centrale as, de Handelsweg, van het Food Center rechts van de hal bieden beide doorgaande noord-zuid zichtlijnen. Deze worden aangevuld door de doorgaande lijn van de Westerparkroute over de groene kade langs het kanaal.

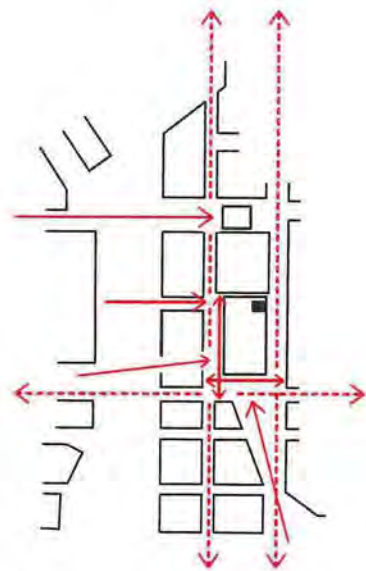
De Marktweide en de daarop volgende reeks pleinruimtes worden duidelijk gemarkeerd door bebouwing. Deze ruimtes worden gekarakteriseerd door een afwisseling van zichtlijnen die doorlopen naar de omgeving en lijnen die beëindigd worden door bijzondere bebouwing; in de eerste plaats de bestaande monumentale Markthal en het Koelhuis, maar ook de karakteristieke nieuwe bebouwing met arcades en poorten.

Gelaagdheid en transparantie

Uiteindelijk is niet alleen de eerder in paragraaf 2.3.1 genoemde pleinenreeks maar het grotere geheel van bebouwing en open ruimte zo opgezet dat een gelaagde, transparante ruimtelijkheid ontstaat met steeds wisselende zichtlijnen die de beweging naar en door het gebied op prachtige en verrassende wijze stuurt.



Zichtlijnen



Doorgaande zichtlijnen versus zichtlijnen beëindigd door bebouwing

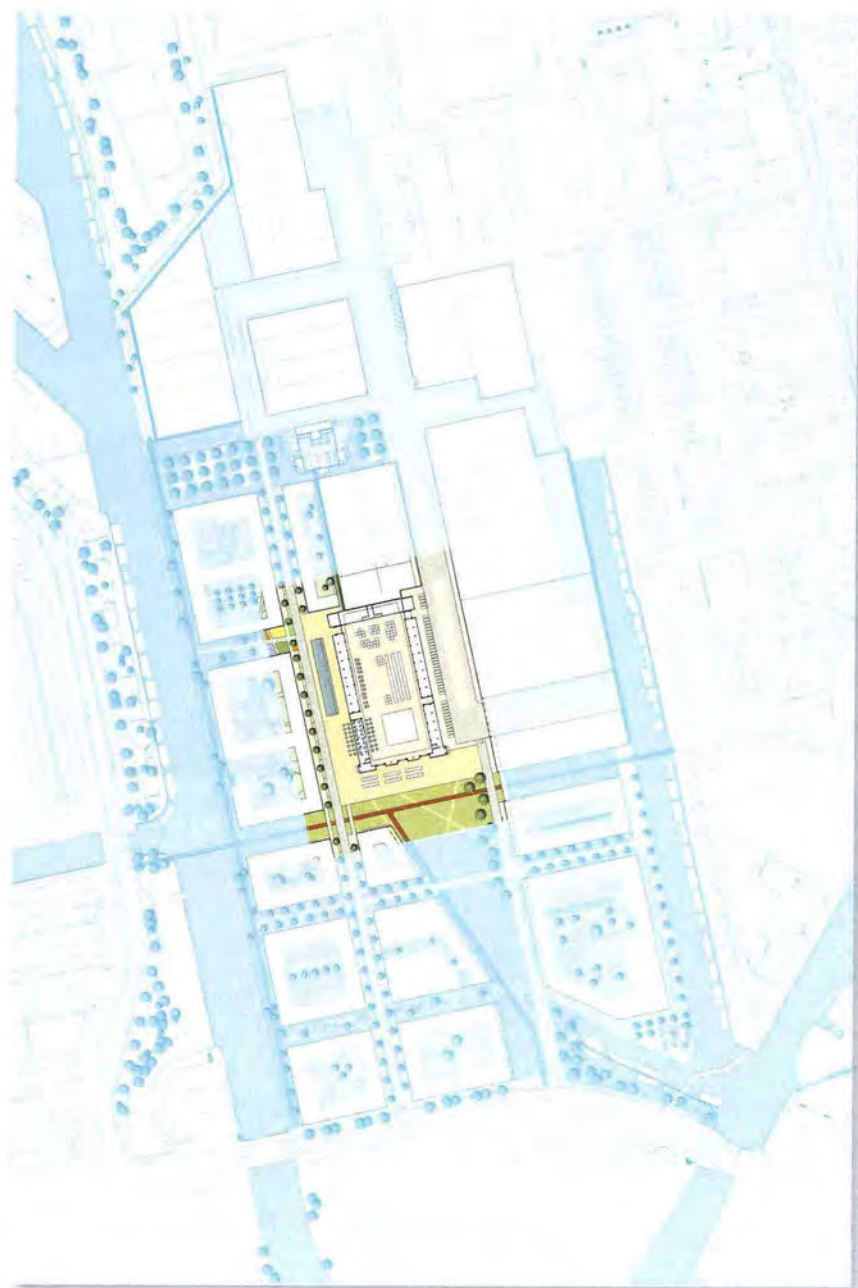


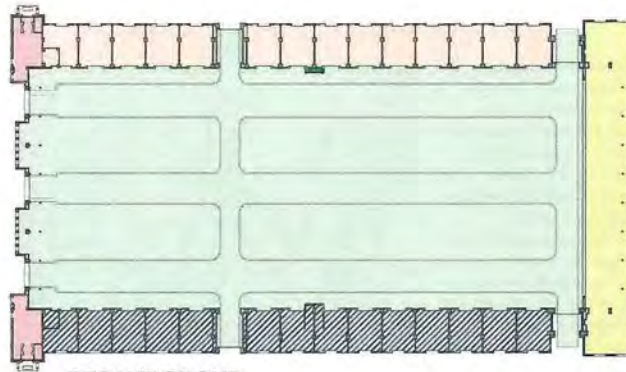
 Ballast Nedam  Van der Weide VASTGOED 14.09.12

2.4 DE MARKTHAL

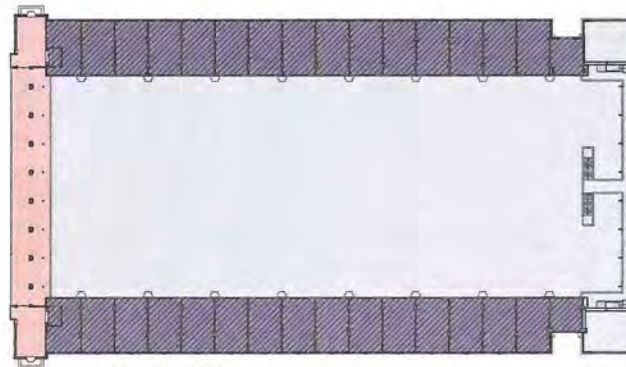
De Markthal vormt zowel ruimtelijk als functioneel de aanjager en het middelpunt van de stedenbouwkundige visie. De hal wordt in oude luister hersteld, met als slotstuk een reconstructie van de nu verdwenen toren. De grote vrije overspannen binnenruimte blijft geheel open waardoor hier een veelheid aan gebruik mogelijk is: markten, beurzen, voorstellingen, manifestaties enzovoorts. Het gebouw wordt door zijn positie en inbedding in de openbare ruimte letterlijk de schakel tussen het Marktkwartier, het Food Center en de stad Amsterdam. De voorgevel opent zich naar de stad, van veraf zichtbaar over de Marktweide en het Marktplein heen. De nevenruimtes op de begane grond, die grenzen aan het Food Center, bieden plaats aan kleinschalige handel. De ruimtes aan de westzijde zijn bestemd voor winkels en restaurants. De bovenverdiepingen bieden ruimte aan een hotel, met een lobby boven de entrees aan de zuid (stads-)zijde. Verder is hier ruimte voor onderwijs- en onderzoeksruimten; het FoodLab. 80% van de Markthal wordt publiek toegankelijk.

De Markthal en het aangrenzend openbaar gebied worden zo getransformeerd tot een unieke publieke ruimte, voor de bewoners en bedrijven, voor bezoekers uit de gehele stad en daarbuiten.

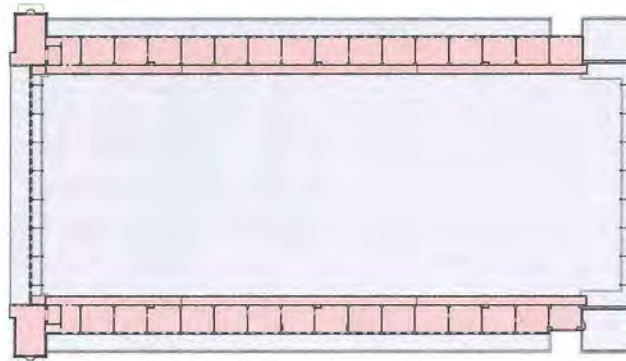




BEGANE GROND



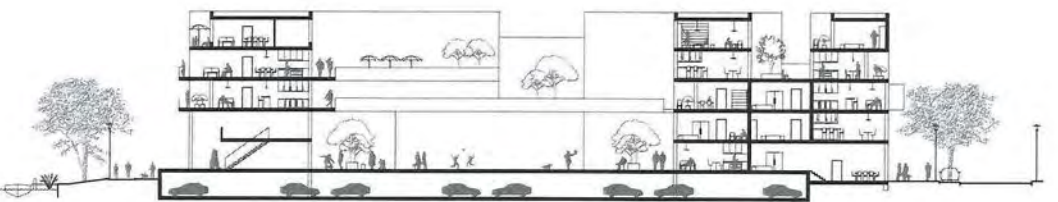
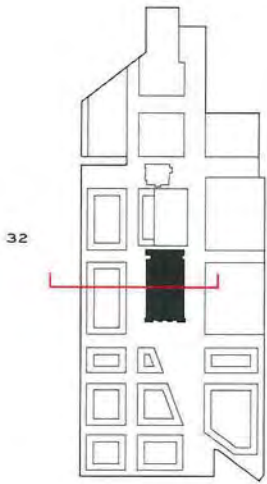
1e VERDIEPING

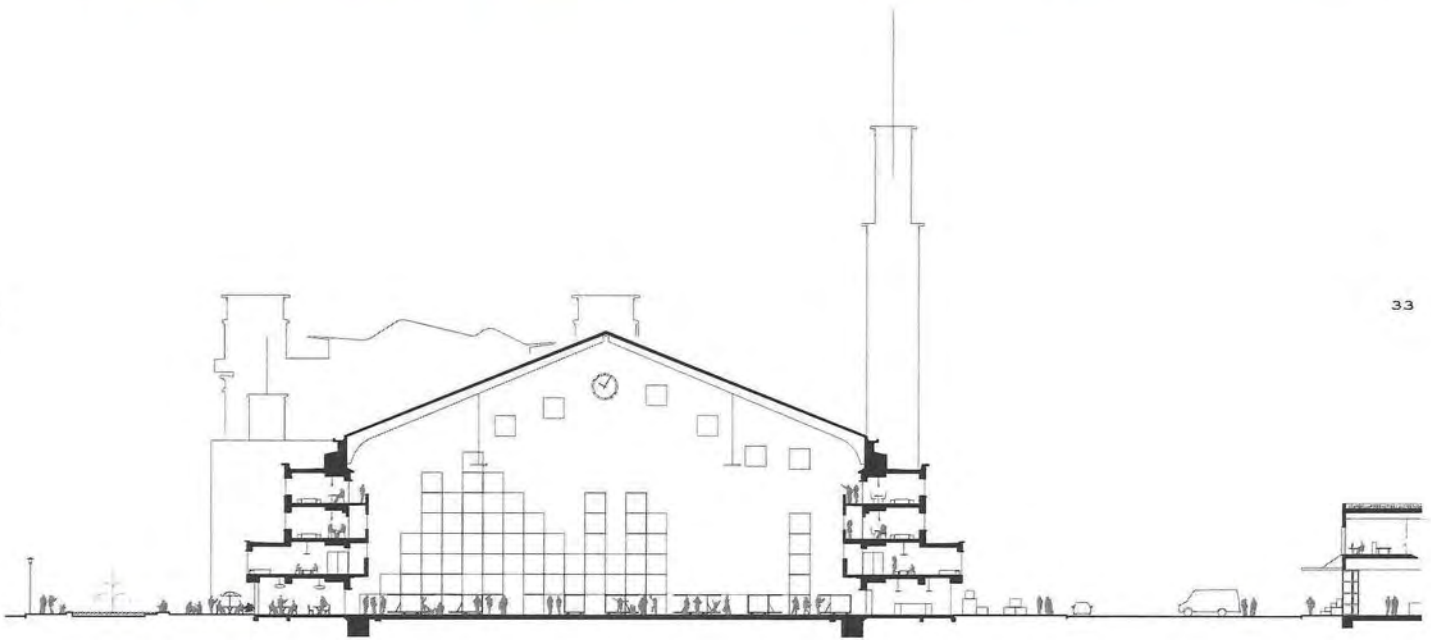


2e & 3e VERDIEPING

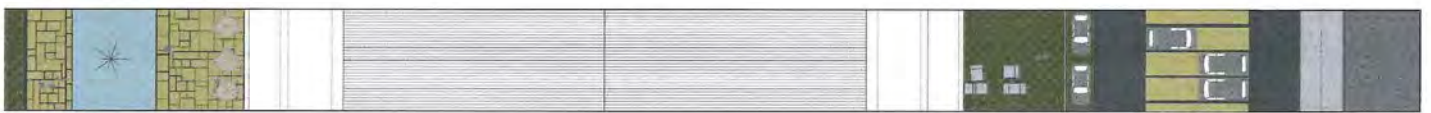
FUNCTIE	BVO	WO
Handelaren	918	780
Hotel	2.936	2.496
Foodhub	2.570	2.185
Eten & Drinken	918	780
Marktvloer	6.000	5.100
Foodlab	450	383
Verkeersruimte	2.910	
TOTAAL	16.702	11.723

OPENBAAR - 80%
GESLOTEN - 20%





33

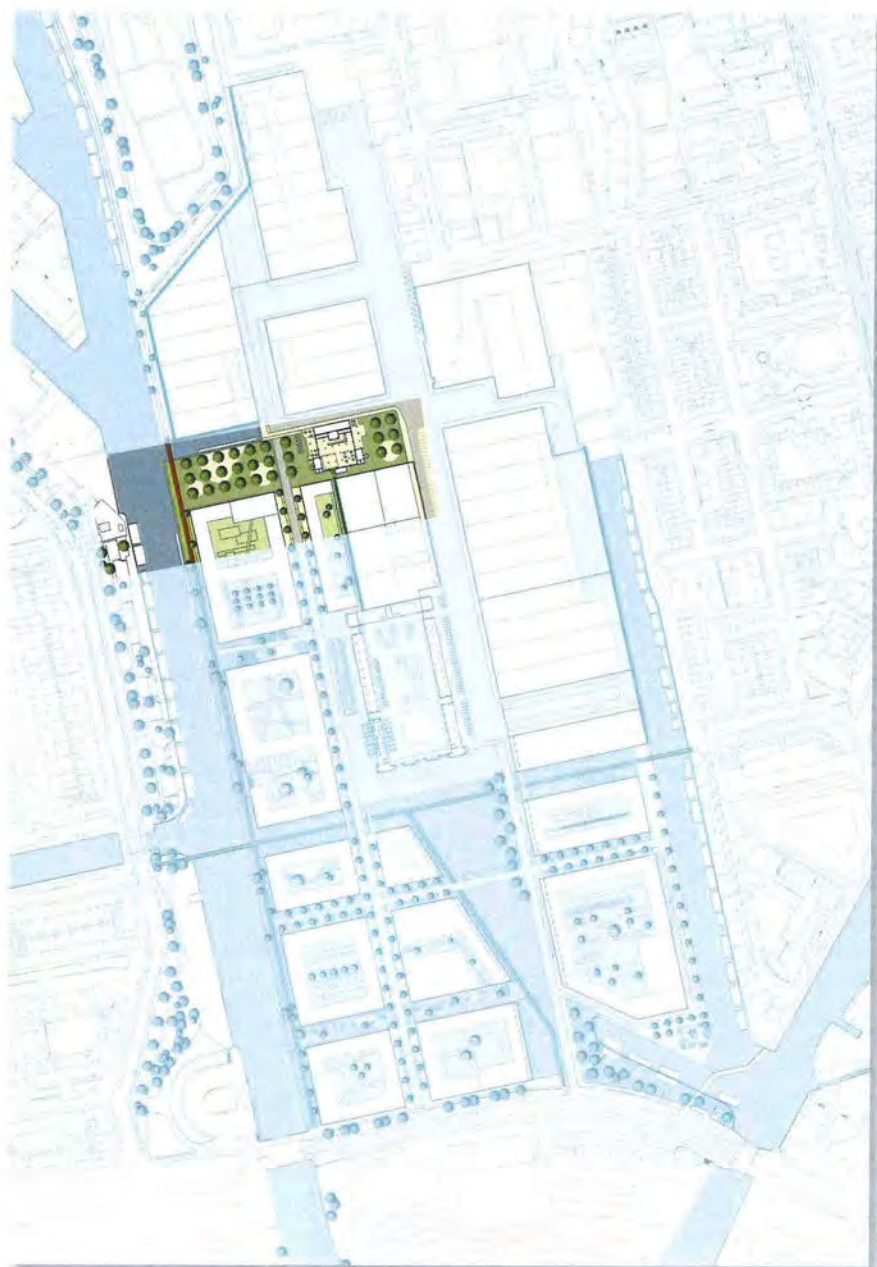


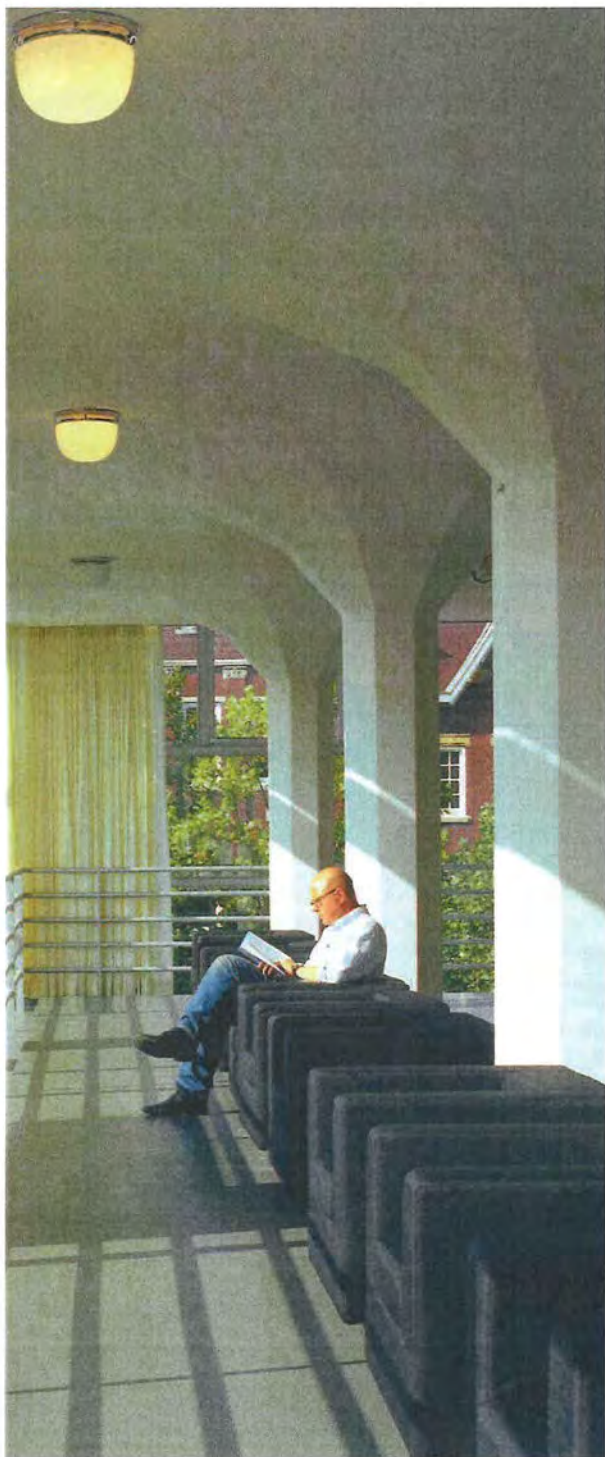
2.5 HET KOELHUIS

Het bestaande Koelhuis vormt een prachtig ensemble met de Markthal; het gebouw is het evenzeer waard om zorgvuldig hersteld te worden. Het huidige, op gruwelijke wijze ingepakte gebouw verbergt een prachtig betonskelet met de allure van de Van Nelle fabriek. In eerste instantie blijft de bovenverdieping in gebruik als deel van het Food Center, maar op termijn kan het koelhuis ruimte bieden aan een veelheid van (openbaar toegankelijke) functies. De directe positionering van het Koelhuis aan de openbare ruimte in het plan maakt dit niet alleen mogelijk maar uiteindelijk ook vanzelfsprekend.

Allereerst worden de gevels weer uitpakkt. De unieke muurschildering van Keith Haring wordt weer zichtbaar en is door de directe ligging aan het openbaar gebied voor iedereen te zien en te benaderen. Net als de Markthal wordt het Koelhuis een verbindingpunt tussen het Marktkwartier en het Food Center. Het bomenplein tussen het Westelijk Marktkanaal en het Koelhuis zet zich door aan de zijde van het Food Center. Hier komt op de begane grond de nieuwe horecavoorziening voor het Food Center, met mogelijk een tweede, publiek toegankelijk deel aan de westzijde.

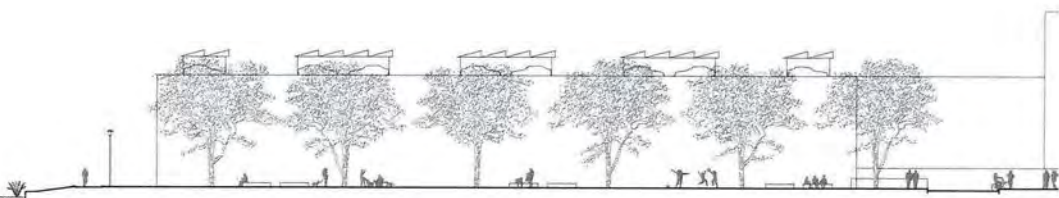
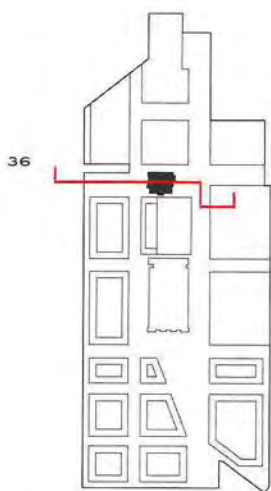
Indien delen van de gevel (uiteraard niet de westzijde met de Keith Haring schildering) worden vervangen door glaspuien, ontstaan bijzondere, hoge en lichte ruimtes, ondersteund door karakteristieke, weer aan het licht gebrachte paddestoelkolommen. Culturele, maatschappelijke en aan het Food Center gerelateerde functies kunnen hier een prachtige behuizing vinden. Het dak biedt plaats aan Club FC, een unieke uitgaansgelegenheid.

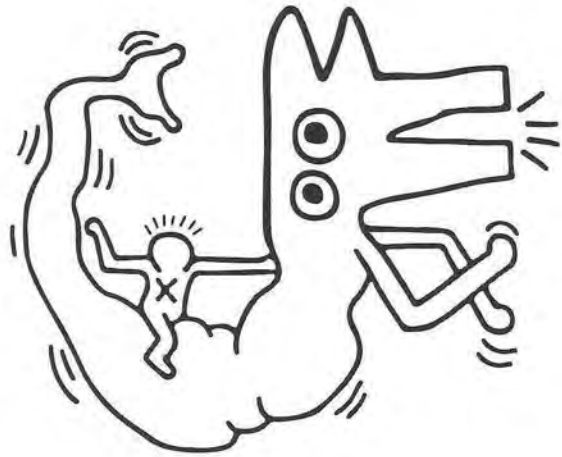






Club 11, Amsterdam





2.6 HET WONEN

Het nieuwe woongebied, het Marktkwartier, bestaat uit drie delen of buurten:

- wonen langs de groene oever van het Westelijk Marktkanaal;
- wonen rondom het centrale groene veld; de Marktweide;
- wonen aan de kade van het Oostelijk Marktkanaal.

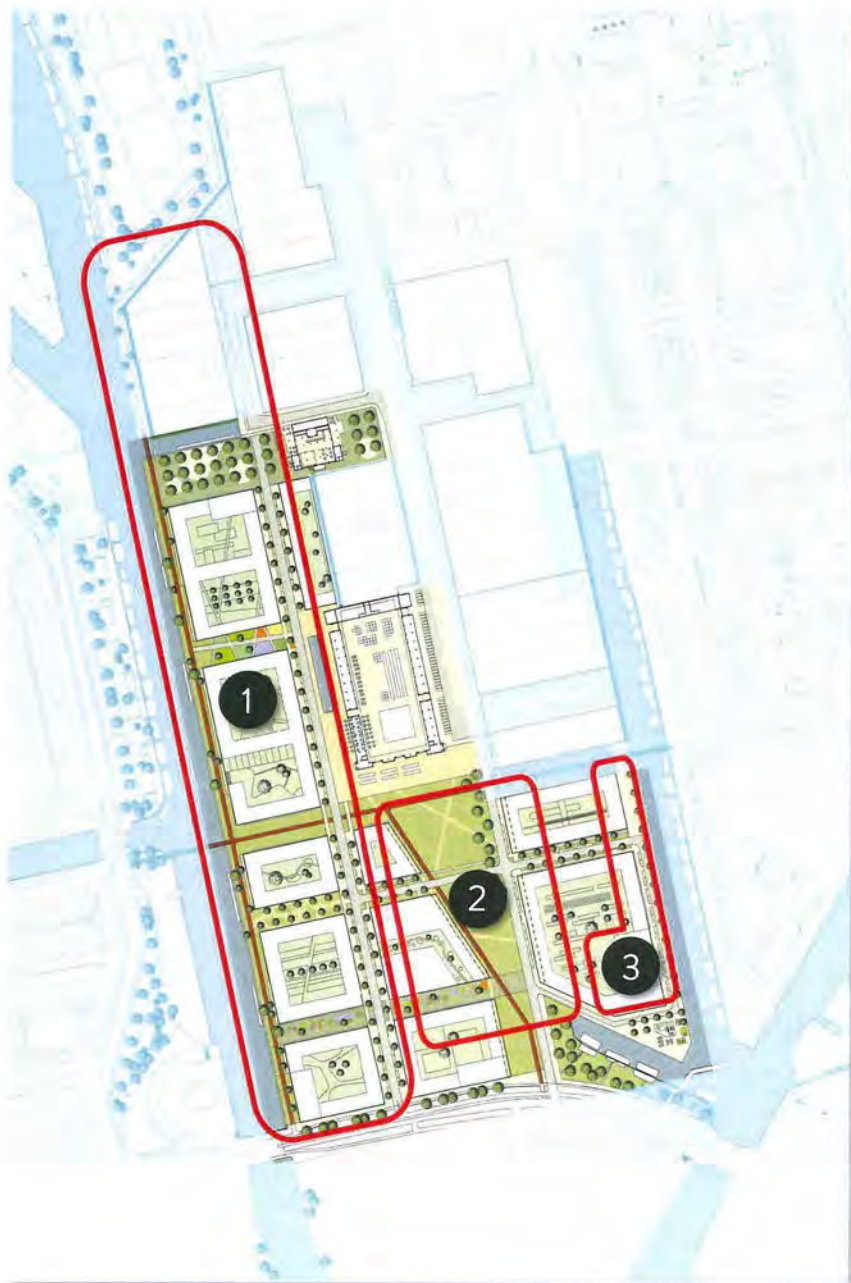
Voor alle drie delen geldt dat de woningen gegroepeerd zijn in bouwblokken met collectieve, afgesloten binnenhoven. Deze hoven zijn steeds door middel van poorten en andere openingen verbonden met de omliggende openbare ruimte. Grote delen van deze ruimte zijn autovrij of autoluw ingericht. Elk blok is op precieze wijze aangesloten op de directe woonomgeving die zich karakteriseert door de bijzondere, steeds wisselende inrichting. De aandacht voor samenhang tussen woning en privé-buitenruimte, de collectieve ruimtes in het blok en de omringende openbare ruimte resulteert, ondanks de relatief hoge woningdichtheid, in een aantrekkelijk woongebied, vergelijkbaar met een aantal van Amsterdam's meest geliefde woonmilieus. Voorbeelden hiervan en inspiratiebronnen voor het plan zijn onder meer de groene oevers langs de kanalen in Zuid, het autovrije binnengebied van het Funen en de stenen kades in het Oostelijk Havengebied. Deze gebieden zijn aantrekkelijk voor een brede doelgroep, waaronder gezinnen.

De opzet met drie karakteristieke buurten binnen het plan zal gedurende de realisatie een diversiteit aan bewoners trekken en aanleiding geven tot een rijke differentiatie in woningtypes. De voorgestelde fasering in bouwvelden laat een grote diversiteit toe bij nadere uitwerking van de woningbouw. Kleine en grotere groeperingen van appartementen worden afgewisseld met compact opgezette clusters van grondgebonden woningen. Intense laagbouw naast kleinschalige stapelingen. Getekend is een mogelijke invulling van het gebied op basis van de stedenbouwkundige visie. Het aandeel sociale woningbouw (28%) zal gespreid en gefaseerd door het gehele plan heen gerealiseerd worden.

Een minimum aan ontsluitingswegen is voldoende om alle woningen en alle (al of niet gebouwde) parkeervoorzieningen bereikbaar te maken. Auto's en verharding zijn minimaal aanwezig. Iedere woning krijgt een aansluiting om een elektrische fiets en auto op te laden.

Bij benadering van het Marktkwartier vanaf alle zijden zijn steeds de Markthal en het Koelhuis zichtbaar. De gebouwen verlenen daarmee ook het woongebied als geheel een herkenbare identiteit en een verbinding met de historie van het gebied.

Alle kades in het Marktkwartier zijn openbaar toegankelijk.



1. *Wonen langs het Westelijk Marktkanaal.* De nieuwe autovrije groene oever langs het Westelijk Marktkanaal biedt de basis voor een prachtige en typisch Amsterdamse woonbuurt langs het water. Men kan vanuit alle woningen in de bouwvelden langs het kanaal zonder kruisend autoverkeer via de groene tussenruimtes de oever bereiken. De gehele waterkant aan de westzijde is openbaar toegankelijk. Hier ligt de Westerparkroute, die ter hoogte van de Markthal wordt gekruist door de Landlustroute. De breedte van het water, de kwaliteit van de oevers aan de overzijde, de optimale ligging op de zon en de relatief grote afstand tot het Food Center zijn de belangrijkste factoren om juist hier een groot deel van het woningbouwprogramma te realiseren. De gekozen maatvoering en positie van de bouwvelden biedt de woningen bij elke denkbare invulling een hoge en gelijkwaardige kwaliteit van uitzicht en lichttoetreding. De blokken bevatten een grote variëteit aan woningtypes. De bouwblokken zijn per auto bereikbaar via de oostelijk gelegen laan die (voorlopig) eindigt in het plein bij het Koelhuis. De bouwblokken worden zo ontworpen dat op de maaiveldlaag langs de laan werkruimtes en woon-werk combinaties mogelijk zijn. Parkeergarages, halfverdiept onder de blokken, zijn steeds vanaf de laan bereikbaar.



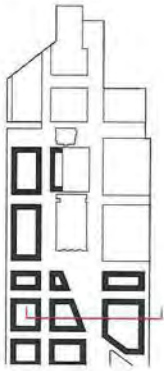
2. *Wonen om de Marktweide.* De vijf bouwblokken rondom het centrale groene veld bakenen de open ruimte voor de Markthal af. Door middel van doorlopende arcades in de plinten van de blokken krijgt deze bijzondere stedelijke ruimte een eigen karakter. Ook hier in de plint woningtypes die combinaties van wonen en werken mogelijk maken. Verder zullen hier vooral gestapelde woningtypes voorkomen. In een van de bouwvelden is ruimte voor de Brede School. Het groene veld en de tuinestrook kunnen vanuit de school zonder auto's te passeren bereikt worden. (zie paragraaf 2.8)



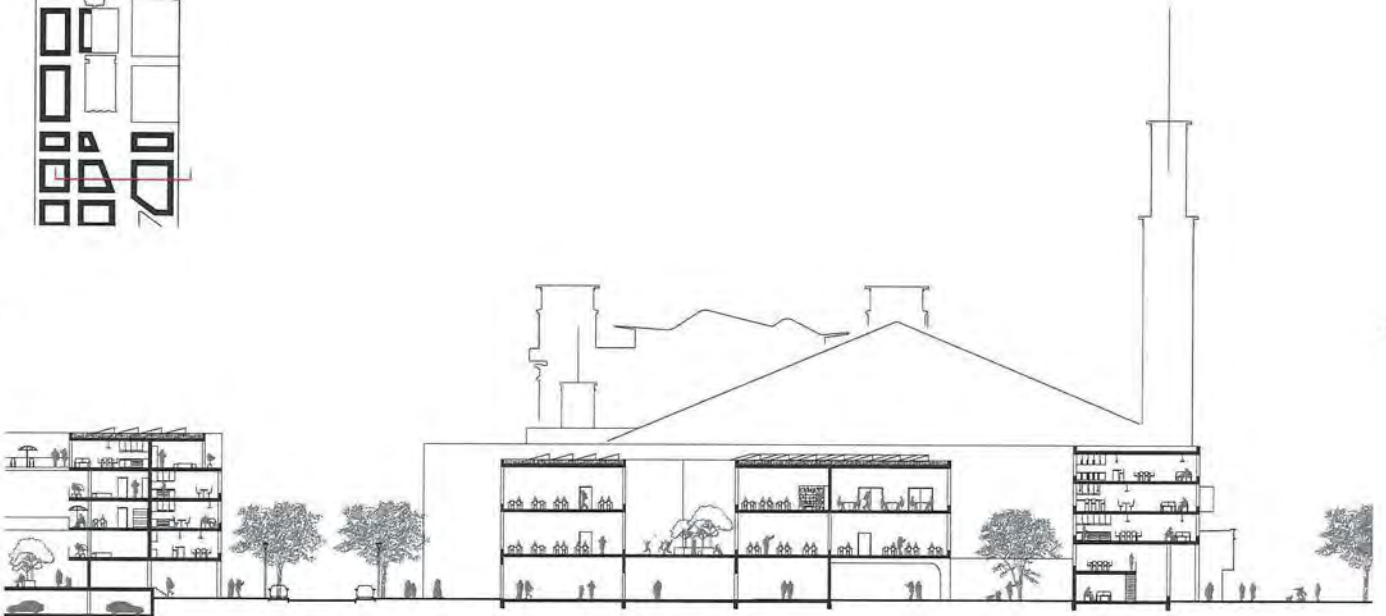
3. *Wonen aan de kade.* De westelijke blokken om de weide sluiten op dezelfde wijze als de velden langs de groene oever aan op de laan links van de Markthal. De blokken aan de oostzijde van de Marktweide liggen met hun andere zijde aan de nieuwe stenen kade van het Oostelijk Marktkanaal. Deze kade biedt een derde onderscheidende woonomgeving. Op de zuidpunt, verbreedt de kade zich tot een mooi op de zon gelegen plein met tuinen en een kas. Duurzame stedenbouw en woningbouw, de combinatie van zorgvuldig grondgebruik, veranderbaarheid en differentiatie, een hoogwaardige, autoluwe woonomgeving en een flexibele maat voor te ontwikkelen eenheden verenigt alle essentiële criteria voor een duurzame stedenbouw. (Voor de toe te passen duurzame technologie, zie hoofdstuk 3.2).



De technische uitwerking van de woongebouwen zal gebaseerd zijn op uitgangspunten van veranderbaarheid in de tijd: 'timebased building'. Duurzame woongebouwen zijn gebouwen waarin de collectieve (ontsluitings-)ruimtes zorgvuldig, precies en royaal zijn uitgevoerd. De woningen zelf daarentegen bieden zoveel mogelijk vrijheid aan de bewoner om deze naar eigen hand te zetten. Ruime en goed gepositioneerde buitenruimtes zijn eveneens een vereiste. Dragende kernen en gevelwanden maken wijzigingen in plattegronden en woningdifferentiatie tijdens en na de bouw relatief eenvoudig. Slimme plaatsing van schachten, leidinginvoeren etc. is hiervoor eveneens een uitgangspunt.



40





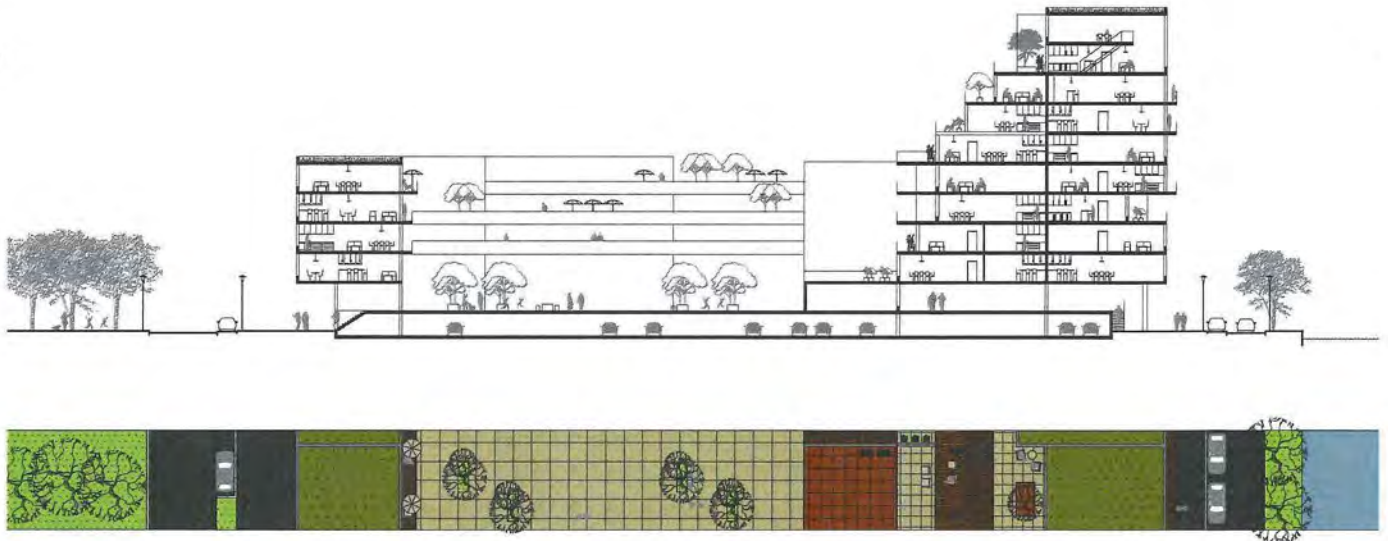
Jan van Goyenkade, Amsterdam, referentie voor gebied 1



Funenpark, Amsterdam, referentie voor gebied 2



Ponamakade, Amsterdam, referentie voor gebied 3



41



42

 Ballast Nedam

 Vastgoed 14.09.12



2.7 HET FOOD CENTER

De positionering van het Food Center in het noordelijk deel van het plangebied voorkomt dat het afgesloten terrein opnieuw een barrière vormt. De bebouwing van het nieuwe Food Center ligt gegroepeerd aan één enkele centrale ontsluitingsas, de Handelsweg, opgespannen tussen de nieuwe hoofdtoegang aan de noordzijde en de secundaire poort aan de oostzijde van de Markthal.

Deze opzet maakt een gefaseerde én flexibele opzet van de vernieuwing van de bestaande opstallen bij uitstek mogelijk. In de voorgestelde eindsituatie beslaat het Food Center circa 100.000 m² vloeroppervlak.

Het nieuwe Food Center wordt opgezet met een duidelijke functionele zonerings van noord naar zuid, in samenhang met de positie van de toegangen. Zo kan een maximaal efficiënte opzet van de noodzakelijke logistieke bewegingen bereikt worden.

2.7 HET FOODCENTER

De positionering van het Food Center in het noordelijke deel van het plangebied voorkomt dat het afgesloten terrein opnieuw een barrière vormt. De bebouwing van het nieuwe Food Center ligt gegroepeerd aan één enkele centrale ontsluitingsas, de Handelsweg, opgespannen tussen de nieuwe hoofdtoegang aan de noordzijde en de secundaire poort aan de oostzijde van de Markthal.

Deze opzet maakt een gefaseerde én flexibele opzet van de vernieuwing van de bestaande opstallen bij uitstak mogelijk. In de voorgestelde eindsituatie beslaat het Food Center circa 100.000 m² vloeroppervlak.

Het nieuwe Food Center wordt opgezet met een duidelijke functionele zonering van noord naar zuid, in samenhang met de positie van de toegangen. Zo kan een maximaal efficiënte opzet van de noodzakelijke logistieke bewegingen bereikt worden. De nieuwe hoofdentree aan de noordzijde bevat vijf doorgangen. De grootschalige aanvoer en afvoer van goederen vindt hier plaats. Gelijk bij deze entree is het distributiegebouw geplaatst zodat het aantal bewegingen met zwaar transport minimaal kan zijn. In aansluiting hierop zijn de ruimtes voor productie gepositioneerd. Daarna volgen de meer kleinschalige ruimtes voor handel (groente en fruit). Deze ruimtes liggen alle aan weerszijden van de Handelsweg die hier de gedaante aanneemt van een langgerekt marktplein. Het Koelhuis (met op de begane grond het café-restaurant voor de Food Center medewerkers en bezoekers) en de Markthal liggen ook aan dit plein. In het meest zuidelijke deel van het Food Center liggen de ruimtes voor de levensmiddelenhandel (De Kweker e.a.). Een overdekte voorruimte en parkeerruimte voor de bezoekers van deze bedrijven sluit aan op de Handelsweg en ligt gelijk naast de zuidelijke toegang. Deze secundaire in- en uitgang heeft twee poorten en maakt het mogelijk voor de klanten met kleinschaliger transportmiddelen (busjes etc.) zonder het verdere Food Center te doorkruisen, via de Jan van Galenstraat hun bestemming te bereiken. Het Food Center wordt uitsluitend ingevuld met buik- en servicebedrijven.

De handelsmarkt

Uit de vele consultaties is gebleken dat de afsluitbaarheid van het Food Center het meest van belang is voor de kleinschalige handel. De gekozen zonering maakt het goed mogelijk op termijn delen van het Food Center openbaar te maken, en juist het marktdeel afsluitbaar te houden. De nieuwe hallen voor handel in groente en fruit liggen alle met de voorzijde gekeerd naar het deel van de Handelsweg dat fungeert als een open marktplein. De per branche gegroepeerde bedrijven kunnen hun waren onder grote luifels uitstellen voor de klanten. De deelmarkten krijgen elk een herkenbare en zichtbare plaats op het terrein.

De verwerking van vis blijft op de huidige plaats, wordt ter plaatse uitgebreid en voldoet aan de strengste HACCP regelgeving. Ook de bakkerij blijft op dezelfde locatie en wordt verbouwd. De ruimte voor deze functies is beschikbaar en dit vormt de meest efficiënte werkwijze.



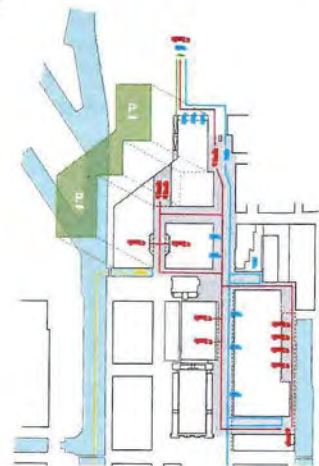


Verkeer en parkeren op het Food Center

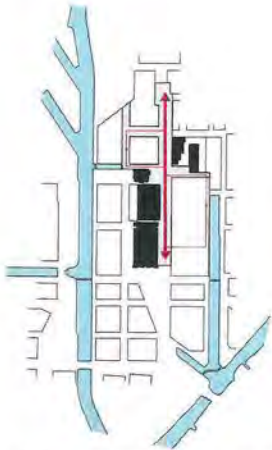
De eenvoudige ruimtelijke organisatie van de buitenruimte van het nieuwe Food Center maakt het mogelijk de verschillende verkeersbewegingen te structureren en waar nodig te scheiden. Aan de Handelsweg zijn twee lussen gekoppeld. De meest noordelijke geeft toegang tot de expeditie ingangen van de distributie- en productiebedrijven. De tweede lus, overdekt, geeft toegang tot de expeditie ingangen van de kleinschalige handel en de levensmiddelenhandel. De lussen zijn zo compact mogelijk gehouden. Door middel van de positionering van de bebouwing en overdekking van de los- en laadruimtes wordt geluidsoverlast voor omwonenden tot het uiterste beperkt.

De parkeerruimte voor grote en kleine vrachtwagens is opgenomen in de profielen van de Handelsweg en de twee lussen. Parkeerruimte voor personeel van de bedrijven wordt aangelegd op het dak van het distributiegebouw. In de noordwesthoek, naast de hoofdentree, is een groot parkeerdak gesitueerd. Door dit dak vanaf de openbare straat toegankelijk te maken, en het voor voetgangers ook bereikbaar te maken vanuit het zuidelijk gelegen openbaar gebied bij het Koelhuis en de Markthal, kan dit dak ook dienen als publieke parkeerruimte bij bijzondere evenementen in avonden of weekends.

Klanten en medewerkers kunnen altijd met de fiets bij de ondernemers voor de deur parkeren. Daarnaast is er een grote fietsenberging voor bezoekers en personeel bij de noordgevel van de Markthal. Een insteekhaven langs het Westelijk Markt kanaal, tussen het Koelhuis en Vredenhof, biedt ruimte als aanmeerplaats voor boten (transport van goederen en afval).

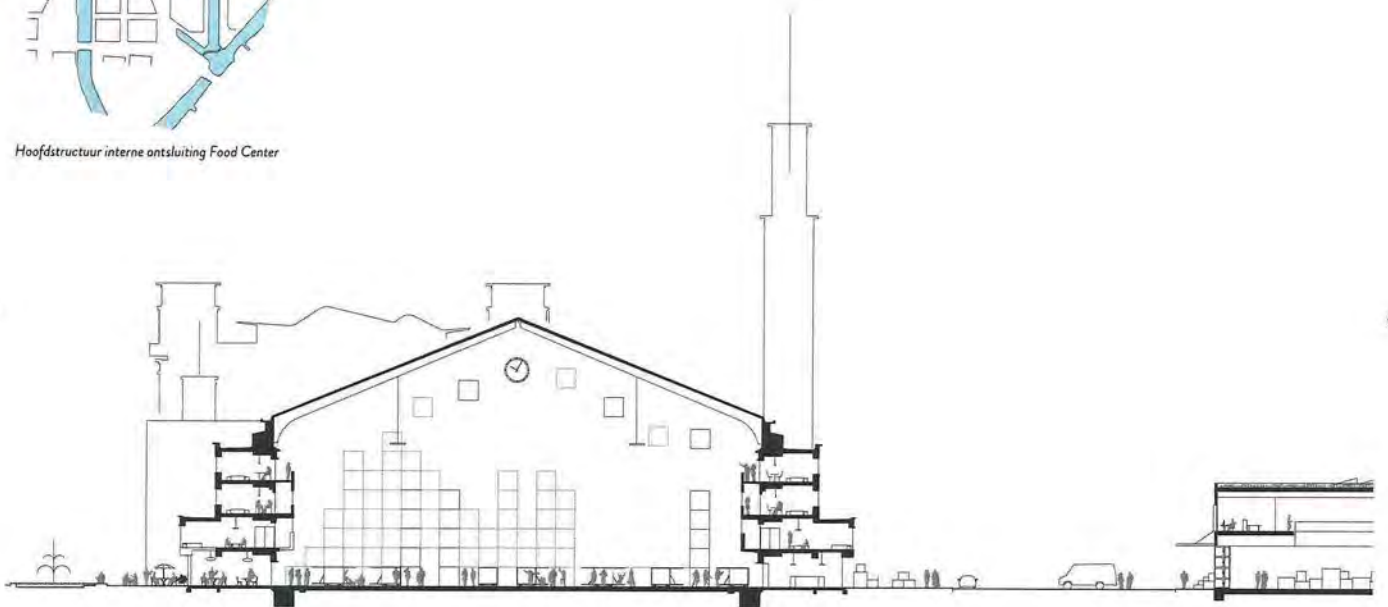


Verkeersstructuur Food Center:
parkeren en laden en lossen



Hoofdstructuur interne ontsluiting Food Center

46

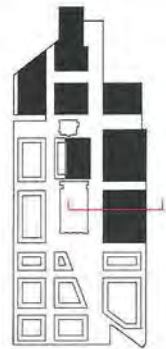




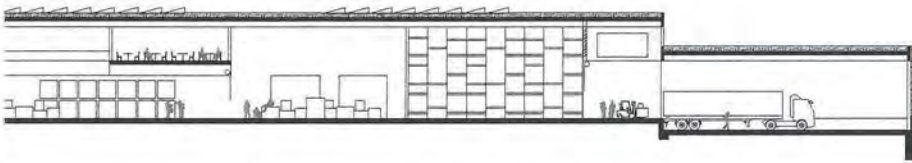
Functionele zoning Food Center



Deelmarkten Food Center



47





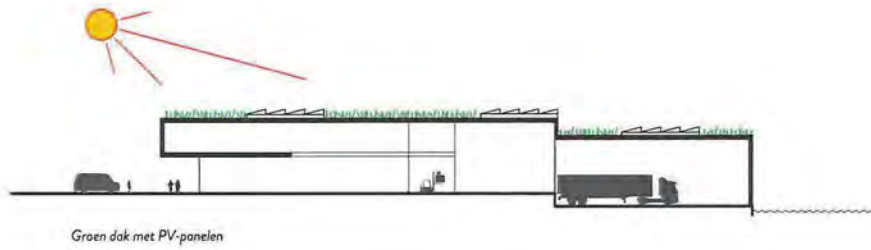
2.7.1 BEDRIJFSHALLEN

Voor de bedrijfshallen is een basistypologie opgezet uitgaand van flexibele indeelbaarheid, uitbreidbaarheid en een compacte (duurzame) opzet. Deze basistypologie is ontstaan na gesprekken met diverse ondernemers. Elke hal kan een cluster van bedrijven van wisselende grootte huisvesten, die met elkaar een aan de achterzijde overdekte expeditiestraat delen. De op optimale opslagcapaciteit gebaseerde vrije hoogte maakt het mogelijk aan de gevelzijde een entresol te maken met daarin kantoorruimte die zowel zicht naar buiten als naar de opslag heeft. Langs de Handelsweg heeft de bebouwing lange doorgaande luifels waaronder op straat waren kunnen worden uitgesteld.

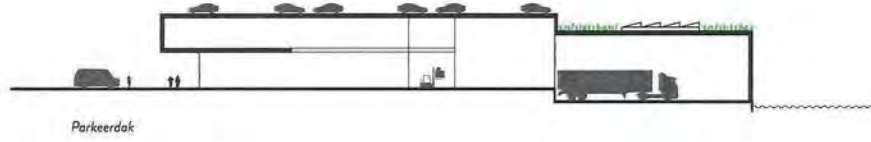
De relatief gesloten achtergevels worden grotendeels begroeid met verschillende klimmers en andere plantensoorten. De begroeiing zet zich voort op de daken, behalve daar waar op het dak geparkeerd wordt of het dak van PV cellen is voorzien. Op deze wijze krijgt het Food Center een van buitenaf herkenbaar en groen karakter. De begroeiing compenseert de relatief spaarzame boombeplanting van het terrein. Het vele en zware verkeer maakt aanplant van bomen op veel plekken van het terrein onmogelijk of te kwetsbaar. Uitzondering hierop is het voorplein van het Koelhuis waar als het ware gespiegeld de boomplanting van het buiten het Food Center gelegen Koelhuisplein terugkeert.

Dubbel grondgebruik

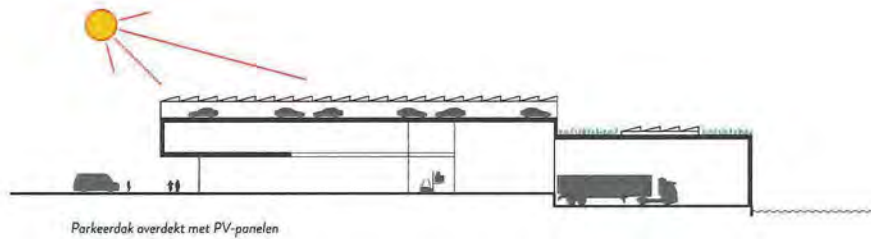
Voor alle nieuwbouw op het Food Center wordt uitgegaan van een zo intensief mogelijk ruimtegebruik. Dit wordt in eerste instantie bereikt door de compacte lay-out op het maaiveld van het vernieuwde Food Center. Tweelaagse hallen zijn maar beperkt gewenst, alleen delen van het expeditiecentrum en de bij de zuidtoegang geplaatste grootschalige levensmiddelenhandel beschikken over twee bouwlagen. Wel worden de daken van alle bebouwing zoveel mogelijk benut. Naast het gebruik van een deel van de daken als parkeervoorziening vindt ook andersoortig gebruik plaats; groene daken, energieopwekking, etc. Uiteindelijk wordt ernaar gestreefd deze mogelijkheden zoveel mogelijk te combineren: een lichte kasdakconstructie boven de parkeerdaken biedt ruimte aan PV cellen. Door de hier mogelijke grootschalige en optimale plaatsing van PV cellen kunnen de daken voor het gehele gebied als elektriciteitsbron dienen. Een volgende stap in intensivering van het grondgebruik is mogelijk door het plaatsen van kassen op de daken en boven de geparkeerde auto's, met weer een dak van PV cellen. Zo kan ook voedselproductie een plaats krijgen op het terrein. In meerdere lagen uitgevoerd kan hier uiteindelijk een uniek 'vertical farming' project midden in de stad ontstaan.



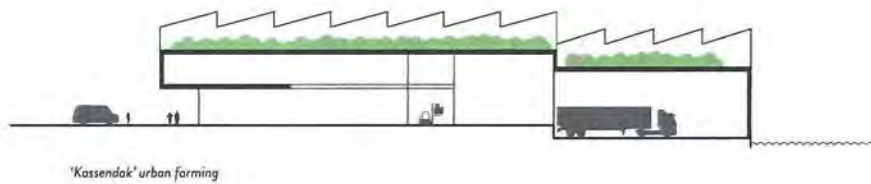
Groen dak met PV-panelen



Parkeerdak



Parkeerdak overdekt met PV-panelen



'Kassendak' urban farming

2.8 HET BEELDKWALITEITSPLAN

Het beeldkwaliteitsplan voor het plangebied speelt een belangrijke rol in het vastleggen van kwaliteiten gedurende de ontwikkeling en het waarborgen van de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten van het ontwerp.

Basis voor het beeldkwaliteitsplan is de inrichting van de openbare ruimte, en de wijze waarop de bebouwing daarop aansluit. Belangrijk is om hierbij rekening te houden met het langdurige transformatieproces. Een leidend uitgangspunt bij de uitwerking van het transformatieproces en het ontwerp van gebouwen en buitenruimte is het ruim baan geven aan alle denkbare mogelijkheden om tuinen aan te leggen. Gedurende de gehele periode van herontwikkeling worden braakliggende en onbenutte delen van het terrein gebruikt als tuinen. Bloementuinen, groentetuinen en het kweken van planten en bomen voor mogelijke herplaatsing op het terrein. Blinde gevelvlakken worden verticale tuinen. In de aanleg van het definitieve maaiveld en nieuwbouw van woningen en bedrijfsgebouwen staat het groen opnieuw centraal. Woongebouwen krijgen alle een bekroning van dakterrassen en daktuinen. Deze worden zo ontworpen en uitgevoerd dat bewateringssystemen eenvoudig aan te brengen zijn en op het omliggende oppervlaktewater en opgeslagen regenwater aangesloten kunnen worden. Forse uitsnijdingen in de bouwvolumes zorgen op alle hoogtes voor beschutte plekken voor flora en fauna. De groene gevels en daken van de nieuwe bedrijfsgebouwen versterken evenzeer het groene beeld. Na de traditionele horizontale tuinstad van honderd jaar geleden en de modernistische verticale tuinstad van vijftig jaar geleden ontstaat hier een hedendaagse, driedimensionale tuinstad.

50

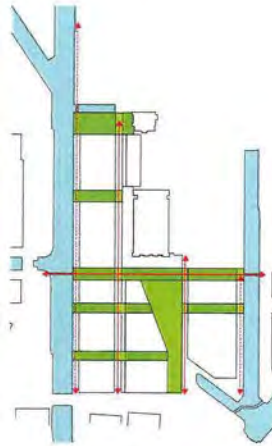




2.8.1 DE OPENBARE RUIMTE

Uitgangspunt voor de openbare ruimte is een rijk gevarieerde reeks van straten, kades en pleinen die structuur en samenhang geven aan het nieuwe netwerk van verbindingen in en naar het plangebied (zie paragraaf 2.3.1). Verbindingen waarmee het gebied optimaal per fiets wordt ontsloten met ruim voldoende mogelijkheden voor fietsparkeren.

Basis is een grid van verschillend ingerichte open ruimtes. Parallel aan de Jan van Galenstraat liggen groenstroken tussen de bebouwing. Loodrecht hierop worden deze stroken met elkaar verbonden door de noord-zuid lopende oevers en straten. Uit het tussenliggende patroon van bouwblokken zijn grotere ruimtes gesneden die als velden en pleinen de belangrijkste verbindingen begeleiden en Markthal en Koelhuis een zichtbare plaats geven vanuit het gehele plan.

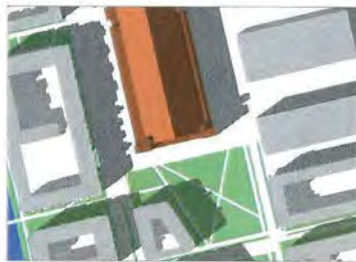


Gelaagde ruimte

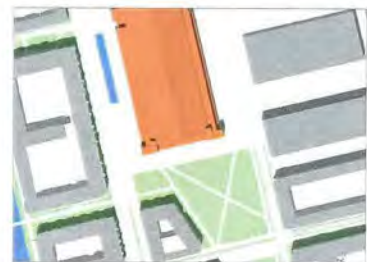
52



Bezinning Marktplein maart - 12.00 uur



Bezinning Marktplein maart - 15.00 uur



Bezinning Marktplein juni - 12.00 uur



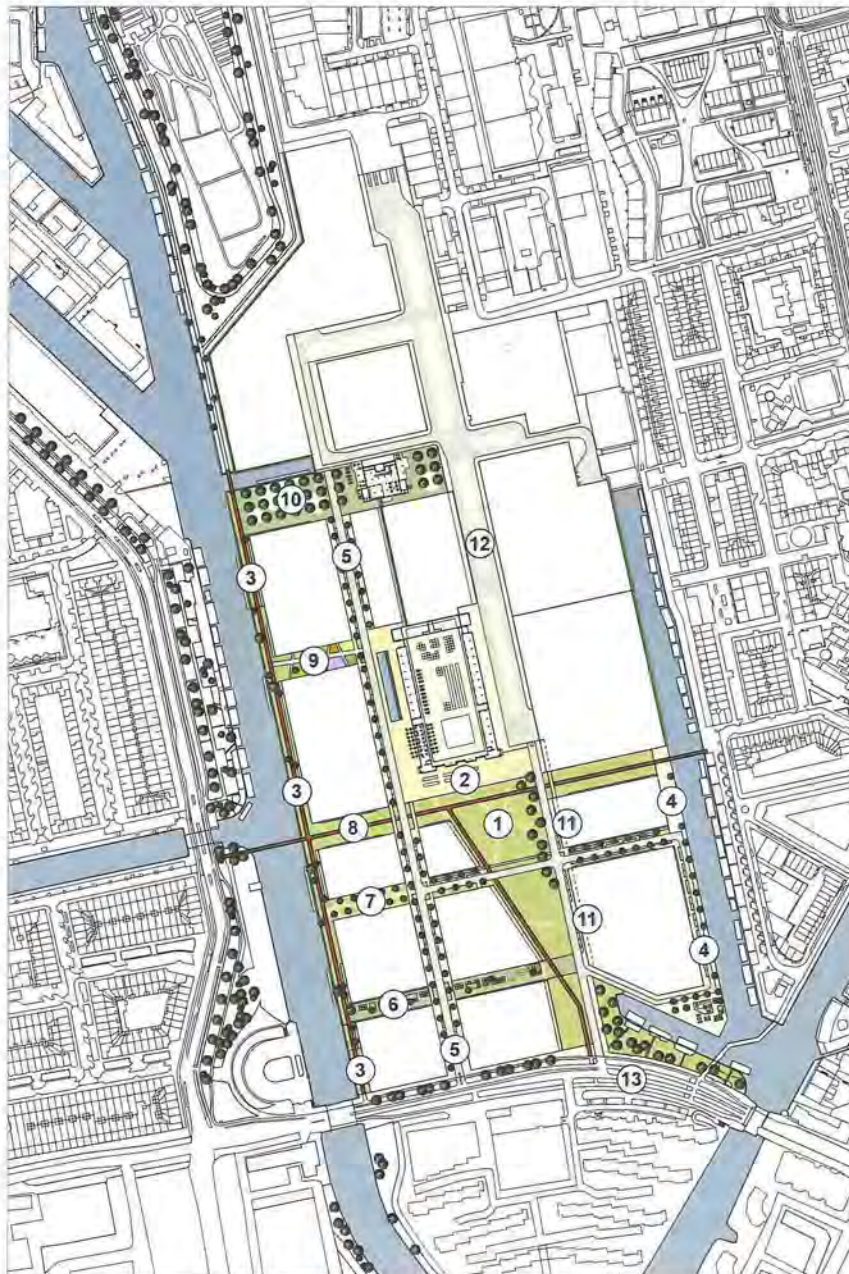
Bezinning Marktplein juni - 15.00 uur



Bezinning Marktplein december - 12.00 uur



Bezinning Marktplein december - 15.00



1 De Marktweide

Een groen grasveld is opgespannen tussen de Beltbrug en de Jan van Galenstraat enerzijds en de Markthal anderzijds. Een open inrichting met licht reliëf en boomgroepen aan de oostzijde. Diagonale looppaden lopen als 'desire lines' dwars over het veld. De arcades van de omringende bebouwing beschutten de doorlopende voetpaden tussen Markthal en Jan van Galenstraat.

2 Het Marktplaatsplein

Een bestraat plein dat naadloos overgaat in de vloer van de markthal. Het plein vouwt zich om de Markthal en is door de zuid-west oriëntatie gedurende het gehele jaar optimaal op de zon gelegen. Het westelijke deel van het plein biedt alle ruimte voor terrassen. Hier ligt ook een ondiepe waterpartij die 's zomers verkoeling biedt en 's winters kinder ijspret. Het zuidelijke deel, voor de voorzijde van de Markthal wordt gebruikt voor openlichtmarkten.

3 De groene oever

De nieuwe oever langs het Westelijk Marktkanaal vormt een autovrij gebied met een groene, landschappelijke invulling. Gras, bloeiende planten en andere bodembedekkers lopen tot aan de woningen en de kaderand. Solitaire bomen spiegelen zich in het water. Paden doorkruisen de ruimte, een doorgaand wandel- en fietspad, de Westerpark route, loopt langs de kanaaloevers en biedt een groot publiek uitzicht op de Keith Haring. De groene oever langs het kanaal is door middel van de beweegbare brug bij de Rijngracht direct verbonden met de bestaande groene kades aan de overzijde, en aan de noordzijde met de paden langs Vredenhof die vervolgens met de parkzone aan de overzijde van de Haarlemmerweg verbonden worden. Langs de oever liggen aanlegsteigers voor bewoners en bezoekers.

4 De stenen kade

Langs het Oostelijk Marktkanaal wordt een nieuwe stenen kade aangelegd met een gemetselde kadewand. De regelmatige rij bomen langs de waterwand verdubbelt zich op de zuidpunt waar door de ver teruggeplaatste bebouwing een plein met bloemen, kas en terras ontstaat.

5 Bomenlaan

Een stadstraat met aan weerszijden hoog opgaande iepen vormt de toegang tot het merendeel van de woonbebouwing. De laan opent zich halverwege naar het Marktplaatsplein en eindigt in een bomenplein bij het Koelhuis. De laan is ingericht volgens de Puccini methode en het Handboek Openbare Ruimte.

6 Stadstuinen

Een autovrij tussengebied tussen groene oever en weide biedt ruimte aan tuinen voor een groots urban farming project. Amato, de organisatie achter de Markthal (zie hoofdstuk 3), coördineert dit project. De Brede School ligt hier direct langs.

7 Boomgaard

Een tweede tussengebied biedt ruimte aan bloesemdragende fruitbomen. Deze leggen de link met de geschiedenis van het gebied en sluiten aan bij de functie.

53

8 Landustroute

Een open strook met een doorgaand voet- en fietspad, ingericht met gras en lage bloeiende beplanting, snijdt door het gehele gebied van west naar oost en scheert langs het Marktplein. De open ruimte biedt lange doorgaande zichtlijnen in het plangebied zelf en naar de omgeving. De bruggen over het Westelijk en Oostelijk Marktkanaal belemmeren de vaart niet doordat ze beweegbaar zijn.

9 Plantentuin

Het vierde tussengebied ligt tussen de oever en het noordelijk einde van het Marktplein. Bloeiende planten vullen de ruimte van gevel tot gevel, doorsneden door voetpaden.

10 Het Koelhuisplein

Tussen de oever en het Koelhuis ligt een met bomen (platanen) beplante open ruimte met halfverharding, het Koelhuisplein. Aan de andere zijde van het koelhuis, in het Food Center, wordt deze inrichting doorgezet.

Aan de noordzijde wordt het plein begrensd door een nieuw aangelegde insteekhaven. Deze haven heeft een distributiefunctie voor de verspreiding van goederen via het water. Daarnaast wordt hier het afval van het Food Center afgevoerd. Aan de pleinkant is een aanlegsteiger voor bezoekers van het Koelhuis en de Markthal.

11 Zuidelijke toegang Food Center

De weg die naar de secundaire toegang (twee poorten) van het Food Center leidt loopt langs de oostzijde van de Marktweide, en is aangelegd, net als de aansluitende zijstraten en stenen kade volgens de Puccini methode en het Handboek Openbare Ruimte.

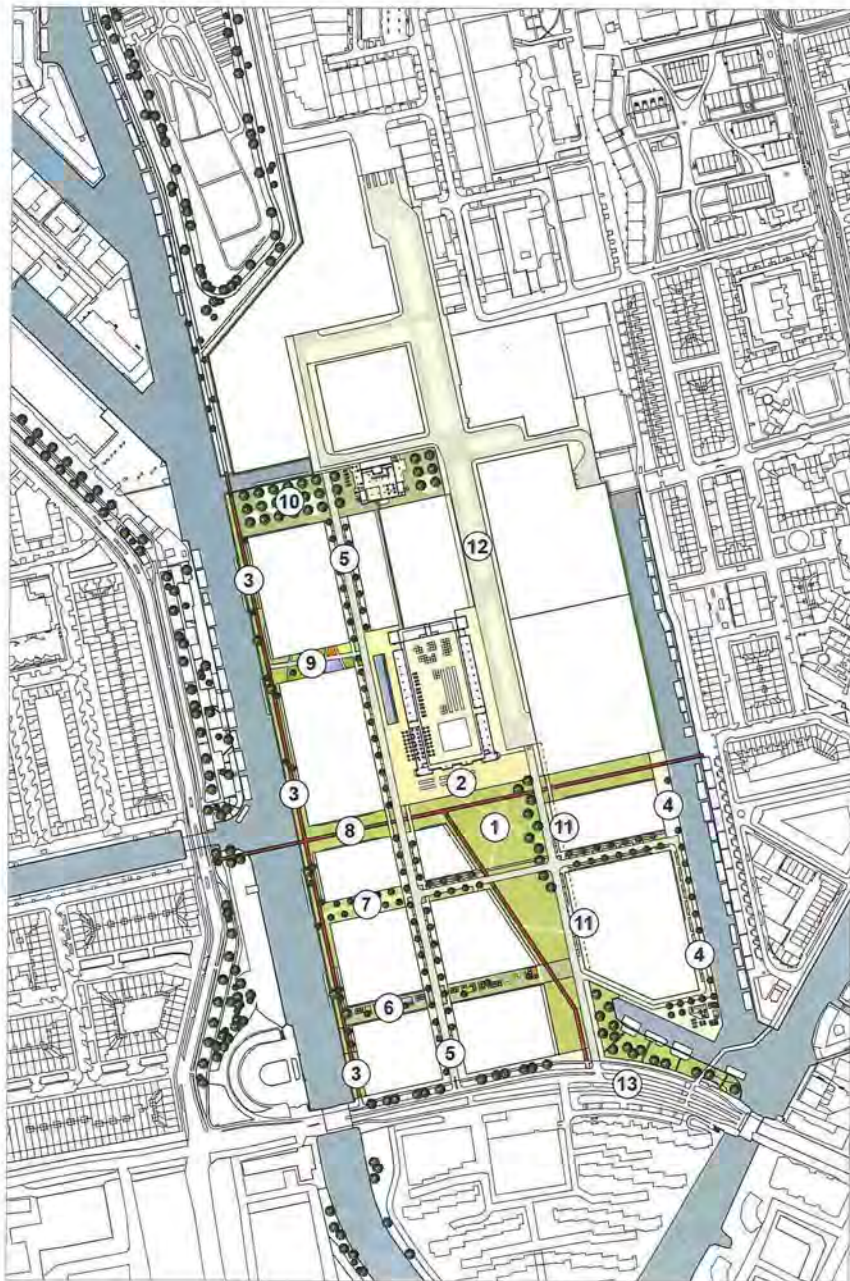
12 De Handelsweg

De centrale as door het nieuwe Food Center is opgespannen tussen de nieuwe noordelijke hoofdentree en de secundaire zuidelijke poort. Een naadloos geasfalteerd oppervlak stuurt het verkeer door middel van toepassing van verschillende kleuren en verzonken lichtpunten en lijnen. Tussen Koelhuis en Markthal wordt de weg een langgerekt marktplein, omzoomd door doorgaande luifels met daaronder uitgestalde waar.

De kleur- en vormpatronen op het maaiveld keren terug op het tweede maaiveld; de daken van de bedrijfsbebouwing. Hier wordt geparkeerd, energie opgevangen en begroeiing aangelegd.

13 Jan van Galenstraat

De begane grond (met bedrijfsruimtes) van de twee bouwblokken langs de Jan van Galenstraat sluit aan op een breed trottoir, gescheiden van de weg door een bomenrij.





Referentie zone 1: Museumplein, Amsterdam



Referentie zone 1: Downing College, Cambridge



Referentie zone 1: Kromhoutkazerne, Utrecht



Referentie zone 2: GWL Terrein, Amsterdam



Referentie zone 2: Westergasterrein, Amsterdam



Referentie zone 3: Jan van Goyenkade, Amsterdam



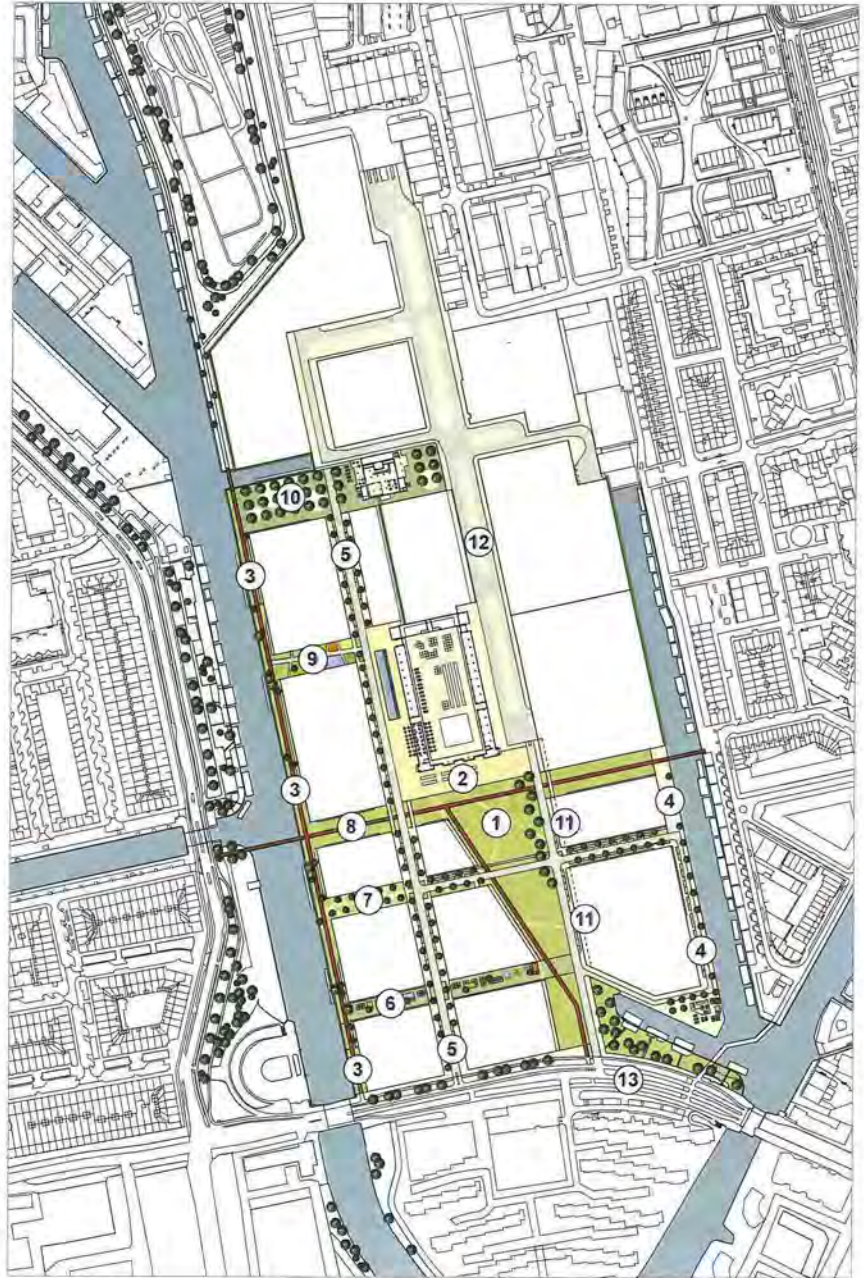
Referentie zone 3: Jan van Goyenkade, Amsterdam



Referentie zone 4: Lijnbaansgracht, Amsterdam



Referentie zone 4: Nieuwe Keizersgracht, Amsterdam





Referentie zone 5: Gerrit van der Veenstraat, Amsterdam



Referentie zone 5: Gerrit van der Veenstraat, Amsterdam



Referentie zone 6: Prinzessinnengarten, Berlijn



Referentie zone 6: Bilderdijkkade, Amsterdam



Referentie zone 7: Le Floreal, Brussel



Referentie zone 7: Accordia, Cambridge



Referentie zone 5: Gerrit van der Veenstraat, Amsterdam



Referentie zone 8: Funenpark, Amsterdam



Referentie zone 9: Potters Field, Londen



Referentie zone 9: High Line, New York



Referentie zone 10: Jonas Daniël Meijerplein, Amsterdam



Referentie zone 10: Jonas Daniël Meijerplein, Amsterdam



Referentie zone 11: Raadhuisstraat, Amsterdam



Referentie zone 11: Palais Royal, Parijs



Referentie zone 12: Museumplein, Rotterdam



Referentie zone 12: Meerkleurig asfalt



Referentie zone 12: Patroon groen dak, Burle Marx

2.9.2 DE ARCHITECTUUR VAN HET WONEN

De samenhang in het Marktkwartier, het nieuwe woongebied, wordt in eerste instantie vastgelegd door een reeks terugkerende gevelprofielen. De profielen leggen op precieze wijze de aansluiting van de bebouwing op het maaiveld vast, de positie van parkeervoorzieningen, minimale en maximale bouwhoogtes en de plastic van de gevels. Deze principe profielen worden uitgewerkt voor alle bouwblokken; hiermee wordt, ondanks de langlopende ontwikkeling en de mogelijke schaalverschillen in de uitwerking (grote of kleine eenheden), samenhang geborgd.

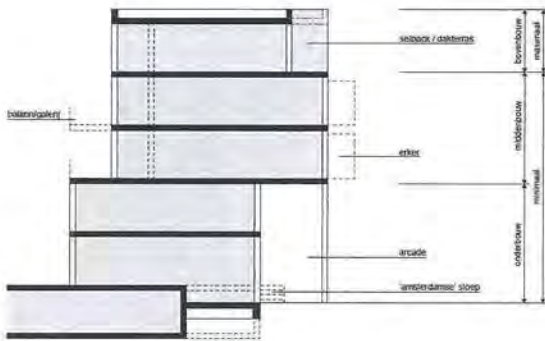
Het profiel reageert steeds op de specifieke locatie in de wijze van aansluiting van het gebouw op maaiveld. Een voorbeeld hiervan is de twee verdiepingen hoge arcade langs de westrand van de Marktweide, het centrale groene veld. Andere voorbeelden zijn de stoepzone voor de woningen aan de groene tussengebieden en de verhoogde terrassen van de woningen langs de groene oever.

Een tweede belangrijke laag in de architectonische beeldkwaliteit is de materiaaltoepassing en gevelexpressie. Vanuit de wens aan te sluiten op de omringende woonwijken (zie paragraaf 2.1) is gekozen voor bakstenen gevels overal waar de bouwblokken grenzen aan de openbare ruimte. Binnen een blok kunnen verschillen in bakstentypes en metselverbanden aanwezig zijn.

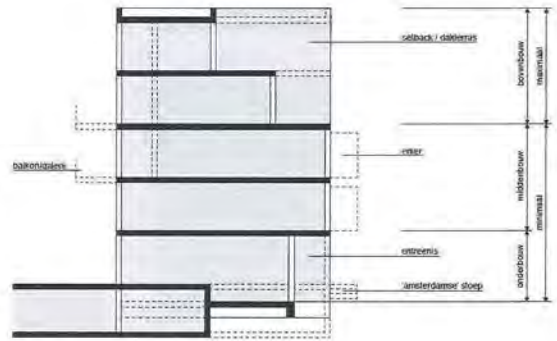
De profielen geven vervolgens mogelijkheden aan voor uitgebouwde kozijnen, erkers, loggia's en uitgesneden terrassen die gezamenlijk aan de straatgevels een sculpturale kwaliteit geven.

Een derde laag van de architectonische samenhang is de behandeling van de hoeken. Regelmatig in het plan terugkerende ronde hoeken (met riante bochtstraal) versterken de sculpturaliteit en identiteit van de woonblokken.

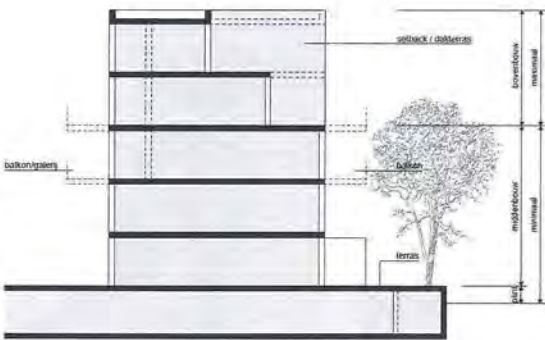
Door poorten en/of andere openingen in de bouwblokken zijn ook regelmatig de gevels rond de binnenhoven zichtbaar. Deze zijn per blok identiek in kleur en materiaal, maar kunnen juist per blok verschillen; een vierde laag in de beeldregie.



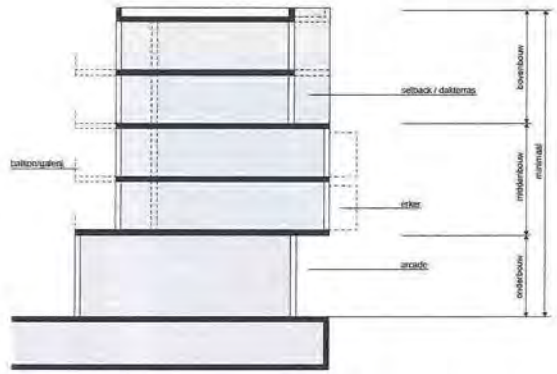
Profil Marktweide



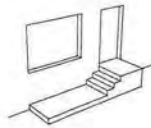
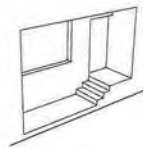
Profil Bomenlaan



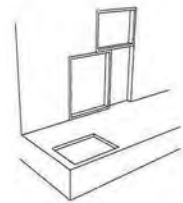
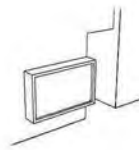
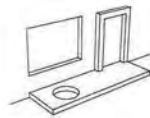
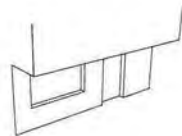
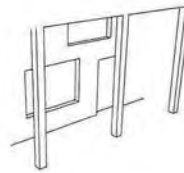
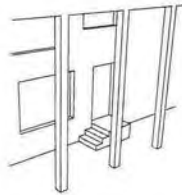
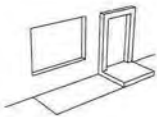
Profil Jan van Galenstraat



Profil Groene Oever



Verskillende aansluitingen gebouw - maaiveld



60



Baksteen en sculpturaliteit: Talmalaan, Utrecht



Baksteen en maaiveldaanluiting: Funenpark, Amsterdam



Baksteen en buitenruimtes: Funenpark, Amsterdam



14.09.12



Plinten: Stoepzone, Haarlem



Plinten: Eemskanaal, Groningen



Overgang collectief - openbaar: Overgangdek



Overgang collectief - openbaar: Valerusterras, Amsterdam



Hoeken: De Klok, Den Haag



Hoeken: Woongebouw, Kopenhagen



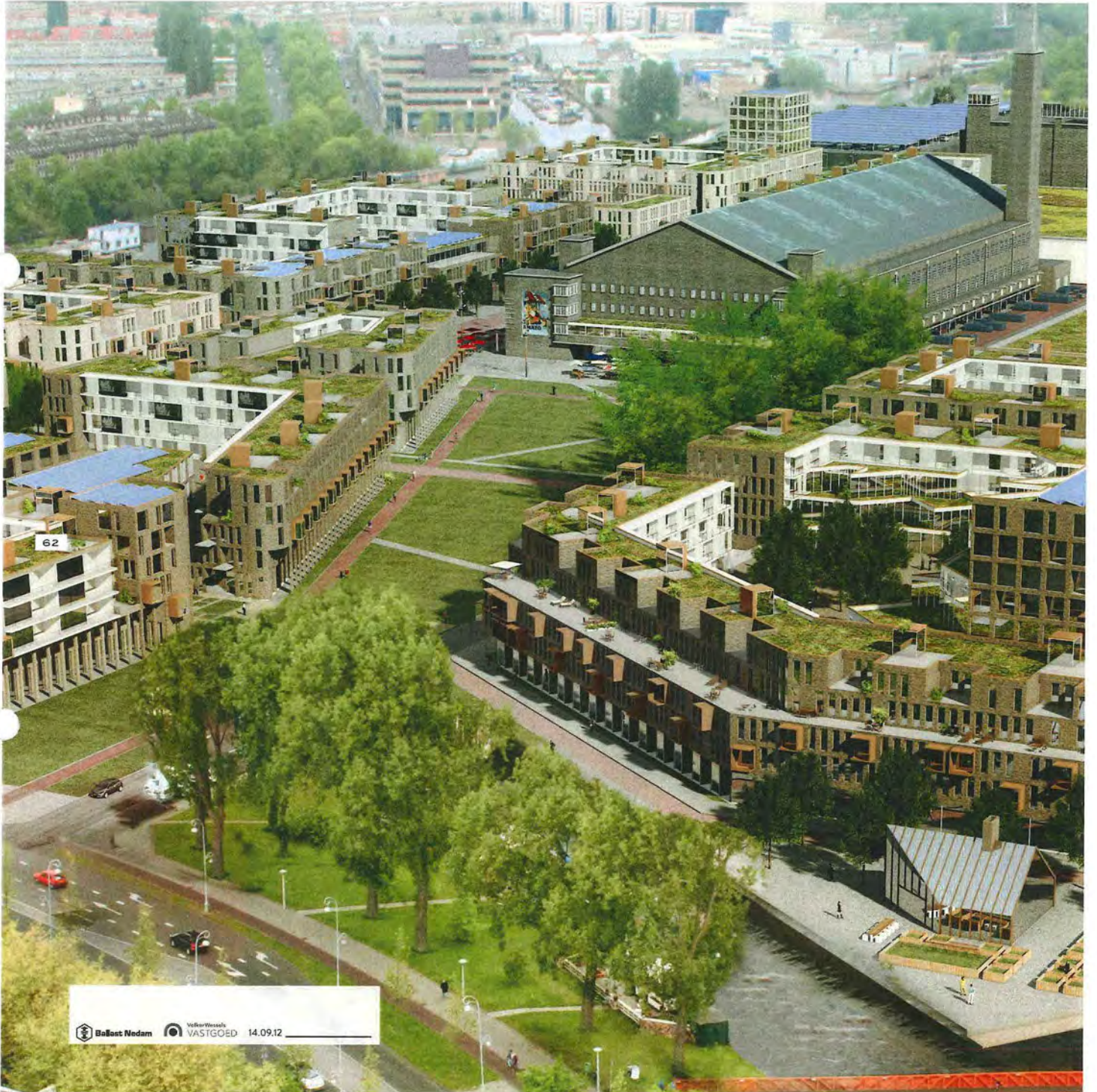
Binnenhoven: Pireaus (KNSM eiland), Amsterdam



Binnenhoven: The Whale (Sporenburg), Amsterdam



Binnenhoven: Ivry-sur-Seine, Parijs
(zie hoofdstuk 2.8.1 - stenen kade)



62

 BoBost Nedam

 Volkswest
VASTGOED

14.09.12



Spelende kinderen op de toekomstige Marktweide

2.8.3 ARCHITECTUUR FOOD CENTER

Belangrijk uitgangspunt voor de architectonische uitwerking van de bedrijfsbebouwing is ruimtelijke gelaagdheid. Uitkragende luifels, teruggelegde voorpuilen, overdekte entrees en enkele andere middelen komen steeds terug en geven samenhang en expressie aan de gebouwen.

Bij de realisatie van de gebouwen staat functionaliteit voorop. Juist met de hierboven aangegeven middelen kan deze functionaliteit versterkt worden en tegelijk voorkomen worden dat het beeld van een anoniem bedrijventerrein ontstaat. De gevels langs de centrale Handelsweg worden voor een deel in metselwerk uitgevoerd, aansluitend op het bestaande Koelhuis en de Markthal. De gevels rond de deels overdekte expeditielussen zijn veeleer van geluidsabsorberend plaatmateriaal en houten beschietingen.

Naar de buitenrand toe worden steenachtige materialen en begroeiing afgewisseld. Grote vensters openen zich zo nu en dan als ogen naar de buitenwereld.



Plaatmateriaal: translucet



Hout



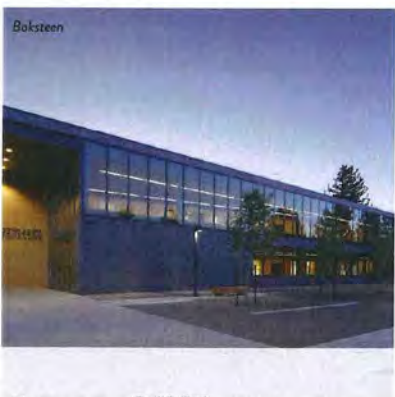
Hoekaccent



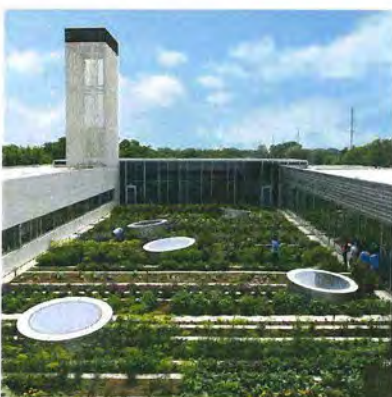
Groen dak



Interieur publiekruimtes



Baksteen



Groen dak



Lichtpatronen



  14.09.12

Bijlage 13:
Strategisch Plan



HOOFDSTUK 3 HET STRATEGISCH PLAN

66

In het voor u liggende strategisch plan gaan we in op de Markthal, het duurzaamheidsplan, een plan voor de wijze van organisatie, samenwerking en communicatie en een plan voor beheer en exploitatie van het Food Center.

  14.09.12



67

 Ballast Nedam  Vastgoed 14.09.12

INLEIDING

In het voor u liggende strategisch plan gaan we in op de Markthal, het duurzaamheidsplan, een plan voor de wijze van organisatie, samenwerking en communicatie en een plan voor beheer en exploitatie van het Food Center. Enerzijds gaat het in de diverse paragrafen in op het gewenste eindbeeld van de herontwikkeling, anderzijds komen er veel zaken aan de orde die juist van belang zijn tijdens de gehele transformatie. Dit om de transformatie op gang te krijgen en om van begin af aan bewust te werken met het behalen van de door ons geambieerde kwaliteit voor het gebied. Praktisch en pragmatisch waar noodzakelijk en mogelijk, ambitieus en visionair waar gewenst en gepast.

68





3.1 DE MARKTHAL: VISIE

Het is voor de consument lastig om de keuze te maken voor bewust en gezond eten. We staan steeds verder van ons voedsel af en we zijn er als het ware van vervreemd. Het voedsel dat we in de winkel kopen is vaak onherkenbaar en verpakt in plastic met kunstmatige toevoegingen. Inmiddels zijn we bijna niet anders meer gewend. We eten wat we voor ogen krijgen. Dat maakt de keuze voor gezond en anders eten lastig.

Dit probleem is door het Kabinet in 2009 opgepakt in de nota 'Duurzaam Voedsel': "Hoe bewegen we de industrie tot duurzame voedselproductie als de maatschappij het helemaal niet wil consumeren en prijs voor de consument toch steeds boven kwaliteit gaat?" De regering schreef hierover het volgende: "Over 15 jaar moet Nederland koploper zijn als het gaat om de verduurzaming van de voedselproductie: minder ruimtebeslag, minder gebruik van grondstoffen, emissies, water en energie. Maar ook minder verspilling en verbetering van het welzijn van mens en dier. Zodat we met goede producten de consument steeds meer kunnen uitdagen tot een duurzamer aankoopgedrag."

Ook vanuit de Sociaal Economische Raad (SER) wordt er aandacht besteed aan duurzaamheid. In hun maandblad SERmagazine gaat de Raad hierop in. Prof. dr. ir. Louise O. Fresco, hoogleraar duurzame ontwikkeling UvA (en Wageningen) zegt dat de wereld tussen 1950 en 2050 de grootste bevolkingsgroei gaat meemaken. Dit heeft grote invloed op de manier waarop we leven. Volgens haar heeft duurzaamheid te maken met de vraag hoe je een zo klein mogelijke aanslag pleegt op natuurlijke hulpbronnen en hoe de consument deze kan herstellen of compenseren.

Niet alleen op rijksniveau wordt er aandacht besteed aan duurzaam eten. Ook op provinciaal en gemeentelijk niveau is men hiermee bezig. Een voorbeeld is het project "Proeftuin van Amsterdam", dat tussen 2007 en 2011 liep. Een samenwerking tussen o.a. de provincie Noord-Holland en de gemeente Amsterdam. Het ging bij Proeftuin Amsterdam om de bewustwording van duurzaam eten en de verbreding van de relatie tussen stad en platteland. Zo bezochten bijvoorbeeld de schoolkinderen een boerderij. En keek Amsterdam ook naar een duurzame voedseldistributie, waardoor een deel van het vervoer inmiddels elektrisch is.

Ook obesitas wordt een groot probleem bij kinderen en in navolging van Jamie Oliver in Engeland is de gemeente Amsterdam gestart met projecten als Lunchen op School en Jongeren Op Gezond Gewicht (JOGG).

Door deze "bewustwordingscampagnes" nemen ook burgers en bedrijven steeds vaker initiatieven op het vlak van duurzaam en biologisch voedsel. Het gaat dan bijvoorbeeld om kooklessen op scholen, of voorlichting over gezond eten. Deze initiatiefnemers hebben zich georganiseerd in het platform "Netwerk Smakelijk Duurzaam". Al deze initiatieven laten zien dat er behoefte is aan één plek waar duurzaam en kwalitatief goed voedsel samenkomt.

De manier waarop we de Markthal invullen, sluit aan op deze onstuitbare trend om beter te willen eten en gezonder te willen leven. De monumentale Markthal van het Food Center wordt vanuit deze gedachte teruggegeven aan de Amsterdammers. Het wordt weer echt die druk bezochte, bedrijvige verhal die het decennia lang voor handelaren is geweest. Maar dan ook voor consumenten en op zo'n manier dat die past bij de wijze waarop we nu leven en wat we nu belangrijk vinden. De Markthal wordt een centrum voor de handel in streekproducten en een ontmoetingsplek waar alles draait om goed duurzaam eten. Een plek ook waar kinderen en volwassenen leren over smaakvol en gezond eten. Want goed eten is de basis van een goed leven.

De Markthal gaat mee in deze ontwikkelingen en zal een belangrijke rol spelen als kenniscentrum, distributiecentrum en ontmoetingsplek voor verse streekproducten en goed, lekker en gezond eten. We geven daarmee invulling aan een doelstelling die met name in Amsterdam leeft. De Markthal wordt een plek die midden in de samenleving staat, die laagdrempelig is en open en die samen met ondernemers en omwonenden werkt aan een aantrekkelijke, groene en gezonde urbane leefomgeving. Een plek waar bedrijven zich graag vestigen, waar mensen graag willen wonen, waar je heerlijke, verse producten kunt kopen, waar jong en oud zich welkom voelt en kan genieten van goed eten. Een plek ook waar de nieuwe generatie Amsterdammers gezond leert eten. Dat alles biedt de Markthal binnen onze visie.

En er is meer! Door van de Markthal een plek te maken waar het draait om écht eten, kunnen we eindelijk het bewijs leveren dat Amsterdam op het gebied van eten en genieten kan concurreren met andere Europese steden waar de eetcultuur sterk is ontwikkeld. Dat kan een enorme boost geven aan het imago van Amsterdam. Het wordt voor bedrijven, toeristen en potentiële bewoners een extra reden om hier naartoe te komen. Amsterdam wil het en wij zijn er klaar voor om er handen en voeten aan te geven!

3.1.1 VISIE, AMBITIE, OMGEVING & DOELGROEP

De Markthal wordt het hart van een nieuwe wijk in Amsterdam, waar het elke en de hele dag draait om eten, handel en ontmoeten. Duurzaamheid is daarbij een voorwaarde, een gegeven. De Markthal heeft een voorbeeldfunctie voor heel Amsterdam als het gaat om goed, gezond en lekker eten. De Markthal is de ontmoetingsplek voor de bedrijven van het vernieuwde Food Center waar ze netwerken en vergaderen en de plek waar buurtbewoners vertier vinden en hun boodschappen doen.

De monumentale Markthal biedt onderdak aan handelaren in verse en bijzondere (streek)producten, hippe horeca waar je relaxt iets kunt eten en drinken, een innovatief hotel met grote familiekamers, een FoodHub met werkplekken voor 'food & health' gerelateerde bedrijven en een FoodLab waar schoolkinderen en beroepsopleidingen terecht kunnen.

De markt vloer is een dynamische en flexibele locatie waar altijd iets te doen is. Het is een ontmoetings- en werkplek voor ondernemers en ZZP-ers, buurtbewoners, 'foodies' en toeristen. Vanaf vroeg zijn het vooral B2B activiteiten, later op de dag komt het publiek winkelen en in de avond wordt er gegeten en is er entertainment. Op vaste dagen is er een grote overdekte versmarkt, met de beste en mooiste producten uit de regio. Op andere dagen zijn er thematische markten en events als festivals, proeverijen en congressen. Er zijn horecagele-

gheden die inspelen op de dynamiek van de verschillende functies van de Markthal. Wanneer de dag voorbij is, breiden de restaurants hun terrassen uit naar de Markt vloer en wordt er gegeten en is er live muziek. De Markthal vormt als een overdekt plein de schakel tussen wonen, recreëren en werken in de nieuwe buurt. De Markthal wordt voor 80% openbaar en neemt een centrale positie in als verzamelgebouw, als ontmoetingsplek, als katalysator voor het publiek, als vestiging voor de handelaren en als verdealstation voor de goederen. Door actief regie te voeren over vaste en incidentele gebruikers, door een aantrekkelijke groene invulling van de publieke binnen- en buitenruimtes en door het stimuleren van een betrokken community, fysiek en virtueel, wordt de Markthal de verbinding en de drijvende kracht in economische en sociale ontwikkeling van de nieuwe wijk en de omliggende wijken in Stadsdeel West: Westerpark en de Baarsjes. Zo wordt de Markthal een nieuwe icoon in Amsterdam, een attractieve plek van internationale allure.

Ambitie:	De Markthal geeft identiteit aan de nieuwe woonwijk, het Marktkwartier in Amsterdam en vormt een nieuwe attractieve locatie voor zowel Amsterdammers als toeristen.
Voor:	Buurtbewoners, Amsterdammers en toeristen
Door:	Marktvloer, Handelaren, FoodLab, FoodHub, Eten & Drinken, Hotel

OMGEVING

De Markthal wordt een nieuwe, dynamische locatie in Amsterdam. Het gebouw vormt binnen de nieuwe bestemming de schakel tussen het Food Center en het Marktkwartier, dus tussen werken en wonen. Tot nu is het een 'besloten stad in de stad'; een goed bewaard geheim dat al over enige tijd onthuld gaat worden en identiteit gaat geven aan het Marktkwartier, aan het Food Center en aan de omliggende buurten.

De directe omgeving van de Markthal is - zeker aan het begin van de herontwikkeling - erg belangrijk voor de ontwikkeling en positionering van de Markthal. Er zal een organisatie worden opgericht die de Markthal gaat beheren, exploiteren en programmeren: Amato* (werknaam). Amato heeft veel aandacht voor buurtbewoners en bestaande bedrijven, deze groepen worden actief betrokken bij de ontwikkelingen zodat zij vertrouwd raken met de visie en de moge-



lijkheden van de Markthal. Hieronder staat omschreven wat we voor ogen hebben in de samenwerking met buurtbewoners en bestaande bedrijven.

"Het is nu nog niet bekend welke bedrijfsvorm de organisatie van de Markthal gaat krijgen, of hoe groot deze organisatie zal zijn. Mogelijk is dit bij aanvang onderdeel van het Projectbureau van het consortium. Amato is een naam die verwijst naar het verleden en nieuwe betekenis gaat krijgen.

BUURTBEWONERS

Vanuit Amato wordt een actief buurtbeleid op poten gezet. Er wordt samenwerkt met buurthuizen en verenigingen, lokale ondernemers, basisscholen, middelbare scholen en opleidingen in de buurt. Het buurtnetwerk wordt via (online) publicaties op de hoogte gebracht van ontwikkelingen en waar mogelijk uitgenodigd voor activiteiten.

Voor gezinnen zijn er activiteiten en faciliteiten (denk aan vierkante meter tuintjes, openlucht yoga en een DIY-fietsenreparatieschuur) die een gezond leefpatroon stimuleren. In samenwerking met buurtorganisaties komt in de Marktweide een moestuin die kinderen uit de buurt gaan helpen onderhouden, met als hoogtepunt de oogst- en plukdagen. Samen met overheden, organisaties en scholen worden educatieve programma's ontwikkeld voor het FoodLab en samen met de ondernemers van het Food Center en de Markthal willen we stages voor jongeren starten, zodat zij werkervaring kunnen opdoen bij één van de tientallen bedrijven.

Voor lokale middenstanders en ambachtslieden willen we het mogelijk maken om gebruik te maken van kramen op de Marktvloer. Ook willen we een speciaal laag buurttarief hanteren voor een aantal niet-commerciële evenementen. Het FoodLab en de Marktvloer zijn bijzonder geschikt als locatie voor creatieve en culinaire workshops, kinderactiviteiten, sportevenementen, burendiners, rommelmarkten en andere buurtfestivals die de sociale cohesie ondersteunen en tegelijkertijd waardevol zijn voor de uitstraling van de Markthal.

BEDRIJVEN

Met de bestaande en de nieuwe ondernemers van het Food Center bouwen we een hechte band op. We hebben te maken met ondernemers die een grote passie hebben voor hun producten en dat ook goed kunnen uitdragen. Het zijn de pleitbezorgers van de Markthal, het zijn de eerste partijen die zich verbinden aan datgene waar de Markthal voor staat, en ze zullen daar ook zelf een bijdrage aan willen leveren. De organisatie van de Markthal biedt, samen met de verenigde bedrijven, hiervoor alle mogelijkheden.

Het is onze intentie om samen met bestaande bedrijven - maar ook met de toekomstige bedrijven in de FoodHub (de bedrijfsruimtes in de Markthal, zie hoofdstuk 3.1.4.6) - collectieve faciliteiten te ontwikkelen waar alle ondernemers baat bij hebben en behoefte aan hebben. Te denken valt aan een goede bewegwijzering, breedband internet, een intranet, WIFI, een business club, een personeelspool, het organiseren van bijeenkomsten, een speciale regeling voor het huren van de evenementenruimtes, gezamenlijke (online) verkoop, ontwikkeling van loyaliteitsprogramma's voor klanten en andere overkoepelende marketing. Deze faciliteiten zijn in de eerste plaats gericht op de "eigen ondernemers" maar kunnen niet zonder draagvlak onder verwante ondernemers buiten de Markthal, in Amsterdam en daarbuiten.

OVERIGE DOELGROEPEN

Naast buurtbewoners en bestaande bedrijven zijn er nog veel meer doelgroepen betrokken bij de Markthal. Avontuur en dynamiek zijn de kenmerken van de Markthal, er zijn veel verschillende dingen te doen. De community rondom de Markthal is dan ook groot, divers, kleurrijk en pluriform. Talloze grote en kleine partijen zijn betrokken bij de organisatie. Of het nu gaat om foodprofessionals, kwekers, importeurs, inkopers, beroepsopleidingen, sectorinstituten, mediabedrijven, festivalorganisatoren, overheden, toeristen of de Amsterdammers zelf. De rode draad is steeds: lokale productie en goed, gezond en lekker eten. Dat bewaken we nauwgezet. De Markthal is een merk dat bij al die doelgroepen geladen, gevoed en beschermd moet worden.

Belofte:	De Markthal is een verbindende schakel tussen het Food Center en de omliggende wijken Westerpark en de Baarsjes
Voor:	Ondernemers, buurtbewoners, Amsterdammers, toeristen
Door:	Marktvloer, Handelaren, FoodLab, FoodHub, Eten & Drinken, Hotel

DE ORGANISATIE

De organisatie van de Markthal - Amato - werkt continu aan het verbreden van het maatschappelijk en economisch draagvlak van de Markthal en stimuleert innige samenwerking met de omliggende bedrijven, de buurt, overheden, voedselorganisaties en opleidingen in de stad. Er is een 'gastheer of gastvrouw' die zorgt voor kwaliteit en diversiteit van huurders en die collectieve voorzieningen regelt. Er worden extra inkomsten gegenereerd door een passende aanvullende (commerciële) programmering. En er is een sterk beleid op het gebied van marketing en communicatie om het merk "De Markthal" te laten landen. Amato zal naar verwachting bij aanvang een compacte organisatie zijn waarbij de verschillende functies door dezelfde mensen worden uitgevoerd.

3.1.2 ONTWIKKELINGS-STRATEGIE

TIJDELIJKE INVULLING

De Markthal is nu nog een onbekend gebouw in Amsterdam. Mensen kennen de locatie vaag of helemaal niet. De Markthal moet bekend gaan worden bij alle Amsterdammers als nieuwe locatie voor eten uitgaan en ondernemen. De merkontwikkeling en positionering van de Markthal start in de jaren van restauratie, tijdens de tijdelijke invulling. Regie, marketing en communicatie is dan al heel belangrijk voor de Markthal, want de eerste partijen die komen zetten de toon, ook al zijn zij er misschien maar tijdelijk: zij gaan smoel geven aan de Markthal. Zij vormen de humuslag bij het proces om de Markthal als plek voor gezond eten en drinken te ontginnen.

Er wordt in deze periode veel met bestaande ondernemers en buurtbewoners in de directe omgeving van de Markthal samengewerkt omdat zij partners zijn in de directe omgeving. In periodes dat er weinig publiek naar de Markthal kan komen ligt de nadruk vooral op B2B activiteiten en slimme tijdelijke invullingen als werkplaatsen, 'pop-up stores', opslag en 'urban gardening' of 'urban farming'.



Door laagdrempelige buurtactiviteiten worden omwonenden bij de nieuwe ontwikkelingen betrokken. Met een avontuurlijke of ietwat moeilijk bereikbare club tijdens de herinrichting van het terrein kunnen we er voor zorgen dat Amsterdammers over de locatie gaan praten. En door het organiseren van foodfestivals en congressen kunnen we de locatie op de kaart zetten bij professionals. In de Markthal is in deze periode ook het Projectbureau van het consortium ingericht, waar voor publiek en professionals informatie beschikbaar is over de Markthal, het vernieuwde Food Center en het Marktkwartier.

HERBESTEMMINGSSTRATEGIE

Vanaf de start aandacht voor omgeving

Voor de ontwikkeling van het Food Center is het van belang dat er in een vroeg stadium aandacht is voor het gebouw en haar directe omgeving, om de verschillende functies in een later stadium goed te kunnen laten landen en bereikbaar te laten zijn voor het publiek (zie ook onder 'Tijdelijke invulling' hierboven).

Toegankelijkheid en openbaarheid

Het gebouw en de omgeving bieden veel kansen om binnen enkele jaren tot een haalbare duurzame herbestemming te komen. Een belangrijke voorwaarde hiervoor is wel dat de Markthal ontsloten wordt en goed toegankelijk wordt gemaakt. Het grotendeels openbaar maken van het huidige Food Center is hiervoor een belangrijk uitgangspunt. Hoewel bij aanvang de Markthal nog een eiland is midden in de stad, denken wij dat we met relatief simpele ingrepen het gebouw openbaar kunnen maken. Dit kan door vooral in het weekend evenementen te organiseren voor buurtbewoners en overige Amsterdammers. En door de week vooral te concentreren op zakelijke evenementen. Daarnaast is het misschien een optie om aan de westzijde bij evenementen een voetveer te laten varen.

Spoedige start restauratie

De bouwkundige kwaliteiten van het gebouw zijn goed, maar er moet zeker gerestaureerd worden. Een spoedige start van de restauratiewerkzaamheden voorkomt verder verval en komt het hele herbestemmingsproces ten goede. De herbestemming start met de communicatie over de restauratie. Het is belangrijk dat er vanaf aanvang veel wordt gepubliceerd over het proces zodat met name de ondernemers en de buurtbewoners goed weten wat er gebeurt. De free publicity moet potentiële gebruikers 'triggeren'.

Geleidelijke ontwikkeling

Een geleidelijke ontwikkeling is een prachtige kans om te komen tot een optimale herbestemming voor een uitdagende, grootschalige locatie. Herbestemmen is pionieren en pionieren is een kwestie van standvastig zijn als het gaat om het stellen van doelen en flexibel zijn in de manier waarop die doelen bereikt worden. Door de tijd te nemen voor een geleidelijke ontwikkeling kan er veel beter ingespeeld worden op de kansen die zich voordoen en kunnen we tussentijds bijsturen. Hazemeijer Hengelo of het DRU Industriepark in Ulfst, grote complexen die in stappen worden ontwikkeld, zijn hier goede voorbeelden van.

Duurzame, rendabele herbestemming

Het centrale doel is dat het gebouw een duurzame, financieel positieve herbestemming krijgt. Alleen dan is behoud op de lange duur geborgd omdat voldoende reserves ontstaan om restauratie op de middellange termijn te bekostigen. Deze duurzame en rendabele herbestemming wordt gerealiseerd door aan te sluiten bij de ontwikkelingen rondom de Markthal en de verwachte marktontwikkelingen.

Belofte:	De Markthal wordt binnen acht jaar gerestaureerd en openbaar toegankelijk gemaakt.
Voor:	Ondernemers, buurtbewoners, Amsterdammers en toeristen
Door:	BOEi

3.1.3 RESTAURATIESTRATEGIE

Vanuit de stedenbouwkundige visie herneemt de Markthal haar centrale positie op het terrein. De iconografische betekenis van het gebouw wordt door herbestemming weer opnieuw geladen; de Markthal wordt de motor voor de herontwikkeling van het Food Center. Het doel van de restauratie is om de historische betekenis van de Markthal te versterken en het pand weer geschikt te maken voor hedendaags gebruik.

De Markthal is nog voor 95% gaaf en origineel, tot aan het deurbeslag toe. Het aanwezige patina van het in- en exterieur geeft een extra dimensie aan de belevingswaarde van de geschiedenis van dit Rijksmonument. De herkenbare stijl en sfeer van de jaren '30 is van grote waarde: het is alsof de kraampjelen en kisten vol aardappelen er gisteren nog stonden. Dat gevoel willen we behouden en exploreren.

De Markthal heeft als gebouw veel kwaliteiten. Het is een functioneel, onopgesmukt, stoer gebouw. Binnen is het verrassend licht door de glazen overkapping en het is overweldigend ruim. De lange gangen op de hoger gelegen verdiepingen en het uitzicht vanaf de galerijen op de Markt vloer zijn uniek. We willen de ongepolijste en volumineuze uitstraling van het gebouw in stand houden, die is onlosmakelijk verbonden met wat het voorheen was: de vloer waarop gehandeld werd in levensmiddelen; de Markthal als handelshater. Het is een onderdeel van het cultureel erfgoed. Terughoudendheid is daarom het uitgangspunt van de restauratie, zonder dat daarbij ingeleverd wordt op de kwaliteit ervan.

De bouwkundige ingrepen die in het gebouw gedaan gaan worden zijn ook echt nodig. De ingrepen die we voor de herbestemming doen worden waar mogelijk omkeerbaar. We maken bijvoorbeeld gebruik van losse installaties in de ruimte. We gaan geen muren wit sauzen, of door zichtlijnen of originele constructies heen bouwen. We doen investeringen om ruimtes geschikt te maken voor nieuwe functies, maar we doen geen ingrepen waarvan we niet zeker weten of ze werkelijk nodig zijn. We denken dat de waarde en de aantrekkingskracht van het gebouw hierdoor alleen maar versterkt wordt. En, zoals we dat bijvoorbeeld bij het DRU Industriepark in Ulfst, Hazemeijer in Hengelo, de Timmerfabriek in Vlissingen en Rohm & Haas in Amersfoort hebben ondervonden, heeft een dergelijk benadering een positief effect op de herbestemming.

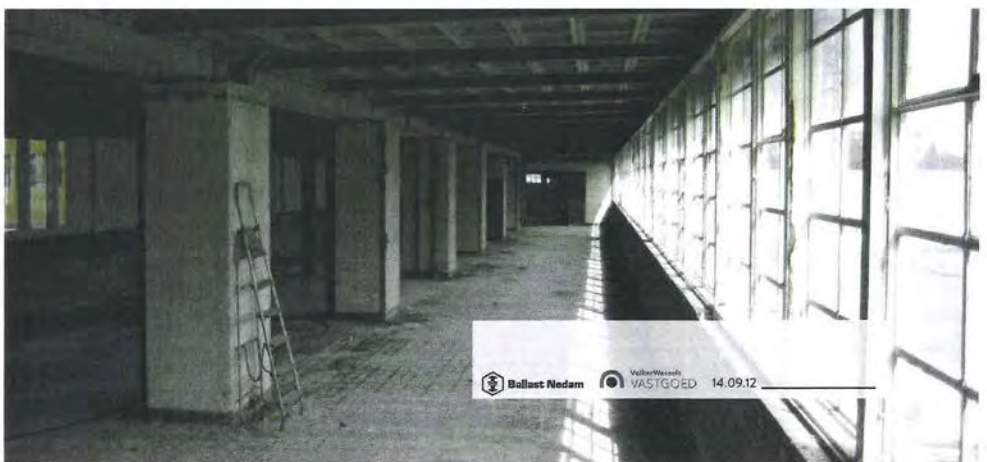
Ambitie:	De Markthal wordt volgens de richtlijnen van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed gerestaureerd
Voor:	Handelaren, buurtbewoners, Amsterdammers en toeristen
Door:	BOEi

Ambitie:	De Markthal wordt gerestaureerd met inachtneming van het restauratieplan van Rappange en Partners
Voor:	Handelaren, buurtbewoners, Amsterdammers en toeristen
Door:	BOEi

Ambitie:	De klokkentoren wordt herbouwd
Voor:	Handelaren, buurtbewoners, Amsterdammers en toeristen
Door:	BOEi



73



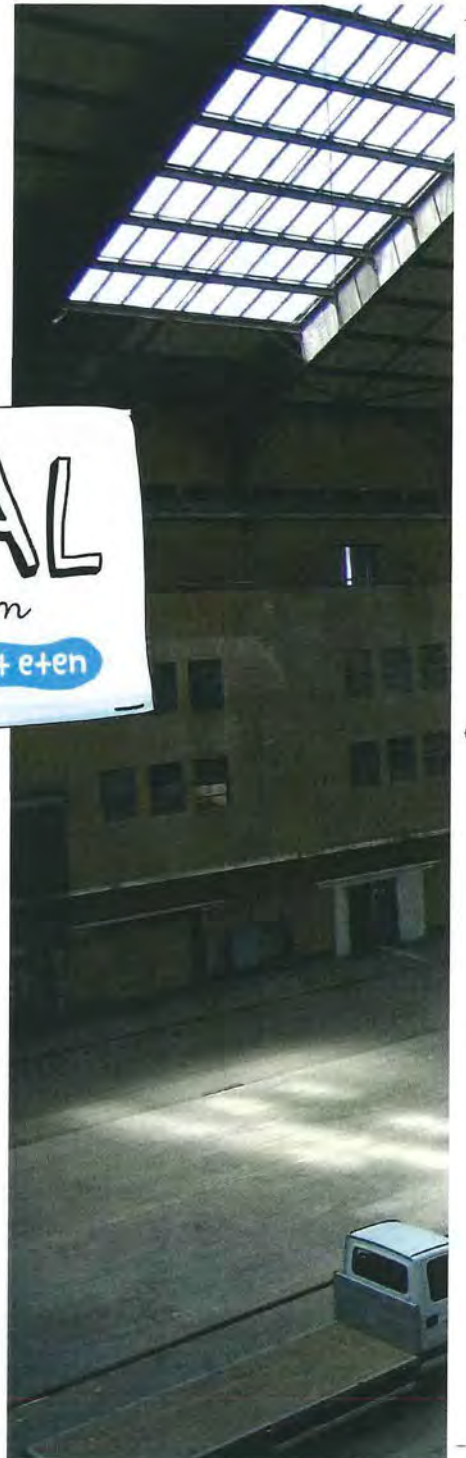
Ballast Nedam

VulcanWerkstoffen
VASTGOED


14.09.12

DE MARKTHAL

Een oud gebouw wordt een nieuw icoon
in Amsterdam, waar alles draait om **echt eten**

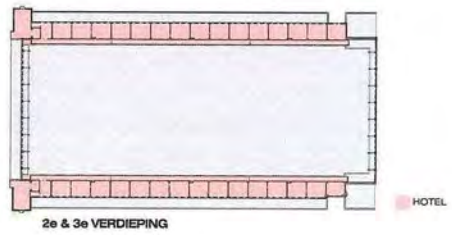
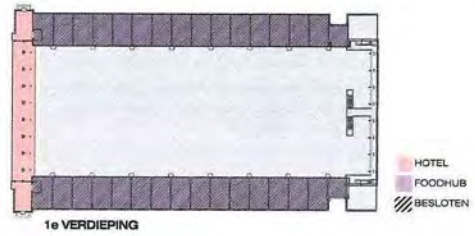
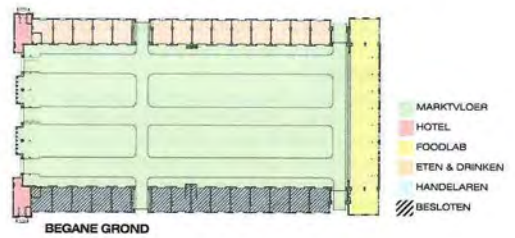




 Ballast Nedam  Van der Waa's
VASTGOED 14.09.12



76



FUNCTIE	BVO	VVO
Handelaren	918	780
Hotel	2.936	2.498
Foodhub	2.570	2.185
Eten & Drinken	918	780
Marktvloer	6.000	5.100
Foodlab	450	383
Verkeersruimte	2.910	
TOTAAL	18.702	11.723
OPENBAAR - 60%		
GESLOTEN - 20%		



3.1.4. CONCEPT: OMSCHRIJVING EN SAMENHANG FUNCTIES

3.1.4.1 DE MARKTHAL

In dit hoofdstuk beschrijven we wat we precies voor ogen hebben met de verschillende functies van de Markthal en hoe ze in elkaar grijpen en elkaar versterken. Want het één staat niet los van het ander; wie komt winkelen op de Marktvloer, gaat ook wat eten en drinken. Wie komt logeren in het hotel, gaat ontbijten bij de bakker. Wie zaken doet in het Food Center, gaat hier vergaderen of lunchen.

De Markthal herbergt tal van functies: er is een Marktvloer voor markten en events, er zijn diverse horecagelegenheden, er huizen handelaren die zowel in het groot verkopen als aan particulieren, er is een FoodHub voor dienstverlenende bedrijven, een hotel met extra grote kamers en er is een FoodLab waar het draait om bewustwording en het delen van kennis. Zoals eerder omschreven is de rode draad bij alle functies goed, gezond en lekker eten.

Het is vaak druk in de Markthal. Er zijn vijftien vaste winkels van handelaren en ook vijftien horecagelegenheden. Op marktdagen zijn er kramen van vijftig specialisten en komen er honderden mensen winkelen. Op andere dagen zijn er grote en kleine events in de Markthal waar honderden tot duizenden mensen naar toe kunnen. Het FoodLab wordt intensief gebruikt voor workshops en presentaties voor twintig tot honderd mensen. Er huizen dertig dienstverlenende bedrijven in de Markthal en het hotel biedt met zo'n zestig kamers plaats aan ruim tweehonderd mensen.

De historische Markthal is als overdekte marktvloer een unicum in Amsterdam en Nederland. Het heeft de potentie om uit te groeien tot het Amsterdamse equivalent van de Borough Market in Londen, La Boqueria in Barcelona of Eataly in Turijn; overdekte markten die horen bij de stad en een enorme aantrekkingskracht hebben voor bewoners, ondernemers en toeristen.

Ambitie:	De Centrale Markthal wordt voor 80% openbaar
Voor:	Handelaren, buurtbewoners, Amsterdammers en toeristen
Door:	BOEi

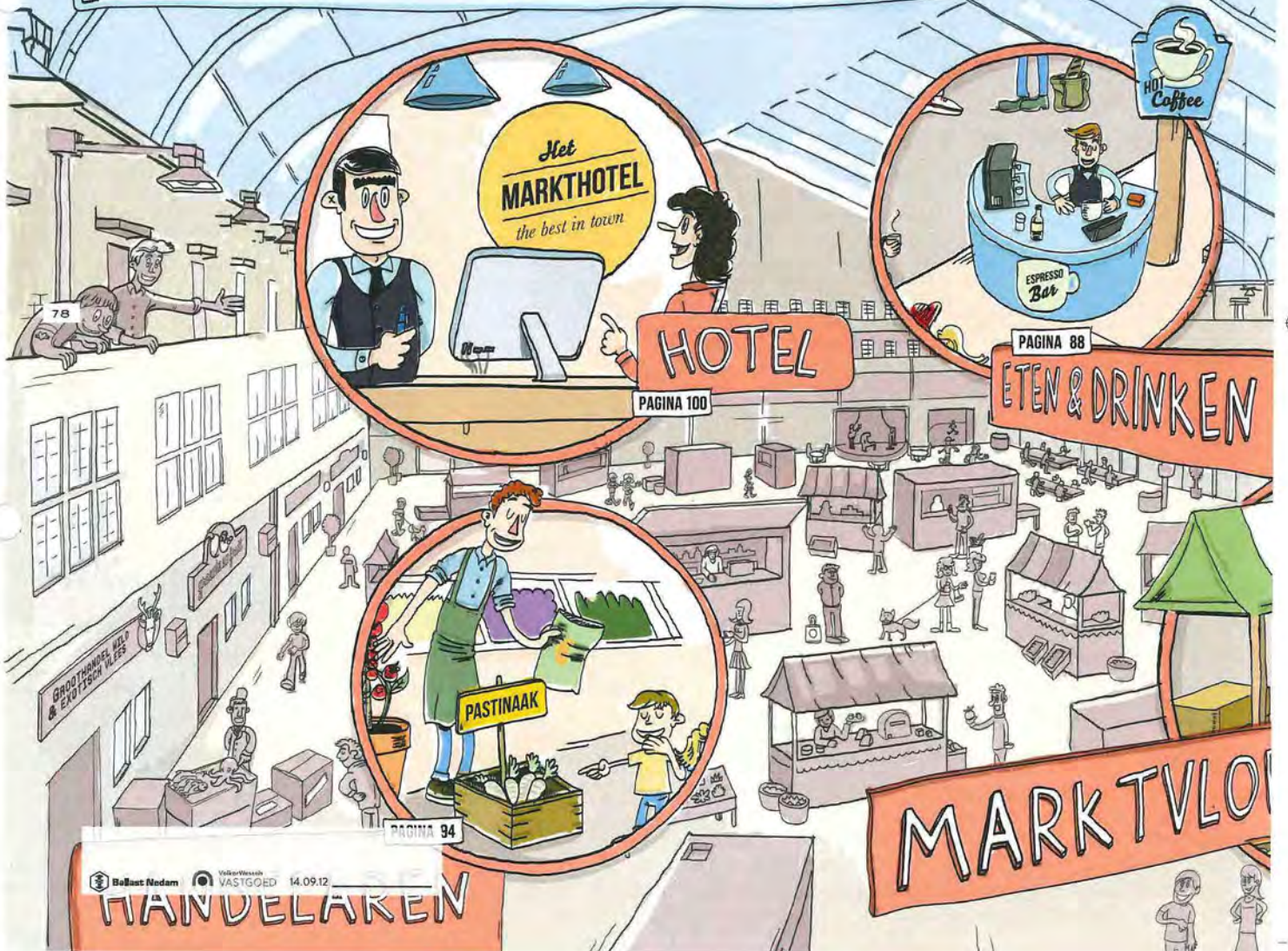
Belofte:	De activiteiten in het openbare deel van de Centrale Markthal krijgen een invulling conform de motie Van Drooge
Voor:	Buurtbewoners, Amsterdammers en toeristen
Door:	BOEi

Ambitie:	De Markthal geeft ruimte aan de handel in streekproducten en draagt bij aan de bewustwording van de herkomst en productie van ons voedsel
Voor:	Buurtbewoners, Amsterdammers en toeristen
Door:	BOEi

77

DE MARKTHAL

Een oud gebouw wordt een nieuw icoon in Amsterdam, waar alles draait om **echt eten**



Baas Nedam Vastgoed 14.09.12

HANDELAKEN

MARKTVLOER

PAGINA 88
ETEN & DRINKEN

PAGINA 100

PAGINA 94



PAGINA 106



79

PAGINA 112

FOODHUB

FOODLAB





DE MARKTVLOER

een **EXPLOSIE** van smaak, geur en kleur

3.1.4.2 DE MARKTVLOER

Twee keer per week is er op de Marktvloer een grote versmarkt met naast het aanbod van vijftien vaste handelaren (zie onder 3.1.4.4. 'Handelaren') nog eens vijftig specialistische marktu-nits met verse (streek)producten, delicatessen en lekkernijen die prachtig staan uitgesteld en waar duizenden mensen op af komen.

En dat is lang niet alles; de Marktvloer heeft een verrassende programmering waardoor het altijd de moeite waard is om er naar toe te gaan. De vloer heeft een flexibele inrichting zodat deze op niet-marktdagen kan worden verhuurd voor evenementen. De bezoekers kunnen hun auto parkeren op het dak van het distributiegebouw van het Food Center en verdiept in het Marktkwartier. Ook is er een aantal maaiveld parkeerplaatsen. Het parkeerbeheer voor de Markthal is ook in handen van de beheersorganisatie van het Food Center.

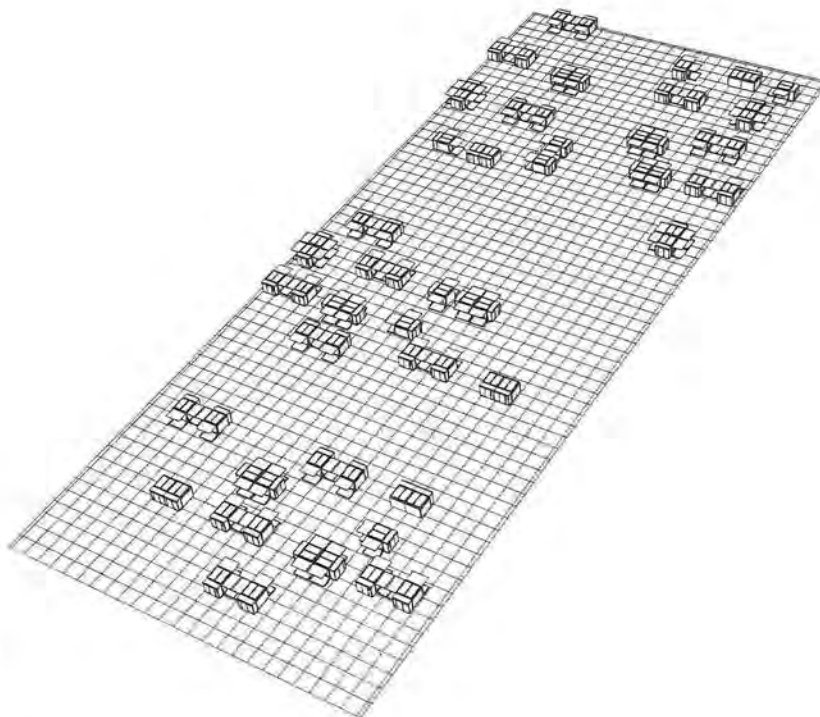
De evenementen die georganiseerd worden hebben vaak met eten te maken, zoals congressen, beurzen en (culinaire) festivals. De overdekte hal is het hele jaar geschikt voor de organisatie van allerlei soorten markten, van biologische markt tot boekenmarkt. Daarnaast biedt de hal het perfecte decor voor opnames, shows en presentaties. Aan het einde van een marktdag wordt de vloer van de Markthal getransformeerd voor het avondprogramma: met grote eetterrassen binnen voor de horeca en een centraal podium waar muziek wordt gemaakt. In de hal is er ook veel aandacht voor een aangename groene invulling met bijvoorbeeld mobiele moestuinbakken voor binnen of buiten. Er is een heldere agenda, met vaste dagen en vaste uren voor markt en avondpro-grammering.

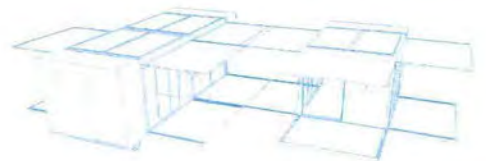
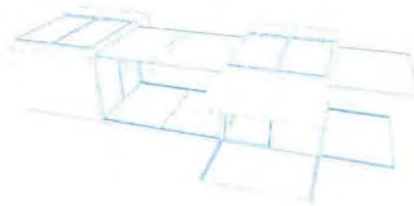
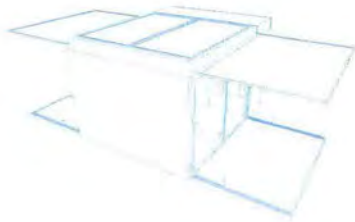
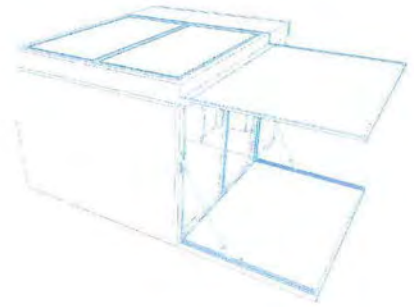
B2

DE MARKTUNIT

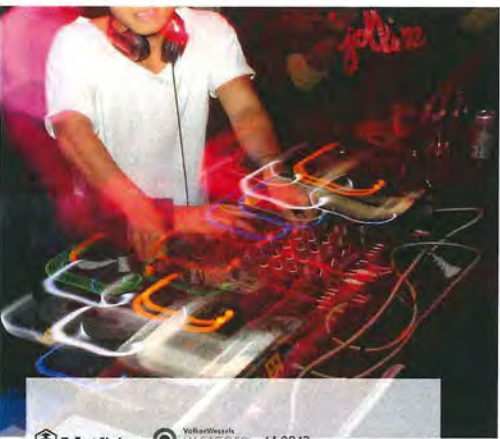
De Marktunit is een mobiele flexibele module die op de markt-
vloer komt te staan. Deze unit is een evolutie op de bekende
marktkeam. De marktunit kan zelfstandig staan, maar het
concept wordt versterkt wanneer ze in een cluster staan. Door de
veelzijdige configuratie en positionering op de markt vloer kunnen
de units gebruikt worden voor heel veel verschillende activiteiten
(tijdelijk of permanent): versmarkt, boekenmarkt, evenementen,
concerten, etc.

Een marktunit heeft een grootte van 20 m² en is verrijdbaar.
Hierdoor is het mogelijk om op de markt vloer telkens een andere
configuratie te maken al naar gelang de behoefte. Wanneer de
dekken gesloten zijn, beschermt het de waar van de verkoper.
Daarnaast is het mogelijk om de units te schakelen zodat er een
grotere unit ontstaat.





83



Balast Nedam Vastgoed 14.09.12



85

BOYS IS ALL ABOUT TASTE
TASTE IS ALL ABOUT SENSES
SENSES ARE ALL ABOUT YOU



Balrust Nedam Vastgoed 14.09.12

DE MARKTVLOER

een **explosie** van smaak, geur en kleur

Guerilla Store



Mode Academie

"Ik woon hier aan de overkant, maar drink elke ochtend hier mijn thee."

"Vroeger kon je dit soort kaasjes alleen op een Franse markt kopen, nu komen ze gewoon uit ons eigen Waterland."

Ligging
DE MARKTVLOER

→ NOORD

U bevindt zich hier

Ballast Nedam Vastgoed 14.09.12



"Je kunt hier elke week wel komen, het verandert hier telkens weer."

"De verse kruiden zijn gekweekt in de kassen die bovenop de parkeergarage staan".

**Biologische
Kruiden & Specerijen**

"O, kijk, een boek over koken uit de moestuin, dat is wat voor mij!"

Boekpresentatie VAN het land

**Laat uw
boek
signeren**

Ballast Nedam

Vastgoed

14.09.12



ETEN & DRINKEN

Hip en relax+ genieten van eerste klas
pizzas en streekgerechten





3.1.4.3 ETEN EN DRINKEN

De horecagelegenheden zijn erg belangrijk voor de uitstraling en exploitatie van de Markthal. Écht eten, daar moet het over gaan. De horeca-ondernemers passen allemaal binnen het concept van duurzaam, vers en gezond maar zijn onderling heel verschillend en er is voor ieder wat wils; van ambachtelijke ijssalon tot visrestaurant, van eerste klas pizza's tot streekgerechten. Daarnaast zijn ze flexibel, want al om vier uur 's nachts begint de bedrijvigheid van de groothandel en dan moet er iets open zijn. Op topdagen komen er duizenden mensen naar de hal, en de activiteiten kunnen bij wijze van spreken de klok rond doorgaan.

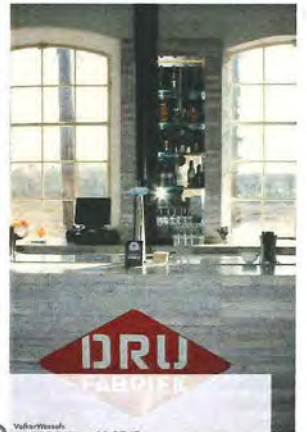
De restaurants hebben terrassen op het Marktplein en een flexibele inrichting voor de marktvloer. De horecagelegenheden maken bij evenementen deel uit van de infrastructuur en ze fungeren ook als werk- en ontmoetingsplek voor buurtbewoners, ondernemers van het Food Center en ZZP-ers. Er is Wifi, een Seats2Meet, er zijn stilteplekken, leestafels, speelhoeken en andere voorzieningen die het gemakkelijk maken om er te werken of gezellig rond te lopen. Er is speciale aandacht voor publieke sanitaire voorzieningen.

89

echt eten



Baast Nedam Vastgoed 14.09.12



Ballaot Nedam

Vastgoed VASTGOED 14.09.12

ETEN & DRINKEN

Hip en relax+ genieten van eerste klas
pizzas en streekgerechten



"Ik ben blij dat ik hier in de buurt woon. Ik doe altijd hier mijn boodschappen. Alles is zo vers en lekker, en als het vies weer is, is het hier ook altijd gezellig. En dan is er ook nog heel vaak live muziek."

"De flexibele infrastructuur van de marktvloer is ideaal voor evenementen. En de omliggende horecagelegenheden doen gewoon mee. Daar hebben we de ondernemers op uitgekozen."



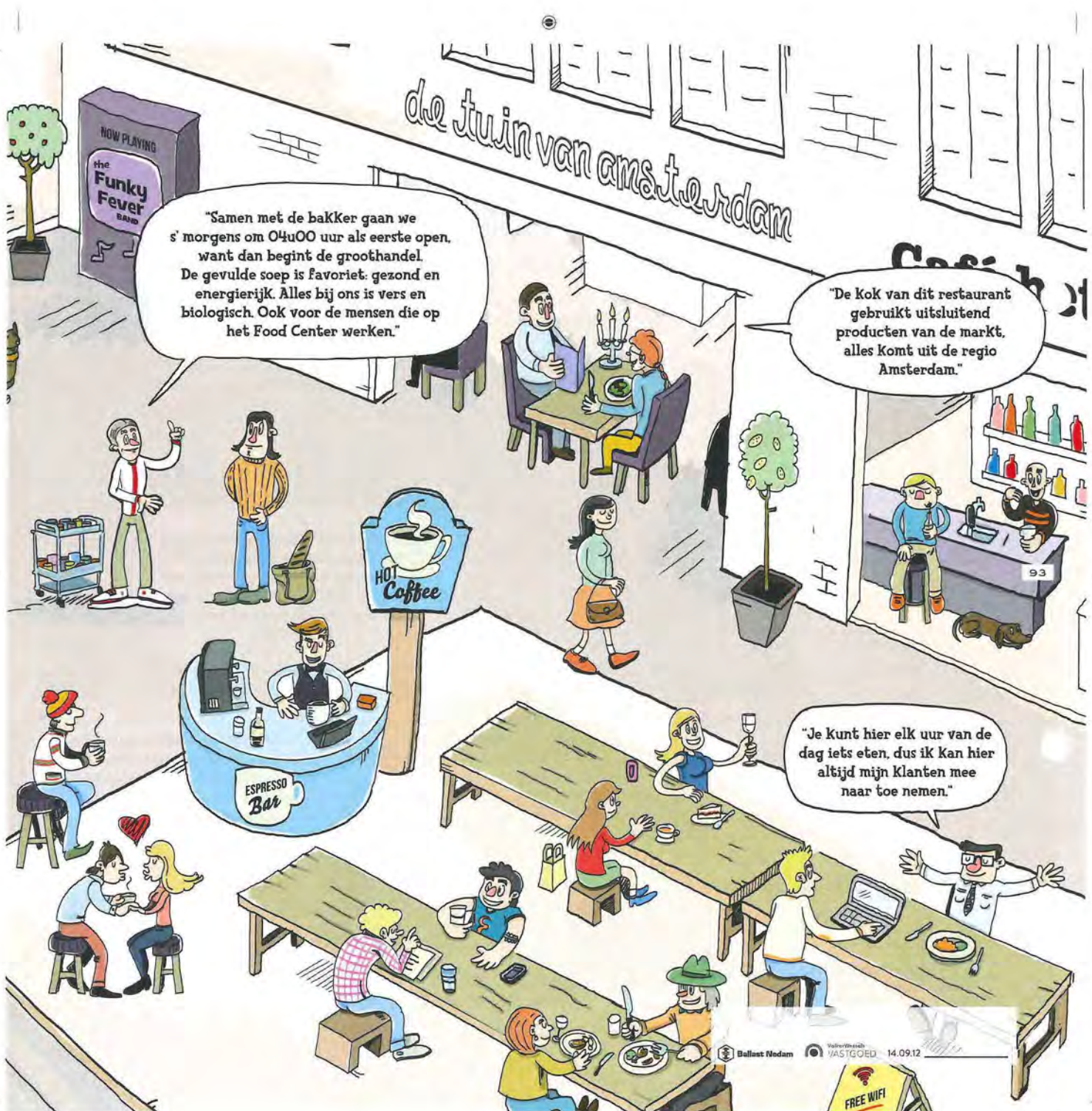
BuurtNedam Vastgoed 14.09.12

de tuin van amsterdam

"Samen met de bakker gaan we s' morgens om 04u00 uur als eerste open, want dan begint de groothandel. De gevulde soep is favoriet: gezond en energierijk. Alles bij ons is vers en biologisch. Ook voor de mensen die op het Food Center werken."

"De kok van dit restaurant gebruikt uitsluitend producten van de markt, alles komt uit de regio Amsterdam."

"Je kunt hier elk uur van de dag iets eten, dus ik kan hier altijd mijn klanten mee naar toe nemen."





HANDELAREN

al je **vaste adresjes** op  plek



3.1.4.4 HANDELAREN

Kleinschalige groothandel met dubbele functie. Zo'n vijftien handelaren hebben een unit op de begane grond met aan de Food Center zijde, de oostkant, een ingang voor B2B activiteiten en aan de Marktvloer zijde, de westkant, een winkel die dagelijks geopend is en waar de bedrijven hun producten op een aantrekkelijke manier presenteren aan de consument. Zij zijn elke dag al vanaf vroeg geopend voor restaurateurs en andere inkopers, maar vanaf de normale tijden ook voor het publiek. Alle bevoorrading voor de Markthal vindt plaats via het Food Center.

Het zijn geen kilonallers, maar wel een goede zuivel- en kaasboer, een wijnimporteur, een ambachtelijke bakker, een biologische slager, een duurzame visboer, handelaren in lokale groentes, een fruithandel, een bloemist, een goed gesorteerde Aziatische toko, een kruidenwinkel. Een mix van autochtone en allochtone ondernemers; 'al je vaste top of the bill adresjes op één plek'. Bij deze winkels kun je vaak iets doen, zoals workshops, of iets proeven, even zitten. Het zijn tenslotte winkels die ook in het groot verkopen.



DeBast Nedam Vastgoed 14.09.12



Ballast Nedam Vastgoed 14.09.12

HANDELAREN

al je **vaste adresjes** op **1** plek

**GROOTHANDE
& EXOTISCH**

"Hier zijn je Kwarteltjes
en sprinkhanen.
Volgende week heb
ik weer everzwijn van
de Veluwe".

"Dat is de mooiste
inktvis die er is,
superlekker en zeer
duurzaam. Vanmorgen
gevangen in onze
eigen Noordzee."

5 Euro

RESTAURANT
TOSCANINI

A LA PÊCHE

BOUDEFZANT

Ligging
HANDELAREN

→ NOORD

U bevindt
zich hier

Baast Nedam Vastgoed 14.09.12





HET HOTEL

Fijne grote kamers voor als je met kinderen komt of wat langer in Amsterdam bent





3.1.4.5 HET HOTEL

Vanaf de zuidelijke linker- en rechterentree komen de hotelgasten via de bestaande trap of de nieuw te realiseren lift, in de lobby van het hotel terecht waar vanaf de balustrade uitzicht is over de hele markt vloer. In de lange gangen langs de 2e en 3e verdieping zijn de hotelkamers. Het zijn 58 voormalige kantoorunits van 37 m², die zijn getransformeerd tot extra grote hotelkamers. Dat is een ideaal formaat voor longstay gasten (expats) en families; een unicum in Amsterdam. Er is veel zorg besteed aan het geluidsisolerend maken van de kamers, want er moet natuurlijk wel goed geslapen worden in het hotel. Van oudsher zijn de kamers via deuren geschakeld. Die deuren blijven zitten en daardoor zijn de kamers ook en suite te huur voor grotere groepen.

Het hotel is een 'new school' hotel in het middensegment. Het hotel ligt goed in de markt vanwege de ruime kamers waar gemakkelijk twee dubbele bedden in kunnen, de diverse programmering in de Markthal, het heerlijke eten en drinken bij de horecagelegenheden en de grote concentratie van bedrijvigheid. Er is een speciale regeling voor klanten van het Food Center. Het hotel is een plek waar gasten zich thuis voelen. Het heeft een 'hotelhuiskamerwinkel' waar gasten een deel van de inrichting van hun kamer kunnen uitkiezen, zoals een muziekinstrument, een gezellige lamp of misschien zelfs een huisdier om voor te zorgen. Ontbijten gebeurt bij een van de horecagelegenheden in de Markthal.



Ballast Nedam



Vastgoed

14.09.12



st the orange spray nudging the roma
 pine poking pillow around the hood
 be/voice in her underwear/drip 1
 pint preparing/licking with ti
 choring the monster/looking for
 is and gold rocks/like the beer's
 ever-lasting swing/healer has
 is night/team there's have 88022

J.SOMETH

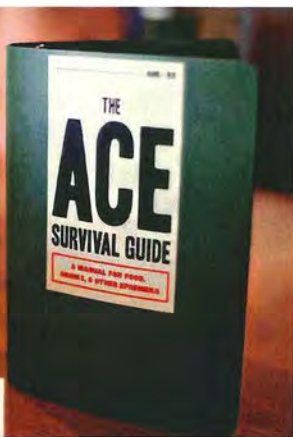
One good enough/tripping on pur
 sive act/intoxicated to her/cem
 y bottle show/traws of hyper/le
 ar me softly/blee home/riding f
 ond blue/seeing the believing/
 ne thro



102



Ballast Nedam Vastgoed 14.09.12





Ballast Nedam

VolkerWessels
VASTGOED 14.09.12

HET HOTEL

Fijne grote kamers voor als je met kinderen komt of wat langer in Amsterdam bent

"Gasten van het hotel ontbijten beneden bij de bakkerij in de Markthal."

21







~FOODHUB~

Voor **ondernemers** die van goed eten en gezond
leven hun beroep hebben gemaakt



3.1.4.6 DE FOODHUB

De FoodHub is een verzameling werkunits voor bedrijven. Deze units bevinden zich op de eerste verdieping aan zowel de oost- als de westzijde en ze worden ontsloten vanaf de buitenzijde, daar hebben ze een eigen opgang, zoals die nu ook bestaat. Het zijn dienstverlenende bedrijven in het food&health segment die bewust kiezen voor deze locatie vanwege de toepasselijke omgeving en door de faciliteiten die worden geboden. Ze hebben een grote meerwaarde omdat ze de kernwaarden van de Markthal laden of omdat ze sterke netwerken meenemen. Veel van deze bedrijven hebben ook de potentie om spraakmakende evenementen te organiseren in de hal. Ook maken deze bedrijven voor presentaties en vergaderingen veel gebruik van het multifunctionele karakter van het FoodLab en de horecagelegenheden.

107

Bijvoorbeeld: diëtisten, fysiotherapeuten, een yogastudio, een mensendieck praktijk, een uitgeverij van kookboeken, creatieve bedrijven gespecialiseerd in food, zakelijke dienstverlening en bedrijfskundig advies voor horeca, food&ICT bedrijven, koepel- en netwerkorganisaties zoals visgilde, voedingscentrum en redacties van culinaire of gezondheidwebsites, tijdschriften en TV-programma's en uiteraard bedrijven die zich bezighouden met gedragsbeïnvloeding in het kader van obesitas.



Ballast NEDAM



VierWenach
VASTGOED

14.09.12



108



BaBast Nedam Vastgoed 14.09.12





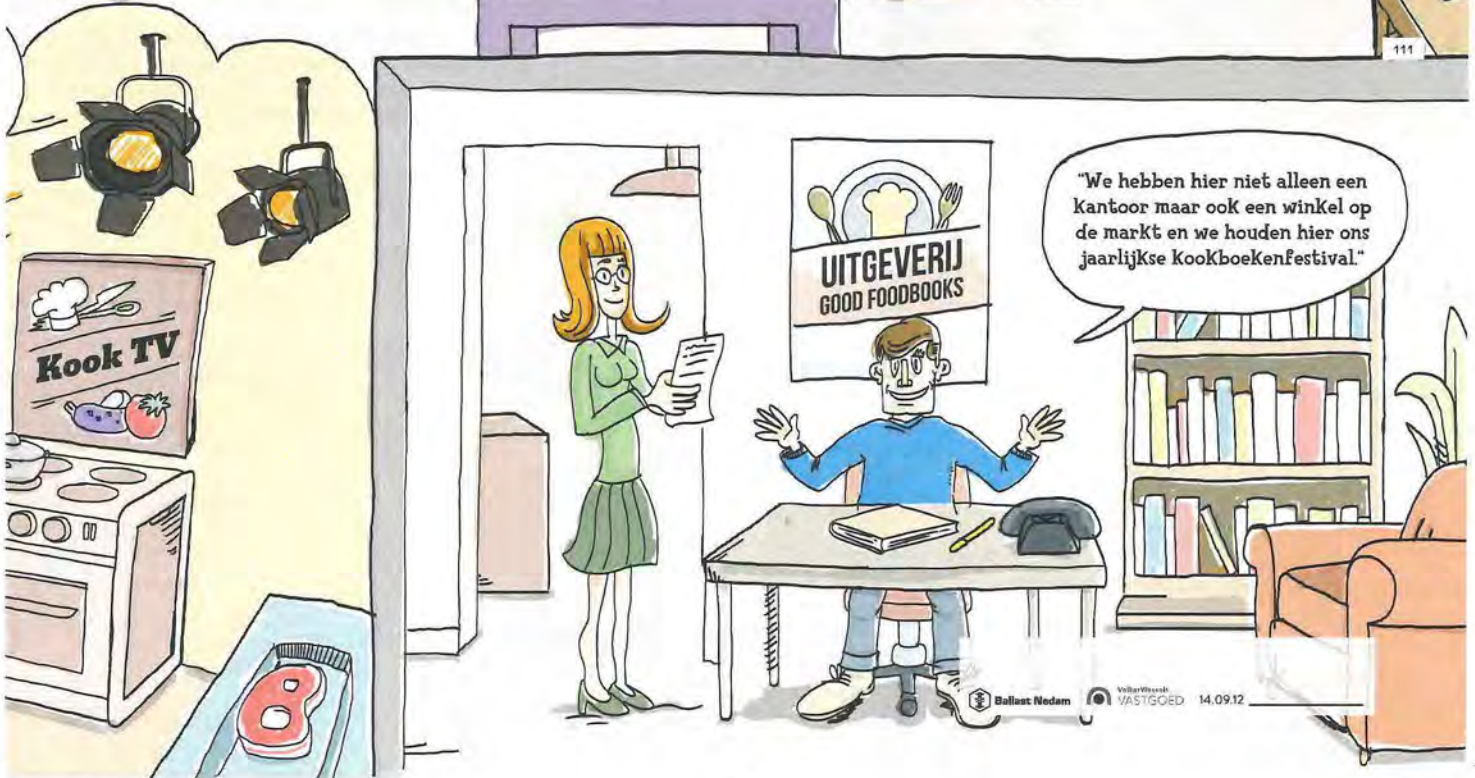
FOODHUB

Voor **ondernemers** die van goed eten en gezond leven hun beroep hebben gemaakt

"Waarom yoga? Goed eten en goed voor je lijf zorgen, dat hoort bij elkaar. We zijn er vooral voor de buurt; we hebben kinderyoga klassen en yogalessen voor vrouwen."

"Voor het televisieprogramma dat we hier maken werken we samen met leveranciers van de Markthal. Ter promotie van het programma organiseren we kookdemonstraties op de markt."







FOODLAB

Leren over **goed eten**
door het zelf te maken





3.1.4.7 HET FOODLAB

Het FoodLab is een publieke ruimte in de Markthal die gericht is op bewustwording van de noodzaak van goed en gezond eten. Het is kenniscentrum met een educatieve functie waar ook kleinschalige 'zelf doen' activiteiten kunnen plaatsvinden. Overdag leren schoolkinderen, jongeren en studenten hier alles over duurzame productie, over de herkomst van ons eten, de wereldvoedselketen en natuurlijk ook over het koken en klaarmaken van gezond eten. In de avond en buiten schooltijd kan de ruimte gebruikt worden voor proeverijen en workshops, onder meer door huurders van de Markthal.

Het FoodLab is een multifunctionele ruimte, en bij voorkeur een transparante, kas-achtige ruimte. Zo blijven de zichtlijnen in stand en wordt het FoodLab een geïntegreerd onderdeel van de Marktvloer. Er staan (flexibele) educatieve installaties en mobiele keukens, ruimschoots groot genoeg om te dienen als vaklokaal voor schoolklassen en vakopleidingen. Er is een groene inrichting met bakken met eetbare planten en bloemen, zowel verticaal als horizontaal.



Balast Nodam VrijWerk VASTGOED 14.09.12

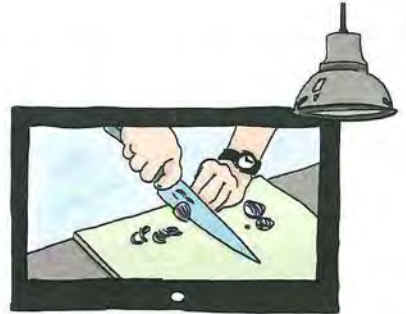




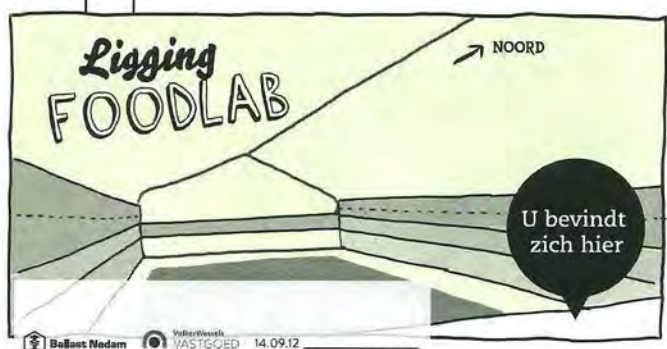
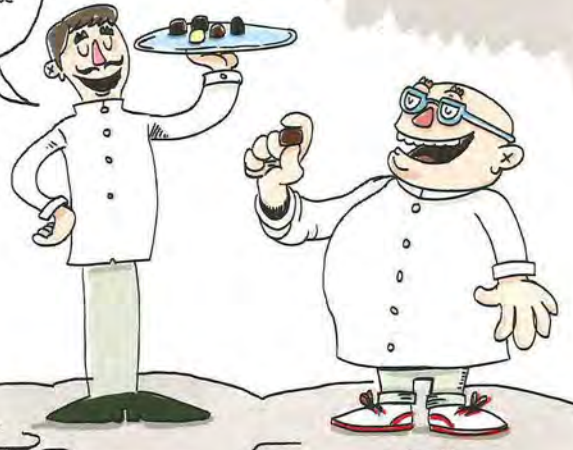
FOODLAB

Leren over **goed eten**
door het zelf te maken

"De groothandelaren leveren al onze ingrediënten en de gerechten die we daarvan maken worden verkocht bij de traiteur in de Markthal".



"We allemaal ambassadeurs zijn voor elkaars producten, daarom wil ik jullie graag mijn nieuwste creaties laten proeven."





"Onze klanten van de markt en mensen uit de buurt vinden het leuk om te leren hoe ze thuis paddenstoelen kunnen kweken. Daarom geven we regelmatig workshops in het FoodLab."



117

"Alles van de Oost-Indische kers kun je eten, ook de oranje bloemen!"

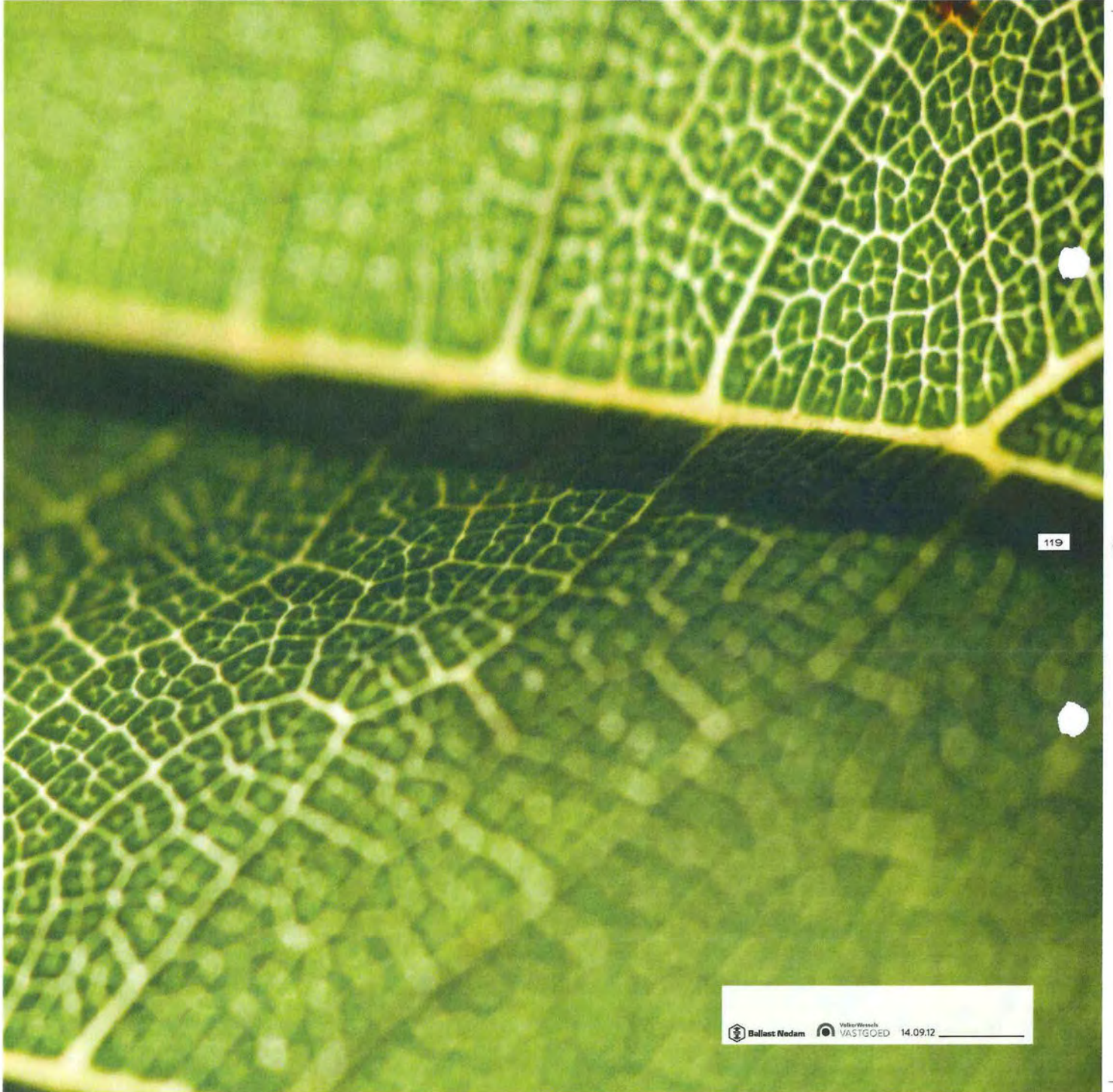




HOOFDSTUK 3.2 DUURZAAMHEIDS- PLAN

118







3.2.1 VISIE OP DUURZAAMHEID

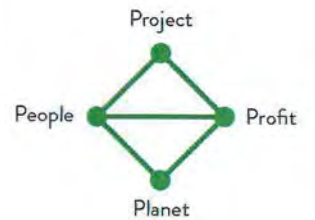
Duurzaam bouwen is meer dan energieneutraal bouwen en gebruik maken van hernieuwbare materialen. Het gaat om een zo positief mogelijke impact op de maatschappij en het milieu. Het realiseren van een gebiedsontwikkeling die voorziet in ruimte voor wonen en werken en die waarde creëert voor haar omgeving. Nu en in de toekomst.

Het gebied en de gebouwen daarin zijn middelen om de maatschappij te verrijken en die in de basis waarde scheppen voor de toekomst.

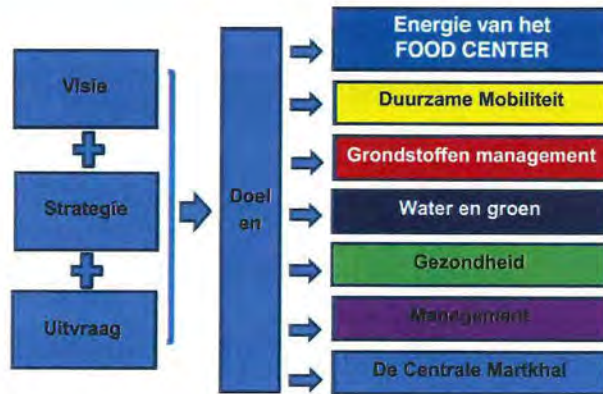
Duurzame ontwikkeling is in onze ogen: 'Een ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generatie en toekomstige generaties zonder daarmee voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.'

Ons consortium werkt vanuit 4 pijlers aan duurzaamheid:

- mens (people)
- milieu (planet)
- economische waarde (profit)
- fysieke inpassing van een project in de ruimte (project).



Een goede ontwikkeling voegt waarde toe aan deze 4 pijlers en dat is waar het consortium voor staat: het realiseren van een duurzame ontwikkeling gericht op People, Planet, Profit en Project. Dit duurzaamheidsplan kunt u lineair lezen. U kunt er ook voor kiezen om in één keer door te bladeren naar een van onze thema's.



Duurzaamheid volgens het consortium

3.2.2 STRATEGIE VOOR HET FOOD CENTER

De gemeente streeft naar een duurzaam Food Center, onderbouwd met planspecifieke business cases die commercieel, bedrijfseconomisch, juridisch en technisch onderbouwd zijn. Haalbaarheid en marktvaart zijn leidend, zoals ook naar voren kwam in de beoordeling van het eerste plan door de gemeente.

Het consortium is enthousiast over deze aanpak van de gemeente en hanteert business cases voor duurzaamheid. Dit doen wij als aanvulling op een in de basis duurzaam plan, gericht op een langjarig succes van het gebied. Daarvoor treffen wij maatregelen die het mogelijk maken dat het gebied energieneutraal of zelfs energieleverend wordt. De woningen in het Marktkwartier zijn uitstekend geïsoleerd en zijn voorbereid om volledig zelfvoorzienend te zijn. Bedrijfsruimten worden hoogwaardig gebouwd en voorzien van een slimme, duurzame energievoorziening. De ecologische inrichting verbindt en versterkt bestaande structuren. Kortom het nieuwe gebied heeft een basis waar de gebruikers en toekomstige generaties op kunnen doorbouwen.

Om het project in de basis verder te kunnen verduurzamen heeft het consortium een strategie en structuur ontwikkeld om duurzame business cases op te zetten die succesvol zijn. De business cases van het consortium zijn gericht op het bieden van een duurzame woon- en werkomgeving. Deze duurzame business cases bieden wij aan voor de ondernemers van het Food Center, de toekomstige bewoners van het Marktkwartier en de stad Amsterdam. De business cases vormen een fundament onder de duurzame ontwikkeling van het Food Center, het Marktkwartier en haar omgeving. Het op deze manier inrichten van de duurzame planontwikkeling maakt het voor het consortium mogelijk om gedurende de looptijd van het project de duurzame prestaties te verbeteren, doordat business cases flexibel zijn in de tijd. In dit plan is dat weergegeven door de ambities die aan de business cases gekoppeld zijn.



Het volgen van de strategie, die gebaseerd is op de opgave en de visie op duurzaam ontwikkelen, leidt tot business cases die de garantie bieden dat het gebied toekomstgericht ontwikkeld wordt met courant vastgoed in een courante stedenbouwkundige opzet. Een leefomgeving die de potentie heeft om in waarde te groeien. Daarbij hanteren wij vier uitgangspunten:

1. Het Food Center is de buik van Amsterdam. Het verbindt 50% van de horeca in de stad door de dagelijkse levering en het verbindt de bewoners van de stad met de voedselvoorziening. Een veilige voedsellevering en een succesvol ondernemersklimaat moeten gegarandeerd zijn.
2. Het realiseren van een prettig woonklimaat met courant vastgoed, dat betaalbaar, veilig en gezond is, is maatgevend voor de woningontwikkeling.
3. Wij ontwikkelen duurzame ruimte voor leven; voor mens, dier en plant. Het nieuwe Food Center en het Marktkwartier voorziet in de behoeften van vandaag, zoals duurzame energie en leefruimte, zonder negatieve gevolgen voor toekomstige generaties.
4. Het Food Center en het Marktkwartier zijn hoogwaardige gebieden die ingepast en fysiek verbonden zijn met hun omgeving, waarbij relaties met de omliggende stadsdelen worden versterkt.

Onze strategie draagt eraan bij dat er direct vanaf de start van het project oog is voor duurzaamheid. De ambities blijven over de looptijd van het project en naar de toekomst toe geborgd en kunnen zelfs overtroffen worden.





3.2.3 DUURZAAMHEIDTHEMA'S VOLGENS DE UITVRAAG VAN DE GEMEENTE AMSTERDAM

De gemeente Amsterdam heeft ambities opgesteld voor de ontwikkeling van het Food Center, uiteenvallend in vijf subcriteria en aflopend in gewicht:

1. De EPL van het plangebied is minimaal een 8.0 of hoger;
2. Er wordt duurzame energie opgewekt en gebruikt;
3. Er is een duurzaam distributieconcept ingericht dat de milieubelasting voorkomt dan wel beperkt;
4. Er worden elementen van groen en opvang of berging van water in het plangebied gebracht;
5. Er wordt bij de planrealisatie gebruik gemaakt van duurzame bouwmethoden of duurzame bouwmaterialen.

Deze ambities vertalen wij naar zes duurzaamheidsthema's die integraal onderdeel zijn van het plan en nauw aansluiten bij onze ontwikkelstrategie. Dit zijn de thema's: Energie, Mobiliteit, Grondstoffen, Water, Management en Gezondheid. Deze thema's maken onderdeel uit van Breeam Gebiedsontwikkeling. Binnen deze duurzaamheidsthema's worden de onderdelen nader behandeld. Ter verduidelijking van de duurzaamheidsthema's is onderstaande matrix opgesteld, waarin aangegeven is op welke wijze hieraan een invulling wordt gegeven.

3.2.4 DOELEN

Onderdelen Duurzaamheid onder Marktwaardig	Energie	Mobiliteit	Grondstoffen	Water	Management	Gezondheid
EPL op plangebiedniveau, (art. 30.4.a)	✓					
Gebruik duurzame energie (art. 30.4.b)	✓	✓				
Duurzaamheid distributieconcept (art. 30.4.c)	✓	✓		✓	✓	
Groen in plangebied (art. 30.4.d)			✓	✓	✓	✓
Duurzame bouwmethoden en duurzame bouwmaterialen (art.30.4.e)			✓	✓	✓	✓
















Vanuit deze duurzaamheidsthema's heeft het consortium 17 concrete business cases gedefinieerd die de ambities van de gemeente Amsterdam overkort weergeven en realiseren. Deze business cases zijn de concrete doelen die het consortium stelt. Naast de 17 business cases zijn 7 aanvullende ambities gesteld voor verdere verduurzaming van het project tijdens de realisatie en exploitatiefase. Daarbij beloven wij de business cases te realiseren en hebben wij de ambitie om verdere verduurzaming waar te maken.

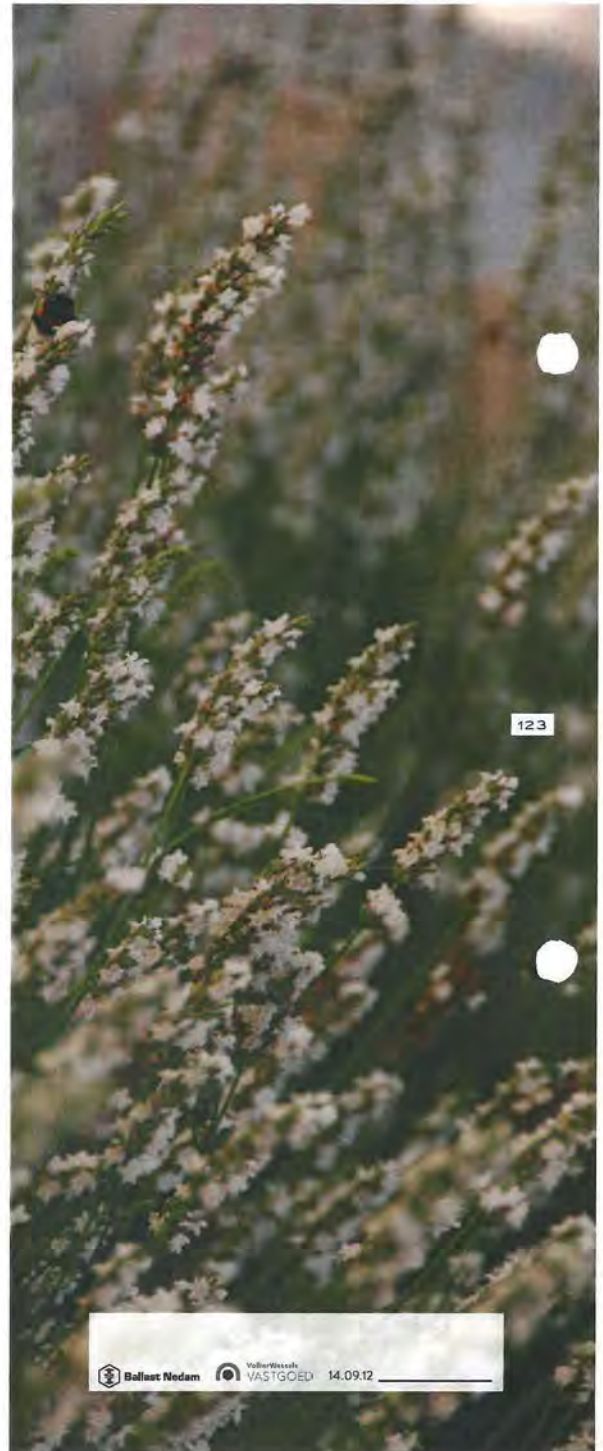
Omschrijving	icoon
Concrete business cases, belofte tot realisatie in het nieuwe Food Center, het Marktwaardig en diens omgeving.	
Ambitie voor verdere verduurzaming van het gebied	

Energie

- 1 Wij realiseren een EPL van 10 volgens het model van Agentschap NL bij oplevering van het plan voor de woningen in het plangebied op basis van een all-electric infrastructuur. 
- 1A Wij realiseren een EPL van 10 volgens het Amsterdamse model gedurende de hele looptijd van het project. 
- 2 Wij realiseren 3,8 MWe geïnstalleerd vermogen voor PV en 3 MWth in de woningen. 
- 3 Het realiseren van 2,9 MWth opwekvermogen op het Food Center met mogelijkheden voor energieuitwisseling tussen het Food Center en de centrale markthal.. 
- 3A Het realiseren van het verhogen van het geïnstalleerde duurzame vermogen naar 13,8 MWe, onder meer door het oprichten van een revolving fund voor verduurzaming van het Food Center gedurende de exploitatiefase. 
- 4 Verkleinen van de CO₂ footprint van het Food Center. De CO₂ uitstoot wordt verminderd met 70% door het mijden van fossiele brandstoffen en door de inkoop van groene stroom. 
- 5 Aanleg van een slimme energievoorziening op het Food Center en het Marktkwartier, gericht op inzicht in het verbruik en afstemming van vraag en aanbod, waardoor lokaal opgewekte duurzame energie lokaal wordt verbruikt. 
- 6 De aanleg van een warmte-koude distributienet voor uitwisseling van energie tussen markthal en bedrijven. 

Mobiliteit

- 7 Het realiseren van een infrastructuur voor elektrisch vervoer 
- 7A Wij maken een transitie naar 100% elektrisch vervoer voor alle transportstromen van het Food Center binnen Amsterdam mogelijk. 
- 8 Wij stimuleren langzaamverkeer, bijvoorbeeld door afgesloten fietsenstallingen en veilige fietsroutes. 
- 8A Wij vergroten het OV gebruik van de bewoners in het plangebied met 20% ten opzichte van gemiddelde Amsterdam door verbeteren ontsluiting, centrale informatievoorziening en Food Center-app. 
- 9 Het ontwerp en de realisatie zijn gebaseerd op de Cradle to Cradle filosofie. 
- 10 Wij zetten in op maximaal hergebruik van materialen. 
- 11 Toekomstgericht en flexibel bouwen, met oog voor wijziging in demografie en gebruik van ruimtes. 
- 12 Berging en hergebruik van hemelwater binnen het plangebied. 
- 13 De bewuste bouwer: hindervrij, duurzaam bouwen met een gebiedoverstijgende verantwoordelijkheid naar de omgeving. 
- 14 Divers aanbod van functies versterkt de economische waarde van het gebied en vergroot de leefbaarheid van het Marktkwartier. 
- 15 Oprichten van een *community of practice* rond duurzaam bouwen, gericht op bewoners en omwonenden van het Marktkwartier. 
- 15A Het aanvullend realiseren van 1 MW geïnstalleerd vermogen PV op woningen en bedrijven in de directe, gezamenlijk ingekocht via de *community of practice*. 
- 16 Wij besteden een % van de aanneemsom, conform de uitgangspunten van het Projectbureau Social Return, van de bouwactiviteiten aan Social Return activiteiten binnen de realisatie en exploitatie van het gebied. 
- 17 Ontwikkelen van een gezond leefmilieu voor binnen- en buitenruimte. Dat gezond, en groen is, met speelruimte voor kinderen en duurzaam beheerd. 
- 17A Het verhogen van de arbeidsproductiviteit en het verlagen van het ziekteverzuim door een gezondere leefomgeving. 



HET FOOD CENTER EN HET MARKTKWARTIER VORMEN SAMEN 'HET' GEBIED IN AMSTERDAM WAAR BEDRIJVEN EN CONSUMENTEN TOPKWALITEIT VOEDSEL KUNNEN KOPEN, BELEVEN EN CONSUMEREN. HET IS ONTWIKKELD VOLGENS DE LAATSTE DUURZAME VISIE, STRATEGIE EN MAATREGELEN, WAARBIJ DE WAARDE VOOR DE STAD GEBORGD IS. OVER 30 JAAR VORMEN HET NIEUWE FOOD CENTER EN HET MARKTKWARTIER NOG STEEDS EEN LEVENDIG STADSDEEL MET COURANT VASTGOED DAT NOG DUURZAMER PRESTEERT. EEN GEZOND EN HAALBAAR PROJECT OP ALLE FRONTEN.

Door het volgen van 5 stappen bij het ontwerp en de realisatie van het Food Center wordt een zo duurzaam mogelijk gebied gerealiseerd. Deze stappen zijn:



3.2.5 ENERGIE VAN HET FOOD CENTER

De herontwikkeling van het Food Center leidt tot een leefbaar gebied waar het prettig is om te verblijven en dat maximaal bijdraagt aan het milieu. Bewust omgaan met energie is van groot belang voor dit streven. Vanwege de bijdrage van CO₂ aan de klimaatverandering en vanwege de onzekerheden die gekoppeld zijn aan de stijgende energieprijzen. Een duurzame energievoorziening is ingericht met oog voor het milieu en voor de beperking van energielasten voor bewoners en bedrijven.

Door het volgen van 5 stappen bij het ontwerp en de realisatie van het Food Center en het Marktkwartier wordt een zo duurzaam mogelijk gebied gerealiseerd. Deze stappen zijn:

1. Slim ontwerpen van woningen en gebouwen waardoor energievraag maximaal beperkt wordt (goede kierdichtheid en uitstekende isolatie zodat energieneutraal wonen binnen handbereik is).
2. Uitwisselen van energie (Smartgrid, afstemming van vraag op duurzaam aanbod).
3. Inzet duurzame (natuurlijke) energiebronnen voor opwekken energie (zon, wind, water en bodem).
4. Inkoop van groene stroom voor resterend verbruik.
5. Bieden van inzicht om duurzaam gebruik te stimuleren. Uit onderzoek blijkt dat meer dan 90% van de CO₂ uitstoot plaatsvindt gedurende de levensduur. Wij zetten sterk in op het creëren van inzicht en voorlichting om ook het gebruikersdeel van de energie te verminderen.

Een ontwikkeling als het Food Center vraagt om bredere inzet van kennis dan het op zichzelf staande project. Tevens is kennisdeling van groot belang voor alle stakeholders in het project, maar ook zeker voor de stad Amsterdam. Het bestuur van Amsterdam (Gemeenteraad Amsterdam) heeft zich in december 2007, bij monde van voormalig Burgemeester dhr. J. Cohen en Wethouder mevr. M. Vos ten doel gesteld om in 2025 de CO₂-emissie (CO₂ uitstoot) op het grondgebied van Amsterdam met 40% te beperken ten opzichte van het peiljaar 1990. Wij zien daarom de ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid bij het plangebied van groter belang dan de op zichzelf staande ontwikkeling van het gebied. Anders gezegd: een duurzaam gebied is van wezenlijk belang voor de stad Amsterdam om hiermee een goede stap te zetten in het verwezenlijken van haar klimaatdoelstellingen.

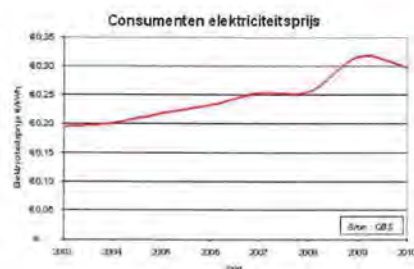
WONINGEN

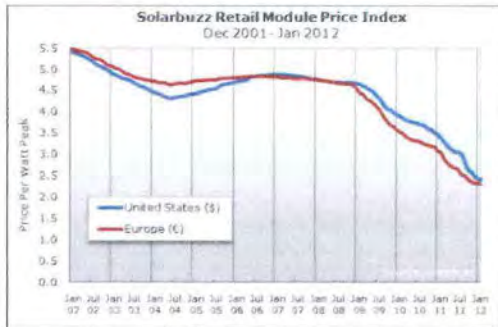
Paralleel aan de gemeenteeis staat het belang van de consument centraal. Door de veranderingen in de economie en financieringsmogelijkheden staat het besteedbaar inkomen voor consumenten onder druk. Stijgende energielasten versterken dit effect en leiden tot hogere woonlasten. Voor consumenten richt het consortium zich op woningen die:

- Energieneutraal zijn;
- Waardevast zijn door het toevoegen van kwaliteit.

BEDRIJVEN

Voor ondernemers van het Food Center is de bedrijfsvoering van het grootste belang. Continuïteit staat centraal. Een duurzaam Food Center vraagt in essentie om een omgeving waarbij de ondernemers optimaal bedrijfsvoering kunnen uitoefenen. Ondernemers zijn in beginsel bereid om te investeren in duurzame maatregelen, echter zij willen wel inzicht in genomen actie en de daaruit volgende resultaten ten aanzien van CO₂ (planet) en rendement (profit).





Dalende trend van PV module prijzen

BEDRIJFSECONOMISCHE KANSEN

Trends in de ontwikkeling van PV zijn de aanleiding voor het consortium om stevig in te zetten op het opwekken van zonne-energie. Het consortium realiseert vanaf dag één energie neutrale woningen in het Marktkwartier. In onze berekeningen zijn wij daarbij uitgegaan van het huidige prijspeil. De verwachte lagere kosten voor PV zijn een upswing voor ons project. Een kans voor onze onderneming!

Belofte 1:	Wij realiseren een EPL van 10 volgens Agentschap NL voor de woningen in het Marktkwartier op basis van een all-electric infrastructuur.	
Belofte 1a	Wij realiseren een EPL van 10 volgens Amsterdams model gedurende de gehele looptijd van het project	
Voor:	De bewoners van het Marktkwartier	
Door:	Het realiseren van duurzame woningen	
Belofte	EPL = 10 conform Agentschap NL d.d. 14-9-2012 bij oplevering en EPL = 10 conform het Amsterdams model d.d. 14-9-2012	

COMMERCEEL AANBOD

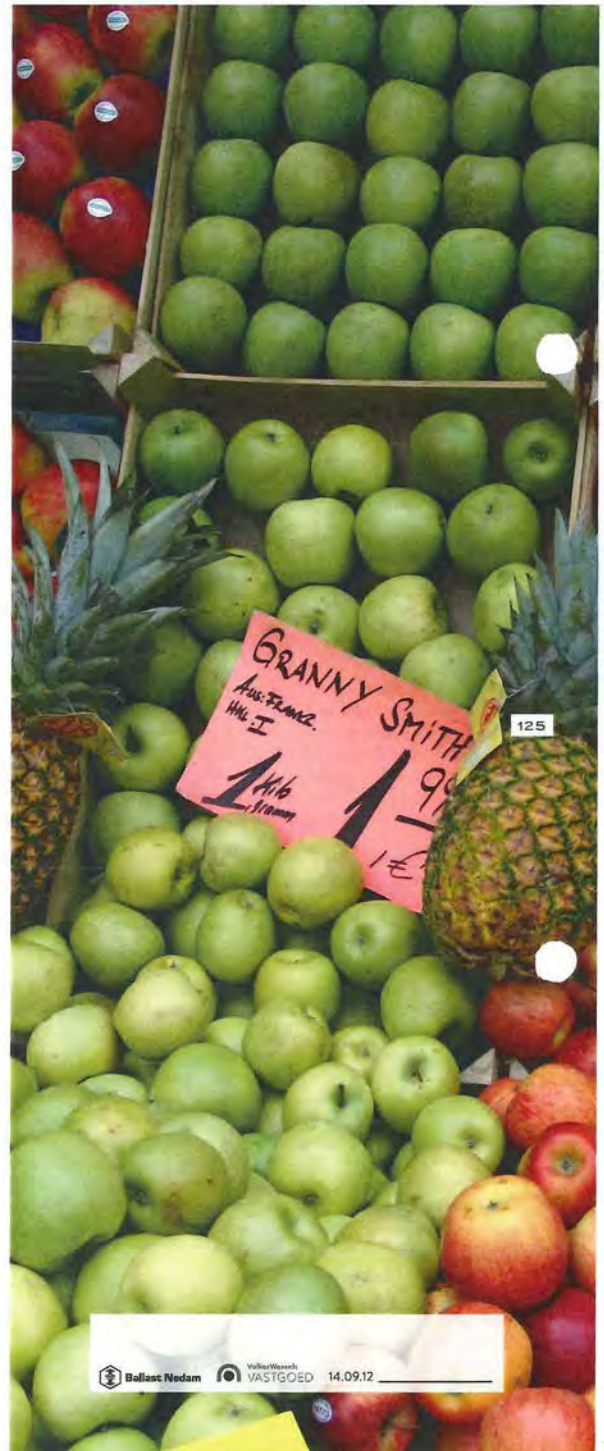
Duurzame, comfortabele woningen met lagere woonlasten, dat is het aanbod van het consortium voor de toekomstige bewoners.

TECHNISCHE, JURIDISCHE EN ORGANISATORISCHE RANDVOORWAARDEN

Binnen het Marktkwartier realiseren wij 1568 woningen in meerdere planfasen verspreid over de tijd. Wij realiseren vanaf de start van het project hoogwaardige woningen die de laatste stand der techniek volgen. Dit leidt tot een afnemende EPC van 0.

OPENBARE RUIMTE

Voor de openbare ruimte maken wij gebruik van energiezuinige verlichting op basis van LED armaturen met aanwezigheidsdetectie. Hierdoor wordt ook de energierekening van de gemeente Amsterdam verlaagd. Om een toekomstvast gebied te realiseren en invulling te geven aan de ambities van de gemeente zijn de volgende beloftes en ambities uitgewerkt.



Voor de realisatie van de woningen volgen wij de 5 stappen methode naar een duurzame energievoorziening.

Concreet is deze aanpak vertaald naar de woningen door:

- Zongerichte oriëntatie. Binnen het Marktkwartier hebben alle woningen de mogelijkheid om PV (zonnepanelen) te installeren op het zuiden. Daar waar wij meer dan 8 bouwlagen realiseren wordt voorzien in PV-opwekking elders in het plangebied, zodat ook deze gebouwen klimaatneutraal gebouwd worden;
- Goede isolatie van de schil met een hoge kierdichtheid, $Q_v;10 = 0,4$;
- Zeer comfortabel en energiezuinig ventilatiesysteem op basis van CO_2 -gestuurde ventilatie;
- Toepassing van zonne-energie voor warmte in de vorm van zonnecollectoren en/of elektriciteit (PV);
- Het gebruik van aardwarmte door het toepassen van individuele combi warmtepompen met bodemlussen voor warmte en koude opslag en de mogelijkheid om de woning te koelen;
- Een energiemonitor voor de bewoners om het energieverbruik in de woning nauwlettend in de gaten te houden (zie ook belofte 4).

Binnen het gebied realiseren wij geen aardgasinfrastructuur, maar kiezen wij voor een all-electric systeem om maximale flexibiliteit in de toekomst te realiseren (voor een gedetailleerde weergave van de technische specificaties van de woning kunt u kijken naar het woonkeuzemenu op pagina 128 en 129).

INVESTERINGEN WONINGEN

Zoals in de menukaarten op pagina 128 en 129 te zien is worden de bruto meerinvesteringen voor energie-neutrale grondgebonden woningen thans begroot op ca. €13.850,-. Voor appartementen worden de bruto meerinvesteringen thans begroot voor energie-neutrale woningen op ca. €8.100,-. Beiden op prijspeil heden. De blijvende trend van verregaande optimalisatie van rendementen PV-techniek (hogere opbrengst Watt piek) levert een opswing in het project. Door deze aanpak realiseren wij alle woningen in het project volgens EPL Amsterdam = 10. De energiebehoefte voor de gebruikersenergie die noodzakelijk is voor een EPL volgens het model van Agentschap NL = 10, wekken wij op door aandelen te kopen in windparkontwikkelingen buiten het plangebied. Bij oplevering van het project, realiseren wij hiermee een EPL = 10. De kosten hiervoor zijn in de opstalontwikkeling meegenomen.

HET CONSORTIUM BIJDT DE TOEKOMSTIGE BEWONERS VAN HET MARKTKWARTIER EEN KEUZE:

1. Lease; de bewoner betaalt bij oplevering van de woningen een eenmalige bijdrage (BAK) ter grootte van 50% van de investering, het consortium zal de installatie geheel aanbrengen en vervolgens langjarig exploiteren en energie leveren aan de bewoners tegen marktconforme energietarieven (niet meer dan anders);
2. Eigen investering; de bewoner betaalt bij oplevering een eenmalige bijdrage (BAK) ter grootte van 75% van de marktconforme investering en is dan eigenaar van de installaties en zorgt zelf voor energie inkoop bij energiebedrijf. De inkoopvoordelen (ca. 25%) die het consortium heeft geeft het consortium hiermee aan de bewoners.

Concreet betekent dat netto kosten voor de bewoner grond gebonden woningen EPC=0:

1. Lease: €13.850,- x 50% = €6.925,-
2. Eigen investering: €13.850,- x 75% = €10.378,50.

ADVIES HET CONSORTIUM AAN BEWONERS

Wij adviseren bewoners om het in de eigen hypotheek op te nemen aangezien zij op lange termijn dan een financieel beter rendement maken op eigen installaties. Dit aangezien het netto rendement op PV en WKO volledig ten gunste komt aan de bewoner en niet voor een deel aan een derde partij (outsourcing energiebedrijf) die ook een marge neemt op de exploitatie.

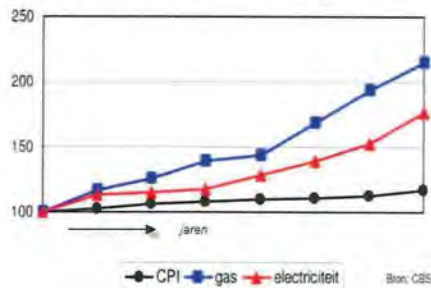
BEDRIJFSECONOMISCHE VOORDELEN

Woningen hebben een A++ label, een zeer lage energierekening en zijn onafhankelijk van fossiele brandstoffen. Dit aanbod is betaalbaar, duurzaam en gewild. Door de verplichting van het Energielabel voor bestaande en nieuwbouwwoningen neemt het belang van een hoogwaardig label toe. Op prijspeildatum van inschrijving (2012) worden de verkoopprijzen voor de grondgebonden woningen thans geschat op ca. €380.000,- VON tot €450.000,- VON. Dit betekent dat de netto meerinvestering voor grondgebonden energieneutraal woningen circa 2,5% van de verkoopprijs bedraagt. Dit zien wij als zeer beperkte meerinvesteringen waar de eigenaar direct rendement mee haalt door de blijvend lage energielasten. Voor consumenten zullen ten gevolge van de stijgende energielasten de totale woonlasten van groter belang zijn dan enkel de hypotheeklasten. Door de energieneutraliteit heeft de bewoner/consument langjarig een relatief constante woonlast voor de woning.

Daarnaast zal vanaf de periode 2015-2020 de waardevastheid van energieneutrale woningen met een A++-label aanzienlijk beter zijn dan van verouderd vastgoed hetgeen thans nog veel aanwezig is in Amsterdam. Anders gezegd; door de stijgende woonlasten zullen duurzame woningen veel meer in trek zijn dan woningen van voor 1980 en dit zal een gunstig effect hebben op de waardeontwikkeling van de woningen in het Marktkwartier.

ONZE TOEKOMSTVISIE:

De daken van de woningen en de appartementengebouwen worden voorzien van PV-panelen. Ze zijn zonnklaar. Mede hierdoor is het mogelijk om de woningen klimaatneutraal of energieleverend te maken. Op dit moment is het zelf opwekken van zonnestroom voor consumenten al rendabel, daarom plaatst het consortium op elke woning een PV-systeem dat voldoende energie opwekt voor het totale energieverbruik van de bewoners. Wij beloven een EPL van 10 bij voltooiing van het plan voor de woningen en de school; waarbij het consortium de Europese norm volledig volgt.



Gasprizen stijgen harder dan elektriciteitsprizen, trend zet door tot 2015. Consortium kijkt voor all-electric.



Belofte 2: Wij realiseren 3,8 MWe geïnstalleerd vermogen voor PV en 3 MWth in de woningen.

Voor: De bewoners in het plangebied
Door: Het realiseren van PV-installaties en warmtepompen met bodemwisselaars
Belofte 3,8 MWe en 3 MWth geïnstalleerd vermogen duurzame opwekking in de woningen.

COMMERCIELE DRIJFVEER

Het zelf opwekken van energie is voordelig en maakt de woning minder afhankelijk van grote gecentraliseerde energieleveranciers. Een zelfvoorzienend stadsdeel is weerbaar in roerige tijden en een roerige omgeving. Dat is goed voor de portemonnee, biedt zekerheid en is duurzaam. Daarnaast dalen de prijzen van PV-cellen, waardoor de aanschaf steeds interessanter wordt en het logisch wordt dat iedereen zijn eigen stroom gaat opwekken.

TECHNISCH, JURIDISCH, ORGANISATORISCHE RANDVOORWAARDEN

Op de nieuw te realiseren woningen en bedrijven worden PV-installaties gerealiseerd. Voor de bewoners zijn deze installaties meegenomen in de opstalontwikkeling en achter de meter geplaatst. Dat wil zeggen, zij zijn volledig eigenaar van het systeem en verbruiken in eerste instantie de door hen zelf opgewekte energie. Daarnaast zijn de woningen voorzien van individuele warmtepompen met bodemwisselaars of WKO (Warmte Koude Opslag) voor het bufferen van warmte en koude over de seizoenen. De ondergrond van het Food Center is zeer geschikt voor WKO. Een bureaustudie van het consortium toont dit aan. Wanneer we aan de slag gaan maken we een inrichting voor de ondergrond zodat er geen interferentie tussen de bronnen optreedt. Hiermee kunnen we op verschillende momenten verschillende bronnen slaan zonder dat deze elkaar in de weg zitten. In de bijlage is een uitgebreidere analyse van de ondergrond weergegeven.

Wij hebben ruime ervaring met het installeren van WKO-systemen, en het aansluiten van het systeem bij de fasering van de woningen. Voor de PV-installatie realiseren wij een installatie van ca. 12 m² per woning. Doordat PV-stroom voordeliger (eenvoudige terugverdientijd = 7 jaar) is dan het afnemen van energie van het net, zijn de bewoners voordelig uit en hebben ze een optimaal rendement van de investering.

BEDRIJFSECONOMISCHE VOORDELEN

Comfortabel, duurzaam en voordelig zijn de sleutelwoorden voor de consument. Door de woning toekomstklaar te maken is het altijd mogelijk om nog verder te verduurzamen.

ONZE TOEKOMSTVISIE

Door PV-panelen grootschalig in te kopen, kunnen wij alle woningen voorzien van een PV-systeem. Dit betekent een klimaatneutraal gebied, met een EPL van 10. Voor de grondgebonden woningen is voldoende dakoppervlak beschikbaar voor de PV-installatie. Bij appartementen boven de 8 bouwlagen wordt een oplossing gezocht door het plaatsen van PV-panelen op de daken van de bedrijven op het Food Center. Ook voor de school hebben wij een energieconcept dat gebaseerd is op hoogwaardige isolatie, energieopwekking door middel van PV en energiebuffering. Op dit moment realiseren wij een klimaat-neutrale school in Heerhugowaard.

Het consortium heeft een uitstekend bouwkundig- en installatiepakket voor de woningen samengesteld. Uitgangspunt is een all-electric systeem. Wij bieden de bewoners altijd de optie om een grotere PV-installatie te plaatsen op hun dak. Daar waar technieken verbeteren over de looptijd van het project, passen wij ook onze aanbieding aan de woonconsument aan.



PV in combinatie met een sedumdak: waterretentie en energieopwekking



Een schematische weergave van de techniek in de woningen



Klimaatneutrale nieuwbouw Huygens College en praktijkschool De Polstak; gebouw Focus door het consortium



128

WOONKEUZEKAART GRONDGEBONDEN WONINGEN

Grondgebonden woningen	Huidige Wetgeving EPC = 0,60	strategie het consortium EPC = 0,0	Onderbouwing
Vloer [(m ² K)/W]	4	5	Het consortium realiseert klimaat neutrale woningen. Gekozen is voor een hoogwaardige schil Waarbij het investeringsniveau optimaal is Hoogwaardig vastgoed, zonder concessie aan bewonerscomfort of plankwaliteit.
Gevel [(m ² K)/W]	4	6	
Dak [(m ² K)/W]	5	6,6	
Ramen [W/(m ² K)]	1,54	1	
Deur [W/(m ² K)]	2	1	
Qv;10 [dm ³ /(m ² s)]	0,40	0,40	
Verwarming	HR-ketel	Warmtepomp	
Ventilatie	Itho demand flow	Itho demand flow	
Zonnecollector		HR Solar hrs 120/2,3 m ²	
Douche WTW		Heitech V 3-2,1 m	
PV-cellen		1.700 Wp	Direct gebruikt van zonnewarmte voor tapwater is zeer efficiënt voor het opwekken van hoge temperaturen. Door gebruik van de douche WTW wordt de warm tapwater vraag beperkt
EPC-waarde	0,60	0,00	
Investeringskosten		€ 4.800	
Bouwkundige		€ 9.200	
Verwarming	€ 5.200	€ 2.100	
Ventilatie	€ 2.100	€ 2.900	
Zonnecollector		€ 750	
Douche WTW		€ 2.900	
PV-cellen		€ 1.500	
Uitsparen aardgas aansluiting			
Totaal	€ 7.300	€ 21.150	

Meerkosten t.o.v. EPC = 0,60	€ -	€ 13.850	
Aanvullende investering EPL = 10		€ 2.100	Door deelname in wind ontwikkeling voor opwekking van 2529 kWh/jaar

Rente meerkosten	€ 670
Hypotheekrente aftrek (42%)	€ 280
Kosten	€ 390
Besparing aardgas	625 m ³ /jaar
Besparing elektra	1.317 kWh/jaar
Besparing energiekosten	€ 760
Besparing per jaar tov EPC = 0,60	€ 370

WOONKEUZEKAART APPARTEMENTEN

Ook voor de appartementen heeft het consortium een bouwkundig en installatiepakket ontwikkeld dat het mogelijk maakt om klimaatneutraal te bouwen.

Appartementen	Huidige	Strategie het	
	Wetgeving	consortium (2020)	
	EPC = 0,60	EPC = 0,0	
Vloer [(m ² K)/W]	4	5	
Gevel [(m ² K)/W]	4	6	
Dak [(m ² K)/W]	5	6,6	
Ramen [W/(m ² K)]	1,54	1	
Deur [W/(m ² K)]	2	1	
Qv;10 [dm ³ /(m ² s)]	0,40	0,40	
Verwarming	HR-ketel	Warmtepomp	
Ventilatie	Itho demand flow	Itho demand flow	
Zonnecollector			
Douche WTW	DSS Douche goot	Heitech V 3-2,1 m	
PV-cellen		1.650 kWp	
EPC-waarde	0,60	0,00	
Investeringskosten			
Bouwkundige		€ 2.800	
Verwarming	€ 5.200	€ 9.200	
Ventilatie	€ 2.100	€ 2.100	
Douche WTW	€ 750	€ 750	
PV-cellen		€ 2.800	
Uitsparen aardgas aansluiting		€ -1.500	
Totaal	€ 8.050	€16.150	
Meerkosten tov EPC = 0,60	€ -	€ 8.100	
Aanvullende investering EPL = 10		€1.650	Door deelname in wind ontwikkeling voor opwekking van 1920 kWh/jaar
Rente meerkosten		€ 395	
Hypotheek rente aftrek (42%)		€ 165	
Kosten per jaar		€ 230	
Besparing aardgas		330 m ³ /jaar	
Besparing elektra		750 kWh/jaar	
Besparing energiekosten		€ 420	
Besparing per jaar tov EPC = 0,60		€ 190	



Belofte 3: Het realiseren van 2,9 MWh opwekvermogen op het Food Center met mogelijkheden voor energieuitwisseling tussen Food Center en de centrale markthal.

Voor:	De bedrijven van het Food Center en de centrale markthal
Door:	Het realiseren een WKO installatie en PV installaties
Belofte	2,9 MWh geïnstalleerd vermogen duurzame warmte en koude-opwekking
Ambitie	Het realiseren geïnstalleerde duurzame vermogen naar 13,8 MWe, onder meer door het oprichten van een revolving fund voor verduurzaming van het Food Center gedurende de exploitatiefase.

COMMERCIELE DRUJVEER

Duurzaam omgaan met de aanwezige energie in de omgeving biedt voor bedrijven de kans om rendabel gebruik te maken van energie met een lage CO₂ uitstoot. Een koppeling met de bodem maakt het uitwisselen van energie mogelijk zodat een reststroom een nuttige energiebron kan worden. De koppeling tussen Food Center en de Markthal zorgt voor een goede balans tussen vraag en aanbod van warmte in de bodem, waardoor het systeem beter rendeert.

TECHNISCH, JURIDISCH EN ORGANISATORISCHE RANDVOORWAARDEN

De opstallen worden gebouwd met een warmtepomp met bodemwisselaars (voor een technische omschrijving van de bedrijfshallen, zie pagina 133, het bedrijfshalconcept.). Dit is een totaal geïnstalleerd vermogen van 3 MWhth bodemwarmte en koeling. Door de installatie van de warmtepomp wordt de elektrische behoefte sterk teruggedrongen en maakt een warmteuitwisseling tussen de bedrijven en de Markthal mogelijk.

Op de bedrijven worden PV-installaties gerealiseerd door een voordelige business case aan te bieden aan de ondernemers. Wij bieden hen de mogelijkheid om de installaties op het dak van de bedrijfshallen te plaatsen en kunnen deze direct koppelen aan hun bedrijfsruimte. Dit doen wij in 2 typen aanbiedingen: voor Inkomsten Belasting ondernemers en voor vennootschapsbelastingondernemers, omdat de business cases voor beiden verschillend zijn. Het is onze ambitie 13,8 MWe geïnstalleerd vermogen te realiseren.

130

BEDRIJFSECONOMISCHE VOORDELEN

Door gebruik te maken van de warmte en koude buffer in de bodem, wordt sterk bespaard op verwarmingskosten en koelkosten. Hierdoor liggen de exploitatielasten voor de ondernemers lager in vergelijking met een systeem om aardgas.

De hoeveelheid zonnestroom die opgewekt wordt op de daken wordt goed zichtbaar weergegeven bij de hoofdingang van het Food Center:

“Wist u dat het Food Center naast de buik van Amsterdam ook de zonnecentrale van Amsterdam is? Inmiddels is hier 3.400.000 kWh aan zonnestroom opgewekt!”

Voordelige energie op basis van renderende business cases daar streven wij naar. Voor de ondernemers en voor bewoners.

ONZE TOEKOMSTVISIE

Binnen de exploitatie van het Food Center richten wij een revolving fund op. Hierbij worden besparingen op de onderhoudskosten van het Food Center ingezet voor een verdere verduurzaming van de energievoorziening, zonder dat dit ten koste gaat van de plankwaliteit. Dit revolving fund wordt gebruikt om een aanvangsinvestering in een nieuw energiesysteem voor te financieren of om eventuele cashflow tekorten in de exploitatie van een duurzaam energiesysteem op te vangen en extra kwaliteit toe te voegen in het gebied.

Vanuit het revolving fund kan het startkapitaal geleverd worden voor een investeringsvoorstel. Door de raamcontracten die het consortium heeft met leveranciers van PV-panelen is het mogelijk om grootschalig voordelig panelen in te kopen. Door de win-win opzet van dit fund is deze aanpak voor alle partijen interessant.

Wij beloven een geïnstalleerd vermogen van 2,9 MWh in 2030. Het is onze ambitie om met dit revolving fund het geïnstalleerde elektrische vermogen te realiseren in 13,8 MWe en daarmee een klimaatneutraal Food Center, een omgeving waar continue duurzaam ondernomen wordt.



Belofte 4:	Verkleinen van de CO ₂ footprint van het Food Center. De CO ₂ uitstoot wordt verminderd met 70% door het mijden van fossiele brandstoffen en door de inkoop van groene stroom.
Voor:	De ondernemers van het Food Center en de gemeente Amsterdam
Door:	het monitoren van de CO ₂ -footprint en het doorlopen van de 5 stappen naar een duurzame energievoorziening
Belofte:	70% CO ₂ -emissiereductie

MAATSCHAPPELIJKE DRIJFVEER

In de bestaande bouw is het lastig om een grote bijdrage te leveren aan de ambitie van de Gemeente Amsterdam om 40% CO₂ te reduceren in 2025 ten opzichte van 1990. Maar een nieuw te ontwikkelen gebied biedt voldoende kansen om hier een bijdrage in te leveren. Dit maken wij als het consortium waar.

ORGANISATORISCHE RANDVOORWAARDEN

Allereerst is het van belang om een goed inzicht te hebben in de CO₂ footprint van het Food Center. Die bieden wij door vanaf het tekenen van de overeenkomst de CO₂-footprint in beeld te brengen. Op basis van de huidige opstallen ramen wij dit op 11.831 ton CO₂ per jaar. Dit wordt veroorzaakt door 3.150.000 m³/jaar aardgasverbruik en 11.020.000 kWh/jaar aan elektriciteitsverbruik.

ELEKTRICITEITSVERBRUIK

Het consortium heeft een innovatief bedrijfsal concept uitgewerkt (zie pagina 133). Door het vermijden van het aardgasgebruik voor het verwarmen van de hallen, het beter isoleren van de schil, het opwekken van stroom met PV en het inkopen van groene stroom, wordt de CO₂ uitstoot teruggebracht met 70% tot, ongeveer 3633 ton CO₂ per jaar. Voor een uitgebreide berekening kunt u de onderbouwing lezen in de bijlage: CO₂ footprint Food Center Amsterdam.

BEDRIJFSECONOMISCHE KRACHT

Klimaatneutraal ondernemen versterkt het imago van het Food Center en de bedrijven die gevestigd zijn in de buik van Amsterdam. Voor de gemeente Amsterdam is het nieuwe Food Center een goede stap in de richting naar het realiseren van haar klimaatdoelstelling.

Wij beloven: Een CO₂ reductie van 70% ten opzichte van de huidige situatie.

Belofte 5:	Aanleg van een slimme energievoorziening in het gebied, gericht op inzicht in het verbruik en afstemming van vraag en aanbod, waardoor lokaal opgewekte duurzame energie lokaal wordt verbruikt.
Voor:	De bewoners van het Marktkwartier en de bedrijven van het Food Center
Door:	Het plaatsen van slimme meters, energiemonitors en het slim aansturen van energievragers (Smart grid).
Belofte:	Het installeren van een slimme energievoorziening specifiek voor het gebied



COMMERCIELE DRUFVEER

Een goed inzicht in het energieverbruik is de basis van het bewust en efficiënt omgaan met energie. Dit is de laatste stap in onze aanpak om te komen tot een bewust energieverbruik. Om effectief energie te besparen, is het geven van inzicht van groot belang. Een belangrijke maat voor mensen om dit inzicht te krijgen is: wat kost het? Dit inzicht bieden wij aan bewoners van het Marktkwartier en bedrijven van het Food Center.

TECHNISCHE, JURIDISCHE EN ORGANISATORISCHE RANDVOORWAARDEN

Wij ontwerpen een App voor de iPhone/iPad en Android waarmee bewoners van het Marktkwartier en bedrijven van het Food Center snel in beeld hebben hoeveel energie ze verbruiken en hoeveel energie er opgewekt wordt. Door het plaatsen van slimme meters in de woningen, worden gegevens over het energieverbruik ingewonnen. Deze informatie vertalen wij naar voor de consument nuttige informatie: ze zien op welk moment zij thuis het meeste energie verbruiken en welke kosten verbonden zijn aan het energieverbruik. Dit geeft een sterke prikkel om de gebruikersenergie en het gebouwgebonden energie terug te dringen. De slimme meter maakt het ook mogelijk om energie terug te leveren aan het net, waardoor de burens de energie kunnen gebruiken.

Bij de bedrijven installeren wij ook een slimme meter. Deze breiden we nog uit met een energiomonitor in het kantoordeel van het bedrijf. Op deze energiomonitor is het actuele verbruik zichtbaar, gekoppeld aan een streefwaarde op basis van de kenmerken van het gebouw.

Door de aard van de activiteiten op het Food Center blijft er een energievraag van 290 MWh voor diepe koeling die met koelmachines moet worden voorzien. Door het inrichten van een slim meet- en regelsysteem is het mogelijk om de energievraag van de koelmachines in te regelen. Er zijn dan niet in één keer grote vermogens noodzakelijk, of er kan gewacht worden op een dal in de energievraag. Door soms de energievraag van de koelmachine even te parkeren of te versnellen, wordt elektriciteit op het Food Center efficiënt gebruikt.



BEDRIJFSECONOMISCHE VOORDELEN

Aan het ontwikkelen van de App, specifiek voor het Food Center, zijn kosten verbonden die het consortium voor haar rekening neemt, omdat wij ervan overtuigd zijn dat bewustzijn leidt tot het verder omarmen van duurzame concepten. Naast het realiseren van een duurzaam gebied, zijn bewoners ook bewuster bezig met energie, wat leidt tot een grotere vraag naar bijvoorbeeld zonnepanelen. Deze kunnen wij vervolgens voordeliger inkopen. Dit versterkt ook de branding van het gebied, waardoor deze investering zichzelf terugverdient.

- 1.3.2 Wij beloven dat bewoners en bedrijven actueel zicht hebben op hun energieverbruik en elektriciteitsrekening door het installeren van slimme meters. Voor energieverbruikers op het Food Center met een grote energievraag stemmen wij vraag en aanbod van energie af op actuele gegevens (smart grid).

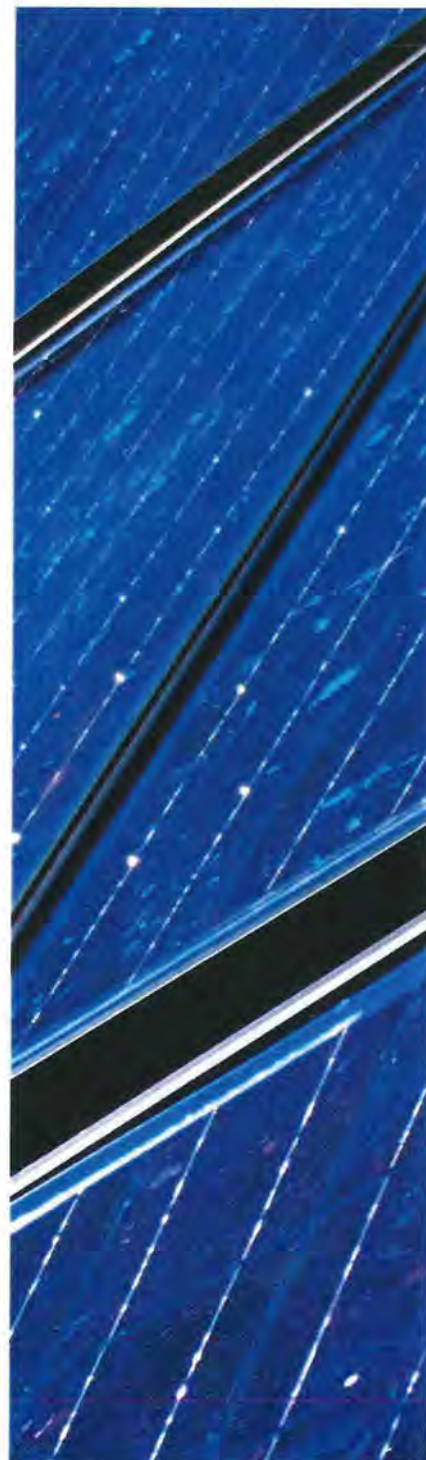
COMMERCIELE DRUFVEE

Belofte E:	De aanleg van een warmte-koude distributienet voor uitwisseling van energie tussen markthal en bedrijven.	
Voor:	De bedrijven van het Food Center en de markthal	
Door:	Uitwisseling van warmte en koude via de bodem	
Belofte	Het aanleggen van een warmte-koude distributienet in het Food Center	

Deze slimme energievoorziening geldt ook voor warmte, door uitwisseling van warmte en koude tussen bedrijven via WKO. Deze uitwisseling tussen burens is mogelijk binnen het gebied en wordt door het consortium toegepast. Daarbij wordt handig gebruik gemaakt van de aanvullende energiebehoeften van de bedrijfshallen en de Markthal. Door de grote koelvraag van de hallen hebben de bedrijfshallen een warmteoverschot. De Markthal kan deze warmte goed gebruiken. Deze energiestroom wordt uitgewisseld. De Markthal heeft met name een warmtevraag, gezien de programmering die voorzien is.

TECHNISCHE, JURIDISCHE EN ORGANISATORISCHE RANDVOORWAARDEN

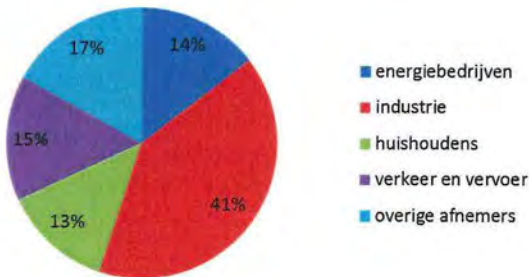
Het consortium voorziet in het uitwisselen van energie tussen bedrijven van het Food Center en Markthal. De bedrijven zijn kapitaalcrachtig en kunnen door langjarige exploitatie naar duurzame opwekking van koude middels WKO en warmtepomp. De warmte wordt deels opgeslagen in de bodem, waarna die warmte door de Markthal weer kan worden onttrokken en de Markthal via een warmtepomp weer koude terugbrengt in de koude bron voor de bedrijven. Markthal en bedrijven zijn beide bedrijfsmatig georganiseerd, daardoor is een gezamenlijke exploitatie juridisch goed op te zetten. In feite gaat het om wederzijdse afspraken. Het consortium is langjarig betrokken bij de exploitatie van het Food Center.



3.2.6 DUURZAME MOBILITEIT

Fijnstof NOx en CO₂-uitstoot door transport en mobiliteit trekken een zware wissel op het luchtklimaat in de stad en leveren een negatieve bijdrage aan de klimaatverandering. Het inrichten van duurzame mobiliteit verbetert de leefomgeving en het transportsysteem, zodat de kwaliteit van leven in de stad verbetert.

Stijgende energieprijzen, toenemende druk op de binnenstad en vervuiling zijn drijfveren om te werken aan een duurzaam distributieconcept voor het Food Center. In dit hoofdstuk ziet u 2 business cases als grondslag voor het duurzame distributieconcept van het consortium.



Energieverbruik in Nederland naar sectoren, 2009 (bron CBS)

- 134 Met een energie efficiëntie (de nuttige toepassing van gebruikte energie) van 2% voor goedertransport en 1% van personentransport is in het verbeteren van de mobiliteit een grote winst te behalen. Voor het gebied zet het consortium in op een verduurzaming van de mobiliteit, door te kiezen voor een transitie naar elektrisch vervoer en het aantrekkelijk maken van langzaam verkeer. Dit doen wij door het treffen van een aantal maatregelen, weergegeven in de volgende business cases:

Belofte 7:	Realiseren van een infrastructuur voor elektrisch vervoer.
Voor:	De bewoners van het Marktkwartier, de bedrijven van het Food Center en taxibedrijven in Amsterdam
Door:	Het aanleggen van een infrastructuur voor elektrisch rijden
Belofte	Het installeren van een oplaadpunt voor een elektrische auto bij elke woning, het realiseren van 10 oplaadpunten in de openbare ruimte en het initiëren van een haalbaarheidsonderzoek naar een batterijwisselstation van Better Place.
Ambitie	Wij maken een transitie naar 100% elektrisch vervoer voor alle transportstromen van het Food Center binnen Amsterdam mogelijk.





COMMERCIELE DRUJFVEER

Duurzaam, CO₂ arm en goedkoper, voordelen van elektrisch rijden ten opzichte van de traditionele verbrandingsmotor.

TECHNISCHE, JURIDISCHE, ORGANISATORISCHE RANDVOORWAARDEN

Door de hogere efficiency van elektrisch rijden ten opzichte van de verbrandingsmotor liggen de kosten per kilometer lager. Dit betekent winst voor milieu en de elektrische rijder. Het consortium voorziet hierin door bij alle woningen oplaadpunten voor de auto te realiseren, waarmee in de financiële onderbouwing al rekening is gehouden. Hierdoor is het voor bewoners eenvoudiger om voor een elektrische auto te kiezen. Dit is een ontwikkeling die bij steeds meer bedrijven in gang gezet is, zo ook bij het consortium.

In de openbare ruimte realiseren wij 10 oplaadpunten met stichting e-laad voor het opladen van elektrische deelauto's of auto's van bezoekers van het Food Center.

Op Schiphol is op dit moment een ontwikkeling van een batterijwisselstation van het initiatief Better Place gaande. Dit wisselstation maakt het mogelijk om binnen 3 minuten de batterij uit een elektrische auto te wisselen voor een volle en zal gebruikt worden door elektrische taxi's die bij Schiphol gaan rijden. Binnen het Food Center onderzoeken wij de mogelijkheden voor een batterijwisselstation.

Daarvoor zijn inmiddels contacten met Better Place gelegd. Wij beloven een elektrische infrastructuur te realiseren op het Food Center. Onze ambitie is om hier ook de bedrijven op aan te laten sluiten in een transitie naar 100% elektrisch vervoer binnen het Food Center.

Dit is haalbaar vanwege de volgende kenmerken van elektrisch rijden:

- De kosten per kilometer zijn lager wanneer men kijkt naar de total cost of ownership;
- Het is schoon, dus nog voorzien van belastingmaatregelen.

De technische ontwikkeling gaat zeer snel, waardoor de grote drempel van reikwijdte geslecht wordt.

Om dit mogelijk te maken, geeft het consortium het goede voorbeeld. Wij voeren alle afvalstromen elektrisch af. Over water of met elektrische vrachtwagens. Voor de ondernemers op het Food Center onderzoeken wij de mogelijkheid van een collectieve inkoopkorting op elektrische heftrucks. Dit levert een kosten- en CO₂ reductie op. Daarnaast bieden elektrische heftrucks een gezondere werkomgeving voor de medewerkers op het Food Center.

Daarnaast ondersteunen wij elektrisch vervoer door elektrische voertuigen voorrang te geven op parkeerplekken en de meest gewilde parkeerplekken als eerste aan elektrische voertuigen toe te wijzen. Of de ambitie 100% elektrisch slaagt is afhankelijk van de wereldwijde marktontwikkeling. De prognoses zijn veelbelovend, Bijvoorbeeld in de heftruck industrie waar bedrijven sterke focus op elektrische heftrucks hebben.

BEDRIJFSECONOMISCHE VOORDELEN

Het transportnet van het gebied is toekomstklaar. De lucht voor bewoners, maar met name voor de medewerkers is gezonder.

Belofte 3:	Wij stimuleren langzaamverkeer, bijvoorbeeld door afgesloten fietsenstallingen en veilige fietsroutes.	
Voor:	De bewoners naast het Marktwartier en de gemeente Amsterdam	
Door:	Het ontsluiten van het plangebied door effectieve langzaam verkeersroutes. Een duidelijke structuur van de langzaam verkeersroutes op het Food Center en veilige parkeerplekken voor fietsen.	
Belofte	Twee langzaam verkeersroutes door het plangebied en fietsparkeerplekken bij alle woningen en openbare gebouwen.	
Ambitie	Wij vergroten het OV gebruik van de bewoners in het plangebied met 20% ten opzichte van gemiddelde Amsterdam door verbeterende ontsluiting, centrale informatievoorziening en Food Center-app.	

MAATSCHAPPELIJKE DRIJFVEER

Een gezonder binnenstad met een goede luchtkwaliteit waar niet elke m² ingevuld is met autoparkeren. Dat is onze visie van een duurzaam gebied. Door de bewoners mogelijkheden te bieden om veilig door de stad te bewegen en goed hun fiets te parkeren is het mogelijk om dat te ondersteunen. Door langzaam verkeer aantrekkelijker te maken kiezen bewoners eerder voor een boodschap te voet of met de fiets. Makkelijk, beschikbaar en gezond.

TECHNISCHE, JURIDISCHE EN ORGANISATORISCHE RANDVOORWAARDEN

Daarbij is het wel zaak dat door het ontwerp van het straatbeeld en de beschikbaarheid van voldoende goede fietsparkeerplekken de bewoners veilig kunnen fietsen en hun fietsen veilig kunnen parkeren. Dit doet het consortium door op de oost-west verbinding een langzaamverkeer verbinding te maken, de Landlustroute, waar de fiets voorrang heeft en op de noord-zuid verbinding, de Westerparkroute, een zone voor langzaam verkeer te maken.

Bij de grondgebonden woningen is een parkeerplek voor een fiets met een aansluitpunt voor stroom en een goede beugel om een slot aan te bevestigen. Zodat fietsen gezekerd geparkeerd staan en opgeladen kunnen worden. Bij appartementencomplexen is een fietsparkeerterrein met rekken en oplaadpunten, zodat ook hier de fiets veilig staat.

De ontsluiting binnen en door het plangebied met een focus op langzaam verkeer maakt het mogelijk om langs de kades te flaneren. Ook kinderen fietsen veilig naar school.

Door onderhandelingen met de aanbieders van Openbaar Vervoer, OVfiets, en Greenwheels zorgen wij voor een breed aanbod van vervoersmodaliteiten. Om het aanbod naar de klant duidelijk te brengen ontwikkelen wij een OV Applicatie in samenwerking met 9292ov en GreenWheels, gericht op actuele reisgegevens aangevuld met gebruikersgegevens van bewoners (social media). Deze biedt de beste locatie-specifieke mobiliteitsoplossing voor de bewoner van het Marktkwartier of bezoeker van het Food Center. In het hart van het gebied, op het Marktplaatsplein voor de centrale Markthal wordt een informatiebord OV geplaatst met daarop de actuele vertrektijden.

136 BEDRIJFSECONOMISCHE VOORDELEN

De winst bestaat uit een kleinere autodruk op het gebied, waarmee de leefbaarheid en veiligheid van de wijk toeneemt. De ambitie is het vergroten van de toegankelijkheid waardoor de auto uit het straatbeeld geweerd kan worden.

Wij beloven een infrastructuur en voorzieningen die langzaam verkeer en fietsparkeren mogelijk maken. Nota Bene: Door een elektronisch parkeerwijstelsysteem voor het vrachtverkeer naar het Food Center wordt de Haarlemmerweg verder ontlast. Er is geen zoekverkeer meer van vrachtwagens. Deze worden direct naar de goede parkeerplaats op het foodcenter geleid.

3.2.7 GRONDSTOFFEN MANAGEMENT

De gezondheid van de bewoners staat centraal. De keuze van duurzame materialen voor de woningen van het Marktkwartier is evident. Hiermee realiseren wij een comfortabele woning, gericht op optimaal woongenot.

Voor de bedrijven op het Food Center is met name de gezondheid van het personeel en de overlevingskans van het bedrijf van belang. Door het realiseren van hallen, waar de verblijfsruimtes daglicht hebben, die flexibel opgezet zijn, bouwen wij een Good Food Center, dat door de jaren heen courant blijft.

Daarnaast staat ook de gezondheid van onze medewerkers centraal. Het realiseren van een gezond leefklimaat gebeurt met oog voor onze medewerkers. Onze duurzame bouwmethode heeft een verhoogde aandacht voor veiligheid, prefabricage in geconditioneerde gezonde omstandigheden en voorkomt zwaar werk. Duurzame bouwmethodes maken dat ook tijdens de realisatie van het Food Center gezondheid voorop staat.

De Cradle to Cradle filosofie ontwikkeld door Michael Braungart en William McDonough is daarbij een leidraad die wij omarmen. Cradle to Cradle is een filosofie die zich richt op het toevoegen van kwaliteit in de kringloop van producten, waarbij geen schadelijke stoffen toegepast worden en gebruik wordt gemaakt zonne-energie.

Belofte is: Ontwerp en realisatie zijn gebaseerd op de Cradle to Cradle filosofie.

Voor: Alle partijen betrokken bij het Food Center
Doar: Een duurzame ontwerp filosofie te implementeren die een hoogwaardig project mogelijk maakt.
Belofte: Ontwerp en uitvoeringsontwerp zijn gebaseerd op de Cradle to Cradle filosofie.

COMMERCIELE DRIJFVEER

Een hoogwaardige aanpak leidt tot een hoogwaardig aanbod. De komende jaren verwachten wij een hevige concurrentie in de bouwwereld. Ook nieuwe gebiedsontwikkelingen moeten zich profileren. Het Food Center en het Marktkwartier met de Markthal is een hoogwaardige ontwikkeling en het consortium staat voor een duurzame gebiedsontwikkeling.

TECHNISCHE JURIDISCHE EN ORGANISATORISCHE RANDVOORWAARDEN

Wij realiseren een ontwerp dat gebaseerd is op de Cradle to Cradle (C2C) filosofie, waarbij materialen hoogwaardig ingezet worden en over hun levenscyclus hoogwaardig toepasbaar blijven. Daarnaast werkt het gebied samen als in een ecosysteem, waardoor interne versterking van processen plaatsvindt.

Binnen het ontwerp en de realisatie is er een C2C projectleider actief in het project. Deze projectleider is verantwoordelijk voor het realiseren van synergie tussen activiteiten en voor het gebruik van duurzame materialen.

Daarvoor ontwerpen wij een materialendatabase van toepasbare materialen binnen het Food Center en werkplannen die in lijn zijn met C2C. De ontwerpers en uitvoerders krijgen een introductie cursus C2C in het project om het gedachtegoed breed te dragen. Dit doen wij zowel in het C2C park in Hoofddorp en het TNT distributiecentrum in Veenendaal.

Daarnaast maken wij vele efficiëntieslagen in de bouwvoorbereiding van de projecten, een trend die thans al is terug te zien in onze projecten (zie referenties volgende pagina). Grotendeels betreft het uitontwikkelen van duurzame woningen volgens de C2C filosofie het zeer bewust omgaan met alle grondstoffen op de bouw. Activiteiten die door de bedrijven van het consortium reeds enkele jaren zijn ingezet en continu worden verbeterd. Dit betekent concreet dat wij reeds ruime ervaringen hebben met C2C en dit in onze bedrijfsprocessen is opgenomen.

Projectspecifiek, zo ook voor dit gebied, zullen wij een C2C-manager actief hebben in de planfase en realisatiefase. De kosten voor de projectleider zijn volledig verwerkt in de business case en worden deels gedekt uit de algemene middelen en aanvullend is een budget beschikbaar van €50.000,- voor advieskosten en €15.000,- voor cursusbudget, trainingen, onderzoeken en cursussen meegenomen in het project. Deze kosten worden op verschillende plekken in het project dubbel en dwars terugverdiend, door lagere bouwkosten, lagere exploitatiekosten en lagere levenscycluskosten. Onderdeel van de taak van de manager C2C is dit inzichtelijk te maken. Een goede afweging van materiaalgebruik is standaard onderdeel van onze activiteiten. Een duurzaam effectief materiaalgebruik creëert waarde voor mens, bedrijf en stad zonder negatieve effecten voor het milieu.

BEDRIJFSECONOMISCHE VOORDELEN

In het investeringsbesluit wordt rekening gehouden met een AK dekking (algemene kosten) voor o.a. onderzoek naar juiste grondstoffen. Dit grondstoffen onderzoek is de onderlegger voor de toe te passen materialen en grondstoffen in het gebied.

De keuze voor materialen is gericht op de Total Cost of Ownership, waarbij meerinvesteringen in duurzaamheid, door de robuustheid van het eindproduct terugverdiend worden. Wij richten ons op het ontwikkelen van een wijk die waarde vast is: courant vastgoed door de tijd. De inzet van de juiste grondstoffen vraagt op voorhand geen hogere investering. Dit vraagt echter wel extra inzet voor onderzoek en inkoop grondstoffen.

Deze duurzame aanpak leidt tot een gezonder binnenklimaat en tot een betere ontwikkeling. Voor de doelgroep van het Marktkwartier zijn dit belangrijke kenmerken van een woonomgeving. Door deze aanpak realiseert het consortium courant vastgoed over de looptijd van het project. Voor de bedrijven is het een fijnere omgeving om in te werken, waardoor de productiviteit hoger ligt. Het stadsdeel is duurzaam, dus het Food Center en het Marktkwartier met haar Markthal is een showcase voor Amsterdam van internationale allure.

- Het innovatieve concept van Park 20|20 op Beukenhorst-Zuid integreert duurzaam bouwen, een hoogwaardige, inspirerende openbare ruimte en een nieuwe manier van werken. De vooruitstrevende visie om te komen tot een 'werkomgeving zonder stekker', ofwel een gebied met een zo optimaal mogelijk gesloten kringloop, wordt realiteit.
- Park 20|20 maakt werken comfortabeler en inspirerend. Werkgevers onderkennen inmiddels het belang van een werkomgeving met aantrekkingskracht en de positieve uitwerking daarvan op de productiviteit van de werknemers.

Wij hebben ervaring met deze aanpak en zijn bereid om te investeren in verdere kennisontwikkeling. Zo hebben onze bedrijven een leidende rol gehad in de ontwikkeling van het Cradle to Cradle park 20|20 in Hoofddorp en in het CO₂ neutrale distributiecentrum van TNT in Veenendaal, projecten die nu een uithangbord zijn voor het consortium.

Belofte 10: Wij zetten in op maximaal hergebruik van materialen.

Voor: Alle partijen betrokken bij het gebied
Doel: Optimaal hergebruik van materialen en scheiding van afvalstromen aan de bron
Belofte: 100% hergebruik van vrijkomende granulaten in het werk.
 Tot 100% PR in asfalt;
 Minder dan 2% restafval;
 Scheiding naar 6 stromen tijdens de realisatie en exploitatiefase.



Voorbeeld van een materialen innovatieprogramma bij het park 20|20



Een overzicht van het Cradle to Cradle Park 20|20 in Hoofddorp, een project uit ons consortium



Veenendaal een voorbeeld van een emissievrij pand, een project van het consortium



COMMERCIELE DRIJFVEER

Ongebreideld gebruik van materialen is verleden tijd. Door te streven naar 100% hergebruik is het mogelijk om met de grondstoffen die we reeds gewonnen hebben te voorzien in onze behoeften. Dit is onze ambitie.

Dat levert direct geld op voor bewoners, bedrijven en bouwers. "Afvval is grondstof" leidt tot een aanpak die aan twee zijden kosten vermijdt: storkosten bij degene die het afval kwijt wil en inkoopkosten bij degene die nieuwe producten wil maken. Het consortium speelt hier graag op in.

TECHNISCHE, JURIDISCHE EN ORGANISATORISCHE RANDVOORWAARDEN

Het is haast vanzelfsprekend om bij de materialen die vrijkomen op het Food Center te kijken naar de mogelijkheid om direct hergebruik toe te passen. 30-30 tegels, klinkers, plaatmateriaal of spanten. Veel te vaak wordt er omwille van snelle verwerking gekozen om materialen te verbrijzelen. Voor aanvang van het project maakt het consortium een inventarisatie van de vrijkomende verwerking en bekijkt de mogelijkheden tot direct, hoogwaardig hergebruik.

Tijdens de realisatiefase is het mogelijk om alle vrijkomende granulaten her te gebruiken. Behoudens onvoorzien verontreinigingen door asbest of teer. Deze granulaten dienen als basis voor nieuw beton en nieuw asfalt. Binnen beton beschikken wij over technieken om 100% granulaat als grindvervanger toe te passen en te verwerken tot een hoogwaardig betonproduct. Een innovatie die leidt tot verdere verduurzaming van de betonketen.

Daarnaast is het door een innovatie van ons bedrijf mogelijk om 100% PR asfalt te produceren, waar andere bedrijven in de keten niet meer dan 65% kunnen hergebruiken.

Tijdens de realisatie worden volop kansen benut voor het terugdringen van grondstoffen gebruik.

Dit zet het consortium door tijdens de exploitatiefase. Door de afvalverwerking van het Food Center in te richten met 6 reststromen, is het mogelijk om minder dan 2% van het afval aan te bieden als restafval. De overige stromen worden hoogwaardig hergebruikt. De containers bevatten: GFT, Oud papier en karton, glas naar 3 kleuren, verpakkingsplastic, textiel en restafval. Voor klein chemisch afval en elektrische apparaten kunnen bewoners terecht bij het afvalscheidingsstation. Bij de afvalinzamelpunten wordt meer informatie verstrekt over het gescheiden inzamelen van het afval. De Parkmanagementorganisatie beheert deze afvalstromen. In paragraaf 3.4 leest u hier meer over. De afvalstromen voor de bewoners van het Marktkwartier worden met vier stromen ingericht en in het plangebied met ondergrondse containers ingezameld.

BEDRIJFSECONOMISCHE VOORDELEN

Het vermijden van storkosten en inkoopkosten tijdens de realisatiefase, zonder daarop in kwaliteit in te boeten, leidt tot een interessante kostenbesparing. Door innovaties heeft het consortium lagere bouwkosten. In de exploitatiefase laten wij bewoners en bedrijven delen in de voordelen van het gescheiden aanbieden van afval. Dit doen wij door de verwerkingsopbrengsten bij hogere reinheid van de afvalstromen te delen met de bewoners en bedrijven.

HOE WERKT DAT?

In Nederland produceren we jaarlijks 537 kilogram huishoudelijk afval per persoon. Daarvan wordt nu 269 kilo gescheiden ingeleverd: 67 kilo via de milieustraat (grof tuinafval, bouw- en sloopafval) en 202 kilo in diverse afvalstromen. Dat betekent dat er jaarlijks ook bijna 268 kilo afval per persoon ongescheiden bij het vuilnis belandt, met alle milieudruk en kosten van dien.

Een zuivere gescheiden stroom, levert geld op per ton die verwerkt wordt. De helft van de verwerkingskosten kunnen omgebogen worden in opbrengsten. Dit doen wij in samenwerking met alle bewoners van het Marktkwartier en ondernemers van het Food Center. Wanneer zij beter scheiden in de verschillende bakken, krijgen zij een lagere afvalstoffenheffing op de mat. Een innovatie waarmee het Food Center, het Marktkwartier en Amsterdam toonaangevend zijn in de wereld.

Belofte 11:	Toekomstgericht en flexibel bouwen, met oog voor wijziging in demografie en gebruik van ruimtes.
Voor:	Bewoners van het Marktkwartier en bedrijven van het Food Center
Door:	Een ontwerp gericht op flexibiliteit in toekomstige gebruik, aanpasbaar en demontabel.
Belofte:	Maatregelen in het ontwerp die andersoortig toekomstig gebruik mogelijk maken.

COMMERCIELE DRIJFVEER

Aanpasbaar vastgoed is courant vastgoed. Het vastgoedobject sluit beter aan bij de veranderende wensen. Dit levert een hogere toekomstwaarde op. Door demografische veranderingen of simpelweg veranderingen in mode of tijdgeest is een aanpasbaarheid van woningen wenselijk. Hoeveel keukens zijn er wel niet opgebroken in Nederland, en hoeveel uitbouwen zijn er gerealiseerd? Woonwensen en gebruikerswensen zijn veranderlijk en goed vastgoed kan op deze veranderingen anticiperen. Vastgoed dat hierop voorbereid is, heeft een hogere toekomstwaarde. Door de langjarige betrokkenheid van het consortium hechten wij belang aan een blijvend goed presterend gebied.

TECHNISCHE, JURIDISCHE, ORGANISATORISCHE RANDVOORWAARDEN

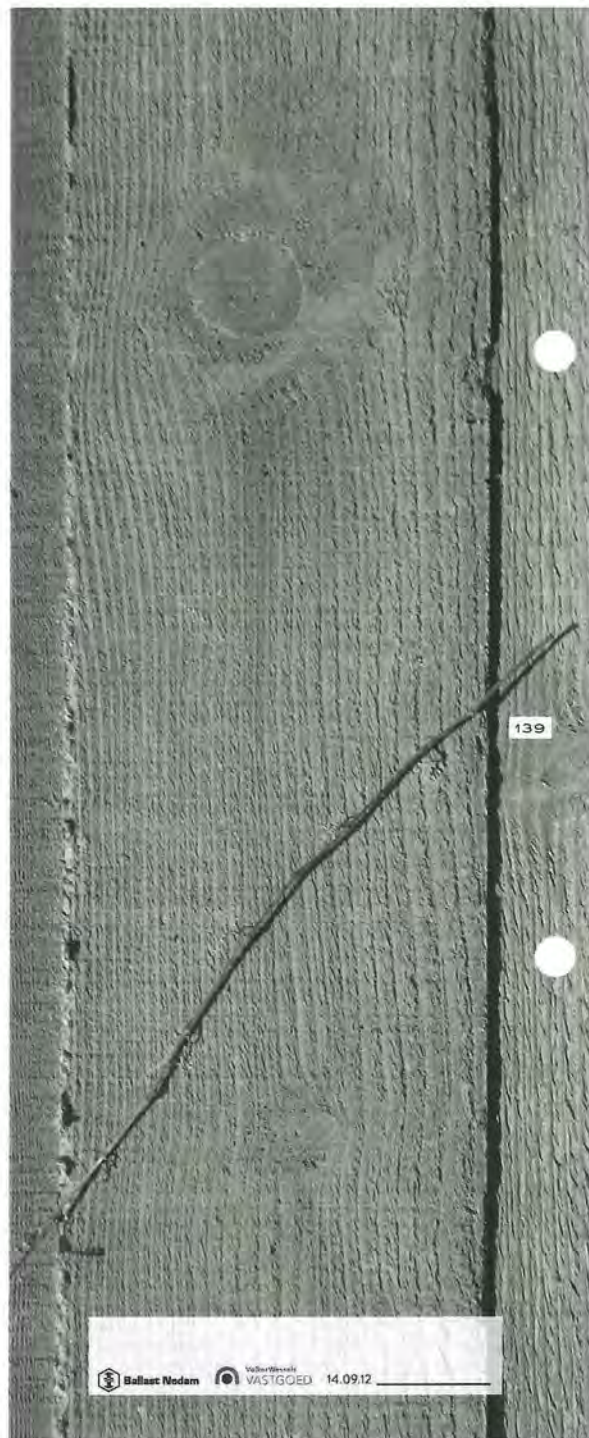
De gebouwen zijn opgebouwd uit zeer hoogwaardige elementen. De gevels van de woningen hebben bijvoorbeeld een RC van 6-8, het dak een RC van 6,6-10. Naast deze duurzame basis zijn ook maatregelen getroffen voor voor uitbreiding van toekomstige duurzame uitrusting. Zoals ruimte in de meterkast voor aanvullende domotica. Wij werken vanuit de filosofie dat drager en inbouw gescheiden zijn. Dit verhoogt de flexibiliteit van het gebouwgebruik. De mogelijkheden om de inrichting te veranderen zijn volop aanwezig en zijn eenvoudig door de toekomstige gebruikers te realiseren.

Het werken met een drager en inbouw, waarbij we kiezen voor grote mate van prefabriceren van gebouwdelen sluit aan bij deze filosofie. Complexe delen stellen wij samen in een fabrieksomgeving, waardoor op de bouwplaats enkel montagewerk plaatsvindt. Door deze fabrieksmatige productie kan veel werk geautomatiseerd worden. Daarnaast kunnen restdelen direct hoogwaardig hergebruikt worden. Het vermijden van werk op de bouwplaats beperkt het bouwverlies sterk. De kwaliteit van ons product wordt verbeterd doordat wij met precisiemachines kunnen assembleren. Door het prefabriceren van gebouwdelen minimaliseren wij het transport naar de bouwplaats. Gebouwdelen kunnen vanaf de vrachtwagen ingehesen worden en hebben geen opslag op de bouwplaats nodig. Deze methode wordt breed toegepast.

Na oplevering blijven wij als bouwvernog minimaal een jaar betrokken bij het afwerken en inregelen van het gebouw. Dit doen wij om in te kunnen spelen op vragen van bewoners, aanpassingen te maken om de kwaliteit te verbeteren en installaties te optimaliseren. De gebouwinstallaties worden bijvoorbeeld gedurende een jaar over alle seizoenen ingeregeld om een optimale energieprestatie te bereiken.

BEDRIJFSECONOMISCHE VOORDELEN

De aanpak van het consortium biedt de toekomstige bewoners courant vastgoed, ook als hun huisvestingsbehoefte verandert. Voor het consortium betekent deze efficiënte aanpak een kortere bouwtijd en daarmee een grotere omloopsnelheid van het eigen vermogen. Door een focus op lean management verlagen wij de faalkosten. Wat ons resultaat verbetert.




3.2.8 WATER EN GROEN IN HET PLANGEBIED

Een leefbare stad is een levendige omgeving. Het Food Center is momenteel een gebied met veel asfaltverharding en weinig groen. In ons stedenbouwkundig plan is bewust rekening gehouden met een grotere groenvoorziening om en nabij de woningen.

Een groene leefomgeving is prettig voor de bewoners naast het nieuwe Food Center, het Marktkwartier, en leidt tot een hoogwaardige stedenbouwkundige kwaliteit. Daarnaast heeft het ook een positief effect op het opwarmen van de stad in de zomer en de belasting van het rioleringsstelsel.

Door te bouwen met de natuur en met natuurlijke materialen, wordt het Food Center ingericht op een duurzame manier. Met oog voor water en groen.

De groenvoorziening is geconcentreerd bij de woningen en maakt een ecologische verbinding met het bestaande groen uit de omgeving: de begraafplaats in het noorden en het groen langs de Willem de Zwijgerlaan. Rondom de woningen wordt een omgeving gecreëerd die geschikt is om te spelen en zo te genieten van de zon en het leven van planten en dieren. Van belang is dat in het Food Center geen ruimte voor dieren gemaakt wordt, aangezien dit niet past in een omgeving voor voedselverwerking. Hier staat de voedselveiligheid voorop, zoals nader toegelicht in het plan beheer.

Beloofte 12:	Berging en hergebruik van hemelwater binnen het plangebied.	
Voor:	Bewoners en bedrijven van het Food Center	
Door:	Een ontwerp van het watersysteem gericht op berging van hemelwater voor hoogwaardig hergebruik.	
Beloofte	Berging van hemelwater in het plangebied 100% afkoppeling van de hemelwaterafvoer van het riool	
Voor:	Bewoners van het Marktkwartier en bedrijven van het Food Center	
Door:	Een ontwerp van het watersysteem gericht op berging van hemelwater voor hoogwaardig hergebruik.	
Beloofte	Berging van hemelwater in het plangebied 100% afkoppeling van de hemelwaterafvoer van het riool	

MAATSCHAPPELIJKE DRIJFVEER

Het toevoegen van groen in het plangebied beperkt de afvoer van hemelwater naar het riool. Het gebied wordt omringd door kanalen en wordt op sommige plaatsen doorsneden door sloten. Deze stedenbouwkundige opzet maakt het mogelijk anders met water om te gaan.

TECHNISCHE, JURIDISCHE, ORGANISATORISCHE RANDVOORWAARDEN

Regenwater kan zo gebruikt worden voor de irrigatie van tuinen en parken. De bedrijven kunnen regenwater gebruiken voor allerlei schoonmaakwerkzaamheden rond het bedrijf, zoals auto's wassen en het schoonspuiten van de stoep. Regenwater wordt daarom opgeslagen bij de bedrijven. Overtollig regenwater wordt of direct geloosd op het oppervlaktewater of via een gescheiden rioelstelsel afgevoerd. Dit is afhankelijk van de kwaliteit van het water. Een deel van de bedrijven heeft een sedum dakbedekking waardoor water wordt gebufferd en vertraagd wordt afgegeven aan de omgeving.

Binnen het gebied voorzien wij de volgende maatregelen:

- Hemelwater infiltratie op eigen terrein en/of naar oppervlakte wateren;
- Voor bedrijven zeer selectief zijn met afvoeren van water;
- Hemelwater inzetten voor schoonmaak Food Center;

Hemelwater overtollig (meer dan nodig voor schoonmaak) berging, infiltratie op eigen terrein en/of naar oppervlakte wateren. Wij maken geen gebruik van hemelwater voor het spoelen van toiletten, dit in verband met slechte ervaringen in het verleden, waar gedurende de exploitatiefase van woningen en bedrijven toch verkeerde aansluitingen gemaakt worden. Dit brengt de leveringszekerheid van schoon drinkwater in het geding, wat onacceptabel is op het Food Center.



BEDRIJFSECONOMISCH

Alle maatregelen zijn meegenomen in het ontwerp en de businesscase. Door deze maatregel wordt het rool minimaal belast. Hiertoe maken we afspraken met de gemeente over het verminderen van lozingsheffingen en het omzetten naar een bonus voor het beheer van het Food Center. Die maakt een verdere verduurzaming van het Food Center mogelijk. Het verlagen van de gebruikte hoeveelheid schoon drinkwater zorgt voor lagere kosten voor de watervoorziening in de operationele kosten van de bedrijven.

3.2.9 DUURZAAM MANAGEMENT IN GEBIEDSONTWIKKELING

In de voorgaande vier duurzaamheidsthema's zijn met name de (technisch)inhoudelijke/planologische maatregelen ten aanzien van duurzaamheid beschreven. Hieraan wordt overkoepelend de vijfde toegevoegd en dat is 'Management duurzaam Food Center'. Dit vijfde thema is in een aantal opzichten zeer belangrijk voor het Food Center.

De ontwikkeling van het gebied is zeer omvangrijk en is één van de gebiedsontwikkelingen in Amsterdam met een zeer lange doorlooptijd, wellicht wel de langste. Dit vraagt om een structurele aanpak voor het borgen van kennis en ervaring die gedurende de ontwikkeling wordt opgedaan.

Lean bouwen met oog voor kwaliteit is het uitgangspunt voor ons. Binnen een complexe opgave, zoals dit project, is goed procesmanagement essentieel. Door gebruik te maken van de lean filosofie kunnen wij procesgangen bewaken. Onze processen worden teruggebracht tot de kern van de handeling: een levend gebouw realiseren in een binnenstedelijke locatie. Om dit te bereiken hebben wij in het ontwerp al rekening gehouden met de uitvoerbaarheid van de plannen.



Prefabricage van bouwdelen in de fabrieken van het consortium

Belofte 13:	De bewuste bouwer: hindervrij, duurzaam bouwen met een gebiedsoverstijgende verantwoordelijkheid naar de omgeving.	
Voor:	De gemeente Amsterdam en omwonenden van het Food Center	
Door:	De bewuste bouwer, CO, Prestatieladder en ISO 14001	
Belofte	Wij werken conform het keurmerk Bewuste Bouwer, CO, Prestatieladder trede 5 VCA** en ISO 14001	



COMMERCIELE DRIJFVEER

Duurzaam ondernemen begint met het goed organiseren en inrichten van de onderneming. Het consortium heeft dit goed voor elkaar en werkt volgens de laatste stand der techniek en organisatie.

TECHNISCHE, JURIDISCHE EN ORGANISATORISCHE RANDVOORWAARDEN

Het beperken van overlast naar de omgeving is een van onze kerndoelen. Zeker in een binnenstedelijk gebied waar veel mensen en veel activiteiten zijn moet dit centraal staan. Het consortium is mede grondlegger van het keurmerk Bewuste Bouwers. Dit keurmerk is erop gericht met aandacht voor de omgeving, milieu en medewerkers te bouwen. Het keurmerk is een paraplu voor alle certificaten en eisen die nu gebruikelijk zijn in de bouw, aangevuld met maatregelen die de omgeving informeren en beschermen. Tijdens de bouw zullen wij onze activiteiten laten keuren en het keurmerk Bewuste Bouwers behalen. Wij hebben ons gecommitteerd aan de CO₂-prestatieladder. De CO₂-Prestatieladder volgt de 5 stappen aanpak van duurzaam omgaan met energie. Voor de start van de bouw zijn wij gecertificeerd op de CO₂ prestatieladder, op niveau 5.

Ook milieuzorg staat centraal in ons ondernemen. Een instrument dat hierbij ingezet wordt is ISO 14001. Op dit moment zijn wij actief met het inrichten van onze processen, zo dat wij aan de ISO 14001 norm kunnen voldoen. Voor de start van de bouw zijn wij ISO 14001 gecertificeerd.

Niet alleen zijn wij duurzaam bezig met de ontwikkeling en bouw van het project, wij gaan ook duurzaam met onze mensen om. Veiligheid en gezondheid staat voorop als het gaat over duurzaamheid. Wij zijn daarom ook VCA** gecertificeerd. Om een zo goed mogelijke inventarisatie te krijgen over de risico's tijdens de uitvoering wordt door ons een Veiligheid en Gezondheidsplan opgesteld. Door middel van toolbox meetings worden de gevaren en correcte werkmethode uitgelegd aan het personeel. Op deze wijze wordt veilig werken op de bouwplaats gestimuleerd. Producten worden door ons zo ontwikkeld dat een deel van de producten in geconditioneerde opstandigheden gefabriceerd worden. Bijvoorbeeld door het prefabriceren van bouwdelen. Hierdoor minimaliseren wij de fysieke belasting van onze medewerkers.

BEDRIJFSECONOMISCH

Om duurzaam bouwen nog verder te specificeren treffen wij een aantal maatregelen in het uitvoeringsproces.

№	Maatregel
1	Optimale bouwlogistiek. Wij beperken het aantal transportbewegingen, stemmen vraag en aanbod zeer nauwkeurig af en brengen onze logistiek volledig in kaart om verbeteringen mogelijk te maken.
2	Aanleggen van bouwstroom. Alle statische installaties op onze bouwplaats trekken hun energie van het elektriciteitsnet. Hierdoor hebben wij geen uitstoot van schadelijke stoffen door statische dieselbronnen op het werk.
3	Energiezuinige verlichting en aanwezigheid melders gekoppeld aan de verlichting.
4	Het toepassen van energiezuinig bouw materieel.
5	Groene stroom voor het bouwproces
6	Werkinstructie Bewust Bouwen met instructies voor: 4. Beperken draaiuren (geen onnodig energieverbruik) 5. Optimaal toerental (effectief gebruik van de machines) 6. Minimaliseren hinder door bouwgeluid (opstelling machines) 7. Minimaliseren hinder door bouwstof (afdekken en bevochtigen)
7	Minimaliseren van as kilometers. Het beperken van vrachtwagen op de snelwegen door het inzetten van transport binnenwaartschip. Ook voor onze medewerkers hebben wij een actief beleid op het beperken van autokilometers, gericht op carpoolen, DV gebruik en thuiswerken.
8	Prefabriceren van bouwdelen. Hierdoor wordt bouwafval geminimaliseerd en activiteiten op locatie beperkt
9	Toepassen van afvalmanagement gericht op afvalscheiding op de bouwplaats, met een scheidingsdoelstelling van 99% op het afvalvolume.
10	Beperken transportlogistiek in de spitsuren. Wij leveren geen materialen aan tijdens de spits. Dit om het wegennet in Amsterdam te ontlasten en onnodige emissies in de file te vermijden
11	Voorboren van de heipalen en het plaatsen van geluidsmantels.
12	Direct inhuisen van elementen vanaf de opstelplaats en just in time levering.
13	Beperken grondwater onttrekking.
14	Onderbouwde herkomst van de materialen, 85% procent van alle toegepaste materialen kunnen wij tot aan de bron herleiden en zijn duurzaam geproduceerd.
15	100% van het toegepaste hout is duurzaam geproduceerd voorzien van FSC certificaat of gelijkwaardig.
16	Als toeslagmateriaal in de beton die wij gebruiken is minimaal 60% betongranulaat.
17	Bewaken en rapporteren over het energieverbruik en waterverbruik van de bouwplaats.



Belofte 14:	Offeren aanbod van functies versterkt de economische waarde van het gebied en vergroot de leefbaarheid van het Marktkwartier.	
Voor:	De gemeente Amsterdam de omwonenden van het Food Center en de ondernemers op het Food Center	
Door:	Een afgewogen functiemix te maken in het plan.	
Belofte	Door het realiseren van een sterk stedenbouwkundig concept wordt het plangebied een aantrekkelijk gebied met een grote waarde voor de stad.	

COMMERCIELE DRIJFVEER

Door het realiseren van een aantrekkelijk plan is het eenvoudiger om de woningen die wij realiseren in het plangebied te verkopen. Een gezonde functiemix vergroot ook de aantrekkelijkheid van de activiteit in de centrale Markthal.

TECHNISCHE, JURIDISCHE EN ORGANISATORISCHE RANDVOORWAARDEN

Binnen het stedenbouwkundige concept hebben wij een divers aanbod aan woningen en bedrijfsruimtes gecreëerd. Door tijdens de realisatiefase een sterk concept te presenteren worden de juiste doelgroepen verleid om een woning in het Marktkwartier of bedrijfsruimte bij het Food Center te kopen.

BEDRIJFSECONOMISCH

Een sterk concept met een goede functiemix is een duidelijk aanbod in de markt. Het consortium is ervan overtuigd dat ook in het huidige klimaat vraag is naar een hoogwaardig leefmilieu. Wij bieden dit!

Belofte 15:	Oprichten van een Community of Practice rond duurzaam bouwen, gericht op bewoners en omwonenden van het Food Center	
Voor:	De gemeente Amsterdam en omwonenden van het Food Center	
Door:	Het oprichten van een Community of Practice en een inkoopplatform.	
Belofte	Organiseren van kennisdeling over duurzame binnenstedelijke herontwikkeling.	
Arbitie	Het aanvullend realiseren van 1 MW geïnstalleerd vermogen PV op woningen en bedrijven in de directe omgeving van het FOOD CENTER, gezamenlijk ingekocht via de Community of Practice.	

MAATSCHAPPELIJKE DRIJFVEER

Wij geloven in het delen van kennis. Daarnaast zetten wij veel kennis en energie in om van het gebied een succes te maken. Daarbij hebben wij ook oog voor de omgeving. Door via de Community of Practice ook duurzaam inkoopvoordeel aan te bieden is het mogelijk om ook in de omgeving van het Food Center zonnestroom op te wekken door middel van PV-panelen.

TECHNISCHE, JURIDISCHE EN ORGANISATORISCHE RANDVOORWAARDEN

Er wordt door het consortium een manager duurzaamheid aangesteld die naast de projectverantwoordelijke leiding geeft aan de uitwerkingen van het Duurzaamheidsplan als verwoord. De manager duurzaamheid heeft de verantwoordelijkheid om de afspraken opgenomen in het duurzaamheidsplan Food Center ten uitvoer te brengen.

1. Er wordt een Duurzaamheid Team gevormd tussen het consortium, beleidsmedewerkers duurzaamheid gemeente Amsterdam (DMB, klimaatbureau Amsterdam), vereniging bedrijven Food Center (vertegenwoordiger namens ondernemers). Onder leiding van manager duurzaamheid zal dit Team alle kennis en ontwikkeling voor het gebied inbrengen. Gelijktijdig draagt dit Team zorg voor kennisdeling naar eigen organisaties en ook in breder verband naar andere initiatieven in Amsterdam.
2. Aansluitend aan punt 1 zal het duurzaamheid Team Food Center 2x per jaar een rondetafel organiseren met beleidsmedewerkers van de gemeente Amsterdam. Hierbij worden medewerkers van DMB, stadsdelen Amsterdam en klimaatbureau Amsterdam uitgenodigd om met elkaar kennis en ervaring uit te wisselen ten aanzien van duurzaamheid.
3. Aansluitend aan punt 2 en 3 zal het duurzaamheid Team een symposium organiseren in Amsterdam om voor een breed publiek ervaringen te delen met andere ontwikkelingen in Amsterdam.

BEDRIJFSECONOMISCH

Door het delen van kennis hebben wij ook sneller beschikking over de laatste kennis. Via de overleggen met de omwonenden hebben wij een goede kijk op wat er leeft in Amsterdam. Hier kunnen wij in de ontwikkeling van het gebied op inspelen.

Het inkoopvolume van PV vergroten door ook in de omgeving een aanbod te doen leidt tot lagere realisatiekosten in het gebied en een grotere omzet voor onze bedrijven.

Belofte 16:	Wij besteden een % van de aanneemsom, conform de richtlijnen van het bureau Social Return van de gemeente Amsterdam, voor de bouwactiviteiten aan Social Return binnen het Food Center.	
Voor:	De gemeente Amsterdam	
Door:	Het bieden van werktrajecten voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt	
Belofte	Wij besteden een % van de aanneemsom, conform de richtlijnen van het bureau Social Return van de gemeente Amsterdam, voor de bouwactiviteiten aan Social Return binnen het Food Center.	

MAATSCHAPPELIJKE DRIJFVEER

Wij hanteren het principe "niemand aan de kant" en zetten ons in voor de Social Return in onze projecten. Waarbij wij actief invulling geven aan het creëren van arbeidsplaatsen in de omgeving van het Food Center. Dit omvat onder meer:

GEDETAILLEERDE RANDVOORWAARDEN

In overleg met het Bureau Social Return Amsterdam en het UWV Amsterdam richten wij onze organisatie zo in dat er ruimte is voor Social Return. Daarbij bieden wij in elk geval de volgende mogelijkheden:

- het bieden van 2 reguliere arbeidsplekken op vmbo/mbo niveau tijdens de realisatiefase voor leerlingen die een reguliere opleiding afgerond hebben aan een ROC;
- het bieden van 2 arbeidsplekken voor verstandelijk of licht gehandicapten tijdens de realisatie ingericht in overleg met het Werkbedrijf;
- voor mbo-studenten van het ROC Amsterdam bieden wij vijf stageplekken;
- voor hbo- en wo-studenten bieden wij drie stageplekken of afstudeeropdrachten;
- In overleg met het Werkbedrijf bieden wij 2 participatieplaatsen voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt die op dit moment een uitkering ontvangen.

BEDRIJFSECONOMISCH

Onder meer door het principe 'niemand aan de kant' te hanteren profileert ons bedrijf zich als een maatschappelijk verantwoorde onderneming. Dit maakt het consortium aantrekkelijk als werkgever en draagt bij aan de sociale meerwaarde van onze onderneming.

3.2.10 GEZONDHEID

Ruimte maken voor wonen, werken en leven staat centraal voor het consortium. Daarbij hebben wij een integrale kijk op duurzaamheid, zoals blijkt uit dit plan voor een duurzaam gebied.

14.4 Een duurzame aanpak is erop gericht een stedelijke omgeving te maken die gezond is om in te verblijven en die het beste uit mensen haalt.

Door het vermijden van luchtverontreiniging in de stad en het gebruik van gezonde duurzame materialen (dus niet toxisch of zonder afgassing) bouwen wij aan een stadsontwikkeling die waarde vast is en blijvend voorziet in de wens van de mens om veilig, comfortabel en gezond te leven.

De gebouwen en de openbare ruimte zijn overzichtelijk en gestructureerd, met veel groen. Dit geeft een gevoel van veiligheid, gezondheid en geborgenheid. Mensen maken gebruik van de openbare ruimte voor ontspanning. Er is ruimte voor een balspel en er zijn rustige zon-plaatsen aan het water.

Belofte 17: Ontwikkelen van een gezond leefmilieu voor binnen- en buitenruimte. Dat gezond, en groen is, met speelruimte voor kinderen en duurzaam beheerd.



Voor: De bewoners van het Marktkwartier en gebruikers van het Food Center
Door: Het bouwen van een gezonde leefomgeving.

Belofte: Een niet-toxische leefomgeving
Met veel groen in het plangebied
Gericht op duurzaam materiaalgebruik en biotopen voor dieren
Gebouwd met oog voor de fysische eigenschappen van de mens.

Ambitie: Het verhogen van de arbeidsproductiviteit en het verlagen van het ziekteverzuim door een gezondere leefomgeving.



MAATSCHAPPELIJKE DRIJFVEER

Gezond wonen, werken en leven doe je in het Marktkwartier en het nieuwe Food Center!

TECHNISCHE, JURIDISCHE EN ORGANISATORISCHE RANDVOORWAARDEN

De materialen die het consortium gebruikt voor de realisatie van het gebied zijn niet giftig. In het hoofdstuk grondstoffen staat omschreven hoe de gebruikte materialen geselecteerd worden. Doordat er geen afgassen van stoffen is in de gebouwen, is er een beter en gezonder binnenklimaat. Dit heeft een positief effect op de gebruikers.

Het schoolgebouw wordt een "frisse school". Het gebouw voldoet qua luchtkwaliteit aan de hoogste klasse (A), waarbij het comfort wordt geoptimaliseerd. Tocht, als gevolg van de hoge ventilatievoud, moet voorkomen worden. Veel daglicht toetreding maakt de klaslokalen prettig en comfortabel. Zonwering voorkomt in warme perioden dat oververhitting ontstaat in de klaslokalen. Met vloerverwarming wordt het klaslokaal tot circa 18°C verwarmd. Met de ventilatielucht wordt de ruimtetemperatuur naar de gewenste waarde gebracht. Een klaslokaal kent snelle variaties in bezettingsgraad en zontoetreding. Luchtverwarming kan hierop snel reageren, vloerverwarming niet. Door dit systeem wordt de kans op oververhitting sterk verkleind.

Dit gezonde binnenklimaat heeft een positief effect op de leerprestaties van de leerlingen. De principes van de frisse school worden ook gebruikt voor de kantoorruimten van het Food Center. Hierdoor wordt de arbeidsproductiviteit van de medewerkers positief beïnvloed.

Indeling van het gebied is dusdanig gekozen dat de woningen kunnen genieten van het mooiste uitzicht en de beste bezonning die deze locatie te bieden heeft en het minste last hebben van verkeerslawaai. Dit maakt de woningen prettig en geliefd. Daarnaast kunnen de ondernemers ook ongestoord hun bedrijven runnen. De woningen zijn rolstoelvriendelijk en voldoen aan de eisen zoals gesteld in BREEAM-NL HEA 15 Toegankelijkheid.

BEDRIJFSECONOMISCH

Door de hogere kwaliteit van de gebouwde omgeving nemen de prestaties van de bewoners toe. Uit studies blijkt dat de criminaliteit in groene woonwijken afneemt. De waarde die gerealiseerd wordt in het gebied ligt hoger. Hierdoor heeft het consortium de mogelijkheid om extra investeringen te doen. Het is onze ambitie om met de toekomstige gebruikers afspraken te maken over de verwachte prestaties van de gebruikers van het vastgoed en om al tijdens de realisatie te sturen op een optimale waarde tijdens de exploitatie. Dit kan bijvoorbeeld door extra te investeren in het verlichting systeem (waarbij de lichtsterkte aansluit op de fysiologische behoefte van de gebruiker).



145



Ballast Nedom



Vastgoed

14.09.12

3.2.11 DE CENTRALE MARKTHAL

Doelstelling Duurzame restauratie en herbestemming Centrale Markthal

Voor: Bezoekers, huurders, bedrijven Food Center, gemeente en rijksoverheid
Door: Beperking energievraag en behoud monumentale waarden
Belofte: Haalbare restauratie en herbestemming Centrale Markthal



De Centrale Markthal in volle bedrijvigheid

VERTALING AMBITIES GEMEENTE

Het realiseren van een EPL van 10 is leidend in de totale energetische prestatie in het gebied. De EPL is bedoeld om bij nieuwbouwprojecten binnen een gebied zelf op evenwichtige wijze te kunnen bepalen met welke middelen de ambitie bereikt wordt. Per gebouw echter kan de financiële inspanning die nodig is om de energieambitie te bereiken aanzienlijk verschillen. Vooral bij bestaande gebouwen, met name met een monumentenstatus zoals de Centrale Markthal, is deze inspanning groter. Dit is dan ook de reden dat er voor bestaande gebouwen geen wettelijke eis gesteld wordt aan de energieprestatie. Daarnaast kunnen de benodigde maatregelen het monumentale karakter en de monumentale waarden ingrijpend aantasten. De door de gemeente omschreven monumentale waarden van dit gebouw vormen als symbool voor de historische ontwikkelingen op dit terrein voor ons een belangrijk uitgangspunt. De kracht van het gebouw zal daarom zoveel mogelijk benut worden en in stand worden gehouden. Dit is echter nog geen vrijbrief om af te zien van een duurzaamheidsambitie voor de Markthal, maar een gezonde afweging blijft noodzakelijk. Daarbij hoort ook het kiezen van functies die hier bij passen en het project commercieel mogelijk maken. Een aantal aanpassingen is ook onvermijdelijk om te kunnen voldoen aan wettelijke eisen en wensen van nieuwe gebruikers. Er is daarom gekozen voor een terughoudende, reversibele, maar doelmatige aanpak. De grotere energetisch ruimte die hierdoor ontstaat zal uiteindelijk door de andere gebouwen en duurzame opwekkers in het gebied gecompenseerd worden. We zien de Markthal functioneel dienend aan het gebied en het gebied energetisch dienend aan de markthal. Eerder is al opgemerkt dat duurzaamheid meer is dan energie. Voor de Markthal is het hergebruik met een terughoudende inzet aan nieuwe materialen al zeer duurzaam. Het energiegebruik is dan nog de grootste overblijvende milieubelasting van dit gebouw in de toekomst. Hierna geven we weer hoe we de duurzaamheidsbelofte voor de Centrale Markthal vertalen in concrete maatregelen.

STRATEGIE BEPERKEN MILIEUBELASTING DOOR ENERGIEGEBRUIK

Om de milieubelasting door energiegebruik in de Markthal zoveel mogelijk te beperken wordt, overeenkomstig de 5 stappen uit hoofdstuk 3.2.5, de volgende praktische aanpak gevolgd:

- 1a. Lokaal een zo hoog mogelijk comfort realiseren zonder actieve verwarming en koeling;
- 1b. Isoleren waar mogelijk en zinvol;
- 1c. Verwarmen, koelen en ventileren waar en wanneer nodig;
2. Hergebruik van energiestromen en uitwisseling energie;
3. Inzet van duurzame opwekkers waar mogelijk;
4. Inkoop duurzame energie;
5. Duurzaam gebruik door inzicht.

De stappen 4 en 5 zijn in hoofdstuk 3.2.5 reeds besproken. Stap 1 t/m 3 lichten we graag nader toe.



Een ondernemer van het eerste uur op het Food Center.

STAP 1A. LOKAAL HOGER COMFORT

De hal zal niet actief worden verwarmd. Het grote volume (alle warmte gaat naar boven) en de grote verliesoppervlakten maken actief verwarmen zeer inefficiënt. Het huidige dak is recent voorzien van nieuwe dakbedekking, maar on-geïsoleerd. Lokaal kan het comfort (thermisch en akoestisch), afhankelijk van het gewenste comfort, verbeterd worden met "parasols", geïsoleerde luifels of doos in doos constructies. De parasol onderbreekt stralingsuitwisseling met een koud of warm dak. De geïsoleerde/akoestische luifel doet dit nog beter en in de "doos" kan een klimaat naar wens gemaakt worden. Op deze wijze kunnen de beoogde functie in de hal, van marktkramen tot supermarkt, prima ondergebracht worden. Het dak van de hal kan daarom voorlopig on-geïsoleerd blijven. De vloer blijft ook on-geïsoleerd omdat deze zowel in de zomer als in de winter goed functioneert als een natuurlijke warmte-koudeopslag in de bodem. De ontsluiting van deze thermische opslag wordt vergroot door de ventilatietoever via de bouwkundige ondergrondse kokers te laten plaatsvinden. In de zomer wordt de ventilatielucht door de bodem gekoeld en in de winter verwarmd.

De hal blijft in de winter ten minste vorstvrij door:

- Zoninstraling en tijdelijke warmteopslag in de bodem;
- Warmteafgifte bodem (10-15 °C);
- Warmteverliezen (transmissie en ventilatie) aangrenzende verwarmde ruimten;
- Warmteproductie door lokale bebouwing in de hal, activiteiten in de hal en warmteoverschot in enkele winkels;
- Opwarming ventilatielucht door ondergrondse bouwkundige koker.

De hal warmt in de zomer niet overmatig op door:

- Warmteopname in de bodem;
- Warmteopname in de steenachtige wanden;
- Natuurlijke ventilatie (schoorsteeneffect);
- Afkoeling toevoerlucht in bodem door ondergrondse koker;
- Zo nodig extra natuurlijke ventilatie met Rook en warmte afvoer (RWA) voorzieningen in dak.

Stap 1b: Isoleren waar nodig en mogelijk

Isolatie is wenselijk op locaties waar het temperatuurverschil tussen binnen en buiten groot is. Isolatie aan de binnenzijde is vocht-technisch riskanter dan aan de buitenzijde. Bovendien wordt een ruimte in de zomer eerder te warm als de isolatie aan de binnenzijde zit.

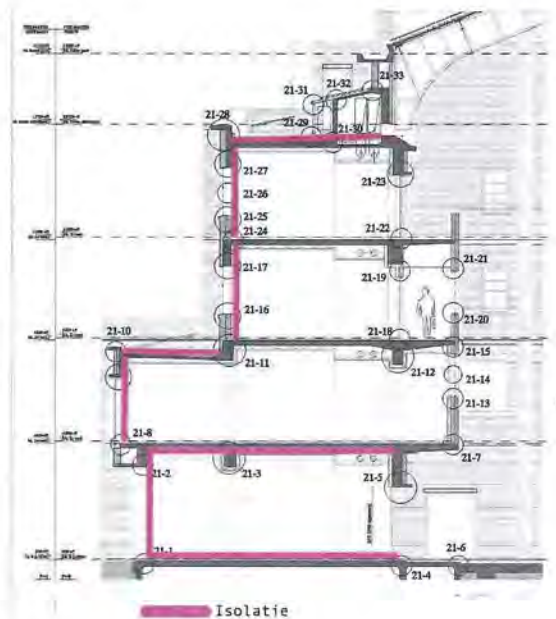


Een lokaal hoger comfort

Het grootste temperatuurverschil tussen binnen en buiten treedt op ter plaatse van het dak en de buitengevels van de verwarmde ruimten. Het dak boven de verwarmde ruimten zal aan de buitenzijde geïsoleerd worden. Op de isolatie van het dak op de eerste verdieping realiseren we een groen dak. Dit sluit aan op het omliggend groen, is aantrekkelijk voor hotelgasten en isoleert tegen zonnewarmte. De gevels worden aan de binnenzijde geïsoleerd om het aanzicht van het monument aan de buitenzijde niet aan te tasten. De bestaande stalen kozijnen met enkel glas kunnen daarbij, na restauratie, gehandhaafd blijven omdat de diepe dagkant en binnenisolatie voldoende mogelijkheid bieden voor thermisch (en geluid) isolerend achterzetglas.

De binnengevels (scheiding met de hal) blijven on-geïsoleerd. Het warmteverlies blijft hier beperkt door minder luchtbewegingen dan aan de buitengevel en door een beperkt temperatuurverschil met de hal en matig verwarmde gangzones.

De hal vormt thermische een overgangszone tussen buiten en verwarmde ruimten. Op de tweede verdieping vormt de gang een tweede buffer. In de hal draagt men 's winters nog een jas. In de trappenhuizen en gangen kan zonder jas van de ene ruimte naar de andere worden gelopen.



Waar wel en waar niet isoleren.

STAP 1C: VERWARMEN, KOELEN EN VENTILEREN WAAR EN WANNEER NODIG

De voormalige kantoren werden verwarmd met ledenradiatoren, weggewerkt achter een omkasting. Ventilatie vond plaats met te openen ramen.

De behoefte aan verwarmen, koelen en ventilatie hangt in de toekomstige situatie sterk samen met de functie van de ruimte. Hoewel vloer- en wandverwarming de ruimten goed geschikt maken voor inzet van duurzame warmte- en koudeopwekkers, zijn deze voor hotelfuncties praktisch minder zinvol. In hotelkamers vraagt het wisselend gebruik om snel reagerende systemen en individuele regelbaarheid en de natte groep moet worden afgezogen. Ook het kunnen openen van een raam is hier wenselijk. De hotelkamers worden voorzien van convectoren aan de gevels, geschikt voor zowel lage temperatuur verwarming en hoge temperatuur koeling, zo mogelijk gecombineerd met een ventilatiefunctie en sturing op vraag. De ventilatietoevoer vindt hier plaats via de gevel.

In de winkels worden basisvoorzieningen aangelegd voor verwarmen, koelen en ventileren. De basis verwarming/koeling vindt plaats met vloerverwarming/koeling. In veel winkels kan hiermee volstaan worden. Enkele winkels en horeca zullen echter behoefte hebben aan meer warmte, koeling en/of ventilatie. Dit betekent dat er ook voorzieningen komen waarop kan worden aangesloten of aangewezen locaties voor ventilatieopeningen naar buiten. Ook koeling van producten is additioneel mogelijk.



Hergebruik oorspronkelijke luchtverwarmers voor afvoer van warmte door productierij in winkels en horeca

STAP 2: HERGEBRUIK ENERGIESTROMEN EN ENERGIEUITWISSELING

• Productkoeling in winkels (in hal)

De afvalwarmte die vrijkomt bij productkoeling in de winkels en horeca wordt gebruikt voor het enigszins verwarmen van de hal. Hiervoor worden de oorspronkelijke luchtverwarmers gebruikt. In de zomer draagt deze warmte bij tot extra thermische trek waardoor de capaciteit voor natuurlijke ventilatie via openen toeneemt.

Voor het ventileren van de hal wordt enerzijds gebruik gemaakt van het grote bufferend volume en anderzijds van het oorspronkelijke ventilatiesysteem (vooral zomers). De hoge afvoer en lage toevoer vormen een zeer goede basis voor efficiënt ventileren. Hierbij zullen echter geen ventilatoren meer worden ingezet. Het hoogteverschil en de afmetingen van de voorzieningen zorgen voor voldoende thermische trek en capaciteit. Om onnodig ventileren te voorkomen wordt gebruik gemaakt van op temperatuur en CO₂ regelbare kleppen in de centrale afvoer. Deze voorziening functioneert in principe los van de voorzieningen voor rook en warmteafvoer (RWA).

Verder zullen hotelkamers en winkels mechanisch worden afgezogen. Deze lucht wordt, voor zover niet vocht- en vuilbelast, in de hal geblazen. Ook hierdoor wordt de hal enigszins warmer. Aan de buitengevels zal het warmteverlies door het glas gebruikt worden om de ventilatielucht voor te verwarmen.

KOELING FOOD CENTER

In de bedrijven op het Food Center terrein worden veel ruimten ten behoeve van producten gekoeld. Dit is in de huidige situatie duidelijk te zien aan de vele condensoren voor warmteafvoer op de daken. Deze warmte verdwijnt nu als thermisch afval in de lucht, maar is zeer geschikt om direct of indirect te gebruiken voor het verwarmen van de Markthal en kantoren in bedrijven op het Food Center-terrein. De uitwisseling is mogelijk met een laagtemperatuur leidingnetwerk. De lage temperatuur voorkomt warmteverliezen naar de omgeving. Eventuele tekorten en overschotten worden aangevuld/onttrokken aan de warmte en koudeopslag in de bodem (WKO). Het leidingnet en de ontsluiting van de WKO zal gefaseerd worden afgestemd op de benodigde capaciteit gedurende de ontwikkeling van het Food Center terrein.

STAP 3: INZET VAN DUURZAME OPWEKKERS

Er bestaat behoefte aan warmte, koude en elektriciteit. De Markthal zal zijn warmte en koude uitwisselen met het centrale WKO-net op het Food Center-terrein. De pieklast in de warmtevraag zal opgevangen worden door een houtpelletketel met geruime schone verbranding, gestookt op duurzaam verkregen pellets, vervoerd over water en bij voorkeur afkomstig van gemeentelijk snoeihout. Hierop kunnen ook een aantal "oorspronkelijke" radiatoren in de trappenhuisen worden aangesloten. Het gebouw zal zelf geen elektriciteit opwekken. Vanwege de monumentenstatus en uit constructieve overwegingen zal het dichte dak van de hal niet gebruikt worden voor PV-panelen en groene daken.

Ook zal er geen PV worden opgenomen in de transparante delen van het dak omdat de lichtinval nu juist een karakteristieke eigenschap van de hal is die we willen behouden. De elektrische energie zal worden opgewekt met PV-panelen op bedrijfshallen op het Food Center-terrein. De inzet van windmolens achtten wij ongewenst. De bijdrage van windmolens ligt in een stedelijke omgeving een factor 2 a 3 lager dan op het vlakke land. Het is dus efficiënter te investeren in windmolens op windrijke locaties. Grote molens geven bovendien hinderlijke reflecties en schaduw met bepaalde frequenties. Het groenafval van het terrein zal verzameld worden en worden getransporteerd naar een biovergasser. Met dit gas wordt vervolgens weer groene elektriciteit opgewekt. Ook dit is economisch gunstiger uit te besteden. Ook voorkomt dit lokale uitstoot van geuren, geluid en verbrandingsgassen.



OVERIGE DUURZAME ASPECTEN MARKTHAL

VERLICHTING

De oorspronkelijke verlichting in de algemene ruimten en hal zullen zo veel mogelijk worden hersteld of worden teruggebracht. Daarbij worden zij wel geschikt gemaakt voor energiezuinige lampen. Ook passen we lichtniveaus en regeling aan op de functie van de ruimte en het optimaliseren van het daglichtgebruik. In de verhuurde ruimten is een energiezuinige basisverlichting aanwezig, schakelbaar per vertrek en zone. Het lichtniveau kan naar behoefte door de huurder lokaal worden verhoogd met aanvullende lampen.

WATERBEHEER

Door de grote oppervlakte van het dak van de Markthal kan veel regenwater worden opgevangen. Het water zal na ondergrondse opslag vervolgens gebruikt worden voor het schoonspoelen van het Marktplaatsplein. Ook zal hier mee beregening van diverse groenvoorzieningen plaatsvinden rond en in het gebouw.

GEZONDHEID

Door behoud van uitzicht, extra ventilatiemogelijkheden, veel daglicht, en toevoeging van een goed en individueel regelbaar comfort vormt het gebouw in combinatie met zijn huidige uitstraling een goede basis voor een gezond gebruik.

VEILIGHEID

Voor de Markthal zal in principe voldaan worden aan de veiligheidseisen voor nieuwbouw. Vooral voor de brandveiligheid krijgt het gebouw de volle aandacht. Hierbij zal als uitgangspunt gehanteerd worden dat vluchtwegen in de hal rookvrij blijven door een goed functionerende rook en warmte afvoer (RWA). De lage toevoorzieningen voor schone buitenlucht zijn hiervoor reeds aanwezig. In het dak zullen te openen delen worden opgenomen voor de afvoer van rook.

TOEKOMSTWAARDE

Duurzaamheid is bijna synoniem aan toekomstwaarde. Het gebouw behoudt zijn toekomstwaarde door enerzijds alle sterke eigenschappen te behouden en in te zetten voor nieuwe functies. Anderzijds door de zwakke eigenschappen op reversibele wijze aan te pakken en te verbeteren, zodat ook voldaan kan worden aan eisen door wetgeving en wensen van nieuwe gebruikers.

3.2.12 TOT SLOT

Duurzaamheid is in dit stuk vertaald naar 17 duurzame business cases. Deze aanpak heeft het consortium gevolgd om duurzaamheid zo planspecifiek mogelijk te onderbouwen. Met oog voor de financiële, technische en juridische aspecten binnen een vastgoedontwikkeling. Voor ons houdt duurzaamheid niet op bij deze 17 business cases. Wij hebben duurzaamheid verankerd in onze aanpak. Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling met oog voor duurzaamheid leidt tot een waarde-ontwikkeling in het gebied. Een gebied dat sterker gekoppeld is aan het stedelijk weefsel van Amsterdam. Kortom, een solide basis voor een gezond gebied.



150

HOOFDSTUK 3.3 PLAN ORGANISATIE, SAMENWERKING EN COMMUNICATIE





151

3.3 PLAN ORGANISATIE, SAMENWERKING EN COMMUNICATIE

Belofte:	Het inzetten van een projectdirecteur die 100% eenduidig en helder communiceert over de totale herontwikkeling tijdens de gehele ontwikkelperiode
Voor:	Gemeente Amsterdam, klanten en ondernemers van het Food Center, nieuwe toetreders, omwonenden en andere stakeholders
Door:	Het consortium
Belofte:	Het inzetten van een projectdirecteur voor alle communicatie met de (potentiële) ondernemers van het Food Center en voor communicatie met de overige stakeholders. Communicatie zal 100% helder en eenduidig plaatsvinden voor alle elementen die de herontwikkeling omvat.
Ambitie:	0% ruis en 100% helderheid door het zorgvuldig communiceren met alle stakeholders van de herontwikkeling

Om te komen tot een succesvolle herontwikkeling van het Food Center is draagvlak bij de ondernemers van het grootste belang. De handel loopt tenslotte door, ongeacht de herstructurering. De omwonenden krijgen in de toekomst een nieuw stukje Amsterdam en toegang tot de Centrale Markthal, maar zullen misschien ook hinder ondervinden bij de sloop- en bouwwerkzaamheden. Iets wat het consortium vanzelfsprekend tot een minimum zal beperken. Het consortium heeft 2 scenario's omschreven in het transformatieplan. Met deze scenario's behouden we flexibiliteit in het aankooptraject en de plan- cq marktontwikkeling. Direct na gunning probeert het consortium, na het leegruimen van het slachthuis en het KET-terrein, concrete plannen te maken met de ondernemers. Meer dan 50% van het nieuw te realiseren Food Center kan worden gerealiseerd in de eerste fase.

Naast wettelijke inspraakverplichtingen is het van levensbelang dat de stakeholders zich betrokken voelen bij het project en dat er in de omgeving draagvlak bestaat voor de voorgenomen ontwikkelingen. Dit geldt in het bijzonder voor de ondernemers. In de afgelopen jaren is daarom met grote inzet en zorg gekeken naar de wensen en zijn modellen voorgelegd. De betrokkenheid en inbreng van alle stakeholders bij de ontwikkeling van het transformatieplan is essentieel voor de haalbaarheid van het plan. Graag zetten wij uiteen welke werkwijze wij hanteren om dit draagvlak te verzekeren.

FASE 1: TRANSFORMATIEPLAN

De transformatieplannen die bij deze inschrijving ingediend worden zijn tot stand gekomen op basis van individuele en collectieve gesprekken die wij met ondernemers en de vereniging hebben gevoerd. Omdat communicatie met alle stakeholders tijdens de tender niet goed mogelijk is, we kunnen de plannen immers niet tonen, is het van belang dat onze plannen na gunning bij een breder publiek kenbaar worden gemaakt. Het consultatietraject vormt daar een goede start voor. Daarbij werkt het consortium met concrete voorstellen om te komen tot snelle en goede afspraken. Onderzoek naar alle mogelijke bezwaren die het project tijdens de juridische onderbouwing (globaal bestemmingsplan, vergunningen) kunnen vertragen worden in kaart gebracht.

FASE 2: GLOBAAL BESTEMMINGSPLAN

Het globale bestemmingsplan volgt op het transformatieplan. In de vragen naar de gemeente is aangegeven te willen anticiperen op de uitwerkingsplannen. Het consultatietraject met de presentaties door middel van panelen, de website en de film vormen een goede basis.

FASE 3: UITWERKINGSPANNEN

Nadat het globale bestemmingsplan voor het gehele gebied is vastgesteld zal het gebied in kleinere delen daadwerkelijk getransformeerd gaan worden. Hiervoor worden per deelgebied (fase) uitwerkingsplannen opgesteld die als basis dienen voor omgevingsvergunningen. Indien de gebouwen van het nieuwe Food Center passen in het huidige bestemmingsplan, worden zo spoedig mogelijk vergunningen aangevraagd.

Belofte:	Het organiseren van een communicatietraject tijdens het gehele ontwikkeltraject. 90% van de stakeholders is op de hoogte van voorgenomen ontwikkeling zodra het globale bestemmingsplan ter inzage ligt; 90% van de stakeholders is op de hoogte van de voorgenomen ontwikkeling zodra de uitvoeringsvergunningen ter inzage liggen; 80% van de bezwaren zijn in kaart gebracht en in een eerder stadium met de betreffende stakeholder besproken zodra het globale bestemmingsplan ter inzage ligt; De projectgroep is op de hoogte van de (al dan niet wettelijke) beleidsrandvoorwaarden van professionele stakeholders zodra de realisatie van het project van start gaat.
Voor:	Stakeholders zoals ondernemers, omwonenden en gemeenten
Door:	Het consortium
Belofte:	Het consortium organiseert het contact met stakeholders, ondernemingen, omwonenden en andere belanghebbenden en informeert de gemeente hierover
Ambitie:	Het beperken van vertragende factoren tot een minimum voor de ontwikkeling door een goede uitvoering van het communicatietraject

STRATEGIE

Communicatie is een strategische keuze. Om in te zetten op de juiste strategie moet het projectontwikkelingsproces ontleed worden. In dit proces zal op meerdere momenten afstemming plaatsvinden met stakeholders – een communicatiemoment. De projectdirecteur is hierbij de spil. Als basis vinden wij persoonlijk contact het belangrijkste medium. Wij zullen dan ook veelvuldig inzetten op ontmoetingen met stakeholders. Ondersteunend daaraan willen we ook veelvuldig gebruik maken van digitale mogelijkheden zoals een website en een twitteraccount.

COMMUNICATIEMOMENTEN FASE 1 EN FASE 2

Er zullen diverse communicatiemomenten in fase 1 en fase 2 plaatsvinden, te weten:

- Informatieavond(en) voor de verenigde bedrijven Food Center;
- Diverse individuele gesprekken met ondernemers van het Food Center;
- Bewonersbijeenkomst(en) voor de omliggende wijken;
- Bijeenkomst(en) met ondernemers in omliggend gebied;
- Algemene terugkoppeling met de ondernemers van de verenigde



- bedrijven Food Center;
- Individuele terugkoppeling met de ondernemers van de verenigde bedrijven Food Center;
- Algemene terugkoppeling met ondernemers en omwonenden.

VORMGEVING COMMUNICATIEMOMENTEN

De belangrijkste eis van communicatie naar de omgeving is dat zij helder en eenduidig is. Per communicatiemoment denken wij dat de vraag afkomstig uit bovenstaande groepen inzichtelijk dient te worden gemaakt. Bewoners zijn bijvoorbeeld meer geïnteresseerd in stedenbouwkundige schetsen en geluids- en verkeershinder, terwijl ondernemers meer aandacht hebben voor huisvesting of de bereikbaarheid.

Middag voor de verenigde bedrijven Food Center

Fase: 1
 Doelgroep: Ondernemers Food Center
 Zender: Projectdirecteur, stedenbouwkundige.
 Middel: Bijeenkomst
 Doel: Informeren, knel- en aandachtspunten signaleren. Afspreken van procedures voor aankoop percelen (Zie ook paragraaf 3.3.1 Economisch draagvlak)

Tijdens deze bijeenkomst worden de ondernemers uitgenodigd. De schetsontwerpen worden gepresenteerd. In kleinere themagroepen worden de ontwerpen besproken en krijgen ondernemers de gelegenheid aan te geven waar voor hen knel- en aandachtspunten liggen. Ook worden afspraken gemaakt over een procedure voor de aankoop van percelen en wijze van transformatie. Tot slot worden er afspraken gemaakt over volgende gesprekken.

Individuele gesprekken met ondernemers Food Center

Fase: 1
 Doelgroep: Ondernemers
 Zender: Projectdirecteur
 Middel: Persoonlijk gesprek
 Stakeholders: Volgt uit ondernemersavond
 Doel: Tot afspraken komen voor aankoop, uitkoop en verplaatsing. Daarnaast de strategie bespreken voor de herstructurering en wat dit betekent voor de betreffende ondernemer

Tijdens deze bijeenkomsten worden afspraken gemaakt met ondernemers.

Bewonersbijeenkomst

Fase: 1
 Traject: Omgeving
 Doelgroep: Omwonenden van het plangebied
 Zender: Projectdirecteur, stedenbouwkundige, aangevuld met specialisten en in samenwerking met de gemeente Amsterdam
 Middel: Bijeenkomst/informatieavond
 Doel: Informeren, knel- en aandachtspunten signaleren

De ervaringen die zijn opgedaan met de bewonersbijeenkomst tijdens de dialoogronde hebben wij als zeer waardevol en positief ervaren. De kennis uit deze bijeenkomst en de gesprekken die wij nadien in de buurt zijn aangegaan hebben bijgedragen aan de totstandkoming van het transformatieplan. Het resultaat kan tijdens deze bijeenkomst

uitstekend getoond worden.

De bewonersbijeenkomst is bedoeld voor alle omwonenden van het plangebied. In deze bijeenkomst willen we vooral omwonenden informeren over het transformatieplan. We geven aan hoe het tot stand is gekomen en welke afwegingen hier aan ten grondslag liggen. We willen op deze bijeenkomst omwonenden vragen hoe zij tegen het plan aankijken en uitnodigen waar zij aandachts- en knelpunten zien. Dit gaat verder dan het consultatietraject wat voor gunning plaatsvindt. De opzet van de bijeenkomst is informatief van karakter, maar vraagt ook om informatie en suggesties van de aanwezigen. De bewoners kunnen aan de hand van onderwerpen per spreektafel van gedachten wisselen en discussiëren over de invulling van het betreffende onderwerp in het globale bestemmingsplan. De verschillende onderwerpen zijn bijvoorbeeld verkeer en bereikbaarheid, woningen en voorzieningen, inrichting openbare ruimte, uitstraling en kwaliteit, veiligheid en leefbaarheid. Het gaat er om dat de omwonenden informatie kunnen inwinnen, commentaar kunnen geven en zelfs een adviserende rol op zich kunnen nemen.

Bijeenkomst omliggende ondernemers

Fase: 1
 Doelgroep: Ondernemers in de omgeving van het plangebied
 Zender: Omgevingsmanager, stedenbouwkundig adviseur, een architect en de projectmanagers van de ontwikkelaar, aangevuld met specialisten en in samenwerking met de gemeente Amsterdam
 Middel: Bijeenkomst/informatieavond
 Doel: Informeren, knel- en aandachtspunten signaleren

De ondernemersbijeenkomst is bedoeld voor alle ondernemers in de directe omgeving van het plangebied, zoals de winkeliers in de Jan van Galenstraat. In deze bijeenkomst willen we vooral omliggende ondernemers informeren over het transformatieplan. We geven aan hoe het tot stand is gekomen en welke afwegingen hier aan ten grondslag liggen. We willen op deze bijeenkomst vragen hoe zij tegen het plan aankijken en uitnodigen waar zij aandachts- en knelpunten zien.

De opzet van de bijeenkomst is informatief van karakter, maar vraagt ook om informatie en suggesties van de aanwezigen. De ondernemers kunnen aan de hand van onderwerpen per spreektafel van gedachten wisselen en discussiëren over de invulling van het betreffende onderwerp in het globale bestemmingsplan. De verschillende onderwerpen zijn bijvoorbeeld verkeer en bereikbaarheid, woningen en voorzieningen, inrichting openbare ruimte, uitstraling en kwaliteit, veiligheid en leefbaarheid. Het gaat er om dat men informatie kan inwinnen, commentaar kan geven en dat de ondernemers zelfs een adviserende rol op zich kunnen nemen.

Algemene terugkoppeling met ondernemers Food Center

Fase: 2
 Doelgroep: Ondernemers van het Food Center
 Zender: Omgevingsmanager, stedenbouwkundig adviseur, een architect en de projectmanagers van de ontwikkelaar. Aangevuld met specialisten
 Middel: Bijeenkomst
 Stakeholders: Volgt uit individuele gesprekken
 Doel: terugkoppeling en bevestigen van procedures

De algemene terugkoppeling is om ondernemers uit het plangebied



Ook wordt vanuit de organisatie van de Markthal, Amato, een actief buurtbeleid op poten gezet. Amsterdam krijgt een nieuwe wijk tot haar beschikking met een rijksmonument. Communicatie op dat vlak dient vormgegeven te worden om de Amsterdammers hier ook daadwerkelijk kennis mee te laten maken. Er wordt samenwerkt met buurthuizen en verenigingen, lokale ondernemers, basisscholen, middelbare scholen en opleidingen in de buurt. Het buurtnetwerk wordt via (online) publicaties op de hoogte gebracht van ontwikkelingen en waar mogelijk uitgenodigd voor activiteiten.

3.3.1 ECONOMISCH DRAAGVLAK

Belofte:	Het binnen zes maanden na gunning ontwikkelen van een formule ten behoeve van een aankoopregeling bestaande percelen voor aanvang van de werkzaamheden
Voor:	Ondernemers Food Center
Door:	Het consortium
Belofte:	De in samenspraak met de zittende ondernemers te ontwikkelen formule moet zorg dragen voor een voor iedereen geaccepteerd en transparant aankoopproces
Ambitie:	Nieuw voor oud voor de bestaande ondernemers op het Food Center

154

Los van de ruimtelijke opzet voor de ontwikkeling van het Food Center spelen economische aspecten een cruciale rol. Ondernemers vormen hét uitgangspunt voor een gezond en florerend Food Center. Medewerking van de ondernemers voor de herstructurering valt alleen te verwachten als zij een marktconform aanbod krijgen en er een meerwaarde in het gebied ontstaat ten opzichte van de huidige situatie. Tijdens de tender zijn we op het terrein geweest om met ondernemers te praten. Dit om bekend te raken met hun ondernemingen, hun ambities en wensen. Dit heeft centraal gestaan in ons ontwerpproces.

Het consortium start na gunning met een kick off presentatie aan de ondernemers om nogmaals ons plan toe te lichten. Vervolgens willen we samen met de Verenigde bedrijven Food Center een gezamenlijke formule opzetten voor een aankoopregeling van bestaande percelen. Nadrukkelijk in samenwerking met de vereniging om te borgen dat er een methode ontstaat waar iedereen mee instemt en zo het draagvlak wordt vergroot. Ons staat een "nieuw voor oud" regeling voor ogen waarbij consensus bereikt wordt door middel van een transparant proces. In dit proces wordt bepaald wat oud is, en wat nieuw wordt. Nadat deze procedure vastgesteld is, zullen we individuele gesprekken aangaan met de zittende ondernemers om individueel de mogelijkheden te bespreken. Vast contactpersoon vanuit ons consortium voor de ondernemers is de door ons aan te stellen projectdirecteur. Dit staat garant voor een duidelijke vertegenwoordiging, korte lijnen en directe communicatie met onze projectorganisatie. De projectdirecteur vormt daarmee het vaste aanspreekpunt voor alle stakeholders buiten het huidige Food Center.

Ook hebben wij ons gerealiseerd dat het voor een echt duurzaam gebied noodzakelijk is dat er flexibel met ruimte omgegaan kan worden. Zo is er een aantal ondernemers die momenteel graag willen uitbreiden. In de nieuwe stedenbouwkundige structuur wordt dit mogelijk gemaakt.

De Handelsweg, zoals deze nu opgenomen is in ons plan en een perfecte buffer vormt tussen de bedrijfs- en woonfunctie, is het kruispunt van het gebied. Aan de Handelsweg is een aantal gebouwen gesitueerd die zowel bij het afgesloten terrein als aan het openbare deel toegekend kunnen worden. De Markthal is een voorbeeld; aan de ene kant maken de handelaren van het Food Center er gebruik van en aan de andere kant is hij openbaar toegankelijk. Ook het koelhuis kan zowel een functie krijgen voor het afgesloten terrein als herbestemd worden met een openbaar karakter. In beide gevallen blijven deze gebouwen een goede buffer bieden om de overlast tussen bedrijfs- en woonfunctie onder controle te houden. Deze flexibiliteit maakt het mogelijk om in te springen op groei dan wel krimp. Dit concept is doorgezet in de bedrijfshallen. Door deze op te trekken uit een bepaalde vorm van systeembouw kunnen ondernemers eenvoudig krimpen dan wel uitbreiden, al naar gelang de wens van het moment. Conform minimumeis is er ruimte voor meer dan 95.000m² bedrijfstreer. Indien dit in de toekomst om wat voor reden dan ook aangepast moet worden, biedt de huidige opzet voldoende mogelijkheid om flexibel te zijn, aanpassingen te plegen en daarmee een duurzame invulling te garanderen.

3.3.1.1 ZITZENDE ONDERNEMERS

Belofte:	Het ontwikkelen van een procedure voor het toekennen van plaatsen in het gebied
Voor:	Ondernemers Food Center
Door:	Het consortium
Belofte:	Het afgesloten terrein wordt ingedeeld volgens branchering. De diverse ondernemers zullen aan de hand van de afgesproken procedure interesse voor een plek kunnen uiten en onder gezamenlijk af te spreken voorwaarden een deel tot hun beschikking krijgen.
Ambitie:	Het bieden van een 100% passende oplossing voor alle ruimtelijke ambities van de ondernemers.

De zittende ondernemers faciliteren wij graag bij het verwezenlijken van hun ambities. Zij vormen een groot deel van de basis van het succes van de herstructurering. Zoals in hoofdstuk 2 te zien is, hebben wij in ons plan een duidelijke branchering opgenomen. Gelijksoortige productengroepen zijn daarmee bij elkaar gesitueerd, maar er wordt ook gekeken naar het type bedrijf. Daarin kan onderscheid gemaakt worden in produceren en verwerken (brood, vis), handel binnen en buiten, distributie en diensten.

Het consortium zal inventariseren wie nieuwe huisvesting wil en op welke plek. De door het consortium opgestelde planning en transformatieplan zijn leidend bij de ontwikkeling van het gebied.

Per deelgebied kunnen ondernemers 'inschrijven' op de locatie die aangepakt gaat worden. Zittende ondernemers krijgen de eerste kans om zich in te schrijven. Indien bouwvelden opgekocht moeten worden om een fase tot ontwikkeling te brengen, benaderen wij de ondernemers indien zij nog geen inschrijving hebben gedaan. Indien er





interesse is door meerdere ondernemingen voor een plek dan wordt er gekeken naar de faseerbaarheid en de gesteldheid van de huidige gebouwen. Het respecteren van de algehele haalbaarheid en faseerbaarheid is in het belang van het functioneren van het Food Center en het te realiseren woongebied.

3.3.1.2 NIEUWE TOETREDERS

Belofte:	Het bieden van ruimte op het Food Center aan nieuwe toetreders in het gebied
Voor:	(startende)Ondernemers die buiten het terrein gevestigd zijn
Door:	Het consortium
Belofte:	Naast ruimte voor uitbreiding van huidige ondernemers is het ook mogelijk nieuwe toetreders toe te laten tot het terrein. Nieuwe toetreders conformeren zich aan ons plan en de afgesproken procedures met de zittende ondernemers.
Ambitie:	Nieuwe toetreders optimaal selecteren aan de hand van toegevoegde waarde voor het Food Center

Ook nieuwe toetreders die bij voorkeur een goede toevoeging vormen zijn welkom in het vernieuwde Food Center. Door het uitplaatsen van mainport functies en een betere verkaveling ontstaat voldoende extra ruimte voor ondernemers die zich hier graag willen gaan vestigen. Het belang van de realisatie van het plan staat voorop. Het algemeen belang wordt daarmee boven het individueel belang geplaatst met als doel een zo spoedig mogelijke goede huisvesting realiseren. Zeker in de eerste fasen is het maken van een snelle start van het grootste belang door het realiseren van de nieuwe noordelijke poort en het realiseren van het distributiegeweb met parkeerruimte op het dak.

Nieuwe toetreders dienen zich te conformeren aan ons plan en de afgesproken procedures met de huidige ondernemers. Daarnaast is het wenselijk dat de aard van de nieuwe onderneming van toegevoegde waarde is voor het gebied. Het is denkbaar dat er infomiddagen voor geïnteresseerde nieuwe toetreders georganiseerd worden, waarbij de wensen en mogelijkheden op de agenda staan.

3.3.1.3 KLANTCONCEPT OP HET FOOD CENTER

Belofte:	Klantvriendelijkheid staat 100% voorop bij de ontwikkeling van het nieuwe Food Center
Voor:	Klanten van het Food Center
Door:	Het consortium en ondernemers
Belofte:	Klanten worden in het nieuwe Food Center ontvangen op een modern, schoon, veilig en prettig terrein wat keurig beheerd wordt. Parkeren is gratis en zo dicht mogelijk bij de ondernemers gefaciliteerd.
Ambitie:	Door de nieuwe opzet nieuwe klanten interesseren het Food Center te bezoeken en herhaalaankopen te stimuleren.

De klanten van het Food Center zijn uiteindelijk de belangrijkste gebruikers van het terrein. Zij dienen volledig gefaciliteerd te worden in hun wensen wat vervolgens zal resulteren in aankopen, maar ook in het opbouwen van een goed imago en loyaliteit/trouw. In het nieuwe plan worden klanten ontvangen op een modern, schoon, veilig en prettig terrein. Het vastgoed zal nieuw opgetrokken

worden met een duidelijke branchering, alle productsoorten zijn vlak bij elkaar te vinden wat vergelijken vereenvoudigt. Klanten kunnen per auto, maar ook fietsend of lopend, op het Food Center terecht. Om het de klanten zo comfortabel mogelijk te maken zal het parkeren gratis blijven en geschiedt dit parkeren grotendeels voor de deur van de groothandelaar. Ook zijn er enkele parkeerplaatsen op de daken voorzien, wat er voor zorgt dat er dichtbij de ondernemers geparkeerd kan worden. Parkeerplaatsen zijn duidelijk gearceerd, evenals de zones waar voetgangers lopen.

Het parkmanagement zorgt ervoor dat het terrein altijd schoon en veilig is en een prettige inkoopomgeving vormt waarbij hygiëne hoog in het vaandel staat. Deze aspecten dragen bij aan een totaalbeleving waarin een modern bedrijfsterrein hoort te voorzien. Ook mogelijkheden die glasvezel biedt (zie de bijlagen) geeft de ondernemers de kans om in te springen op online inkoop door klanten. De voorzieningen in ons plan voor een distributie functie sluiten hierbij aan. De klanten van het Food Center zouden dus ook online kunnen inkoop, en bevoorrad kunnen worden over de weg of via de diensten van Mokum Maritiem.

3.3.2 MAATSCHAPPELIJK DRAAGVLAK

3.3.2.1 BIJGEWOONDE INSPRAAK- EN AFSTEMMINGS-MOMENTEN

Een goede afstemming met de stakeholders in een gebied zijn van essentieel belang voor een vlotte ontwikkeling. Door in een vroeg stadium in contact te treden met alle stakeholders kunnen de wensen en zorgen van deze groepen in kaart worden gebracht en direct meegenomen worden in de planontwikkeling. In paragraaf 3.3.1 is de procedure na gunning hiervoor omschreven. Ook voor gunning is er contact geweest vanuit het consortium met de omwonenden. De bewonersbijeenkomst die door de gemeente is georganiseerd voor de eerste inschrijving hebben wij als vanzelfsprekend bijgewoond en als zeer waardevol ervaren. Niet alleen is het prettig als consortium om de sfeer in een buurt te proeven, ook zijn er vaak goede ideeën aanwezig die de kenners van het gebied eenvoudig delen. Ditzelfde geldt voor het Creative City Lab wat afgelopen jaar is georganiseerd. Het is inspirerend om te zien hoe studenten tegen het gebied en de mogelijkheden aankijken. Inspiratie die wij ten volle hebben benut.

In het verduurzamen van de lokale voedselketen speelt het Food Center een verdere rol. Het consortium speelt daarbij een grote rol in de ruimtelijke vormgeving en de branding dat samen met het parkmanagement wordt georganiseerd. De betrokkenheid van een deel van de ondernemers bij de beleving van de Centrale Markthal is daarbij ook van groot belang.

3.3.2.2 ZELF GEORGANISEERD INSPRAAK- EN AFSTEMMINGSMOMENTEN

Om de buurt van het Food Center goed te leren kennen zijn we in de tenderfase veelvuldig op pad geweest in de nabije omgeving, al vanaf de start van de tender. Echte kennis wordt opgedaan door op onderzoek te gaan en een omgeving te ervaren in haar dagelijks gebruik.



156

Ballast Nedam Vastgoed 14.09.12

Goed kijken naar wat zichtbaar is en gesprekken aanknopen met omwonenden en gebruikers hoort daarbij, het bepaalt het DNA van een wijk. Een DNA dat, zodra bekend, versterkt kan worden op de goede punten en veranderd of aangevuld kan worden daar waar gewenst. Zoveel als mogelijk hebben we het contact gezocht. Uitgebreide communicatie wordt verder vormgegeven na gunning van de tender. De procedure hiervoor is eerder besproken in paragraaf 3.3.

Door gesprekken in de buurt, hebben we ontdekt dat er veel interesse is in een marktfunctie in de wijk. Deze kunnen wij uitstekend voorzien in de Markthal. Ook hebben we de woningvoorkeur van omwonenden en potentiële kopers kunnen nagaan. Omwonenden zien graag een mix. Niet alleen koopwoningen, maar ook huur en het liefst ook voor diverse doelgroepen. Bij een omvang als dat van het Food Center valt dat te realiseren. Naast koop- komen er ook huurwoningen en zijn er woningen voor studenten, starters, doorstromers en senioren. De bewoners van het GWL terrein zijn bijzonder geïnteresseerd in de duurzaamheidsmaatregelen die wij gaan toepassen en de vormen van stadslandbouw die straks te vinden zijn. Bewoners en gebruikers van de Jan van Galenstraat willen graag minder zwaar verkeer over hun straat. Dit lossen we zo snel als mogelijk op door de noordelijke ontsluiting als een van de eerste zaken in onze ontwikkeling op te pakken. Onze tocht door de wijk heeft ons in contact gebracht met vele bijzondere Amsterdammers die ons niet alleen stuk voor stuk hebben geholpen bij onze planvorming, maar ook een bijdrage hebben geleverd aan het ontwikkelen van een maatschappelijk gewenst plan. Een aantal van hen hebben we op de foto vastgelegd waarvan u er aantal verspreid in dit hoofdstuk ziet. Niet alleen individuele direct omwonenden zijn geïnterviewd, ook is meermalig contact geweest met collectieven en organisaties als "Een brug te veel" en Heem- schut, de vereniging tot bescherming van cultuurmonumenten. Helaas staan belangen haaks op de minimumeisen die zijn gesteld in het ambitiedocument.

HET NIEUWE VERKOPEN

Belofte:	Toepassing van de methode voor het nieuwe verko- pen
Voor:	Potentiële kopers
Door:	Het consortium
Belofte:	100% innovatief omgaan met kopers door gebruik van het Wooniversum, maximaal investeren in het informerend en voorlichten van kopers en optimale keuzevrijheid aanbieden voor alle in het Food Center te realiseren woningen
Ambitie:	het versnellen van woningverkoop ten opzicht van conventionele verkoopmethoden. Daarnaast is het onze ambitie het Wooniversum in te zetten voor de bedrijfspanden.

In geval van deelgebieden waarbij sprake is van woningontwikke- ling starten er ook andere communicatietrajecten. Met name die richting potentiële kopers. De afzet van woningen is van belang voor de snelheid van de totale ontwikkeling van het Food Center. Na diverse onderzoeken, studies en toetsing in consumentenpanels, is een verkoopmethode ontwikkeld die invulling geeft aan de behoefte die bij potentiële kopers ligt: Het Nieuwe Verkopen. Deze methode is gebaseerd op vier pijlers en heeft in alle facetten als uitgangspunt dat de klant centraal staat, vanaf het allereerste contact tot ver na de oplevering.

Deze vier pijlers zijn:

- marketing & media;
- cocreatie;
- accountmanagers;
- beleveniscentrum.

MARKETING & MEDIA

Om geïnteresseerden te kunnen vinden voor onze nieuwbouw- projecten is het, zeker in de huidige markt, noodzakelijk om goed gebruik te maken van alle beschikbare marketinginstrumenten en mediamedia. Zowel online als offline. Een belangrijke rol daarbij is weggelegd voor de nieuwe mogelijkheden die internet ons biedt, zoals interactieve websites, doelgroepgerichte advertentiecampagnes en de zogeheten 'social media'. Deze nieuwe middelen stellen ons in de gelegenheid om al in een vroeg stadium een grote groep mensen te interesseren voor een project en met hen in dialoog te gaan.

COCREATIE

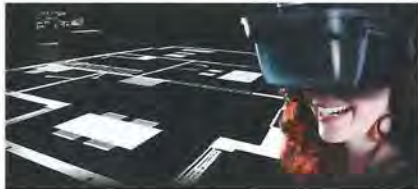
Het genereren van leads in een vroeg stadium heeft als groot voordeel dat de wensen van de mogelijk toekomstige bewoners voor een bepaalde locatie nauwkeurig in beeld gebracht kunnen worden, nog voordat het project definitief ontworpen is. Hiermee kan dus daadwerkelijk invulling worden gegeven aan de kreet "vraaggestuurd ontwikkelen". De uiteindelijk te bouwen woningen zullen daarmee perfect aansluiten op de wensen en eisen die de beoogde kopers aan hun nieuwe huis stellen. Het in een dergelijk vroeg stadium aan- gaan van de dialoog met geïnteresseerden heeft nog een bijkomend voordeel: doordat deze mensen actief kunnen meedenken over het woningontwerp, verbinden zij zich al emotioneel aan het project. Het aantal geïnteresseerden dat daadwerkelijk zal overgaan tot aankoop neemt daarmee toe: die geïnteresseerden zien immers hun wensen vertaald in het woningontwerp waardoor de woning ook echt 'hun woning' wordt.

ACCOUNTMANAGERS

Het in een vroeg stadium betrekken van geïnteresseerden kan alleen dan slagen als dit vanuit de ontwikkelaar ook goed gefaciliteerd wordt. In dat kader is een vaste contactpersoon, die ook echt een band met de geïnteresseerden kan opbouwen, een must. Een accountmanager, die het vaste aanspreekpunt vormt voor alle geïnteresseerden vanaf het eerste contact, via het aankoopproces, tot na de oplevering van de woning. Uit onderzoek blijkt namelijk dat de klant verreweg de voorkeur geeft aan deze directe vorm van communicatie ten opzichte van een communicatiekanaal via een externe makelaar. Door kortere lijnen verbetert de communicatie en krijgt de klant ook veel meer het gevoel centraal te staan.

BELEVENISCENTRUM

Een veelgehoord bezwaar bij het kopen van een nieuwbouwwoning is dat men zich over het algemeen maar moeilijk een voorstelling kan maken van datgene wat men koopt. Voor dat bezwaar hebben wij nu een antwoord: het beleveniscentrum. Hier laten wij de klant het nieuwe huis met behulp van de modernste projectietechnieken op ware grootte ervaren, nog voordat er met de bouw is begonnen. Het beleveniscentrum is er daarnaast op gericht de klant te inspireren en te enthousiasmeren, enerzijds door hen de woning virtueel op ware grootte te laten inrichten en anderzijds door juist ook daadwerkelijk verschillende keukens, badkamers, meubels en bijvoorbeeld vloer- en wandafwerkingen te tonen in diverse sfeerkamers. Iedereen die geïn-



teresseerd is in het kopen van een woning op het Food Center wordt uitgenodigd om samen met de accountmanager geheel vrijblijvend een bezoek te brengen aan het beleveniscentrum.

SOCIAL RETURN

Belofte:	Het consortium zal werken volgens de principes van social return met de social return prestatieladder
Voor:	De maatschappij
Door:	Het consortium
Belofte:	Bewust handelen en bij 100% van de opdrachten die het consortium verstrekt actief sturen zodat daar waar mogelijk opdrachten via de social return filosofie invulling kunnen krijgen
Ambitie:	Een hoge notering op de nog vast te stellen Social Return Prestatieladder. Structurele samenwerking opzetten met IMC Weekendschool

Bij een hoofdstuk over samenwerking mag het onderwerp social return niet ontbreken.

Het consortium is een van de initiatiefnemers voor de social return prestatieladder. Het initiatief wordt gecoördineerd door Vernieuw Bouw uit Zoetermeer. Onze sector streeft er naar mensen structureel, in plaats van projectmatig aan het werk te krijgen. Met de prestatieladder kunnen bedrijven zichzelf onderscheiden in de mate waarin zij zich inspannen om de arbeidsparticipatie van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt te vergroten en kan de opdrachtgever in de aanbestedingen bedrijven beoordelen op de uitgevoerde inspanning. Naar verwachting zal dit instrument in het voorjaar van 2013 gehanteerd gaan worden. Als een van de initiatiefnemers van deze ladder bent u ervan verzekerd dat het consortium dit sociaal belangrijke punt hoog op de agenda heeft en zal toepassen.

Het consortium zit, vooruitlopend op de vaststelling van de social return prestatieladder, niet stil op dit front. Zo is er onlangs een partnership tot stand gekomen met De Normaalste Zaak, een initiatief van MVO Nederland, AWWN en Start Foundation. Als gebiedsontwikkelaars die veel partijen inschakelen zijn wij ons bewust van onze ketenverantwoordelijkheid bij social return. De vele partijen die de komende jaren zullen worden ingezet bij de herontwikkeling van het Food Center kunnen allen hun bijdrage leveren. Bij de selectie van (onder)aanneemers, toeleveranciers en dienstverleners zal social return daarom een selectiecriteria zijn. Bij contractering dienen zij daarvoor een concreet plan op te stellen waarin de wijze waarop deze regeling wordt behaald SMART wordt weergegeven. Onderdelen van deze plannen zijn bijvoorbeeld:

- Doelstellingen;
- Doelgroepen (uitkeringsgerechtigden, schoolverlaters, leerlingen, niet uitkeringsgerechtigden etc.);

- Plan van aanpak (wat is er mogelijk, wie komen in aanmerking voor wat, implementatie, begeleiding en monitoring);
- Kosten.

In het beheer- en exploitatieplan is al heel concreet ingegaan op de toepassing van social return.

BENADERING WERKZOEKENDEN EN SAMENWERKING MET ORGANISATIES

Ook op andere manieren is het consortium actief om de afstand tot de arbeidsmarkt te verkleinen voor doelgroepen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Zo zijn wij aanwezig bij diverse career events en beurzen, bieden wij waar mogelijk snuffelstages en stageplaatsen van MBO tot Academisch niveau en zijn er actieve samenwerkingen met diverse ROC's, UWV en re-integratiebedrijven. Ook neemt het consortium deel aan Jet-Net, het Jongeren en Technologiennetwerk Nederland waarin jongeren gestimuleerd worden om een technische opleiding te gaan volgen. Om optimaal gebruik te maken van Amsterdamse initiatieven maken wij graag gebruik van de al aanwezige kennis in de stad door samenwerking met het projectbureau Social Return.

IMC WEEKENDSCHOOL

Het consortium heeft al in andere plaatsen ervaring opgedaan met het geven van les aan de IMC weekendschool, een initiatief wat wij een warm hart toedragen. De weekendschool heeft als doel het (toekomst)perspectief van leerlingen te helpen verbeteren, hun zelfvertrouwen te helpen vergroten en hun gevoel van verbondenheid met de Nederlandse samenleving te versterken. Het gaat daarbij om gemotiveerde kinderen uit achterstandswijken op de door IMC Weekendschool geselecteerde scholen en buurten. Dat zijn buurten en scholen die er qua sociaaleconomische cijfers het slechtst voor-

staan. Ook Amsterdam West heeft een IMC weekendschool. De methode die IMC Weekendschool hanteert om haar doelstellingen te behalen, is het aanbieden van lessen van professionals uit vele beroepsvelden.

De weekendschool biedt haar leerlingen een uitgebalanceerd programma aan, waardoor ze kennis kunnen maken met interessante vakgebieden uit de wereld van cultuur, wetenschap en maatschappij. Gastdocenten dragen vaardigheden en kennis over, die ertoe moeten bijdragen dat de leerlingen de rest van hun leven kritischer en bewuster in de maatschappij staan. Op de weekendschool krijgen de jongeren les van onder andere advocaten, dokters, architecten, journalisten en kunstenaars. Zo komen ze in aanraking met beroepsgroepen, academische vakken en cultureel-maatschappelijke sectoren, die ze van huis uit meestal niet leren kennen. Het consortium is voornemens met de Weekendschool van Amsterdam West een programma te ontwikkelen rondom architectuur en gebiedsontwikkeling. Deze les kan jaarlijks op het Food Center worden gedoceerd, zolang als er sprake is van herstructurering. Mogelijk valt er ook een lesprogramma over gezonde voeding te bewerkstelligen in samenwerking met de verenigde bedrijven van het Food Center en het FoodLab in de markthal. Graag zouden wij ook deze mogelijkheden verkennen. De stad Amsterdam heeft de kans om met de ontwikkeling van het Food Center een grote bijdrage te leveren aan haar sociale doelstellingen en heeft alle potentie om tot een voorbeeldfunctie in te nemen voor andere ontwikkelingen. Het consortium draagt hier graag aan bij.





158



Buurt Nodam Vastgoed 14.09.12





159

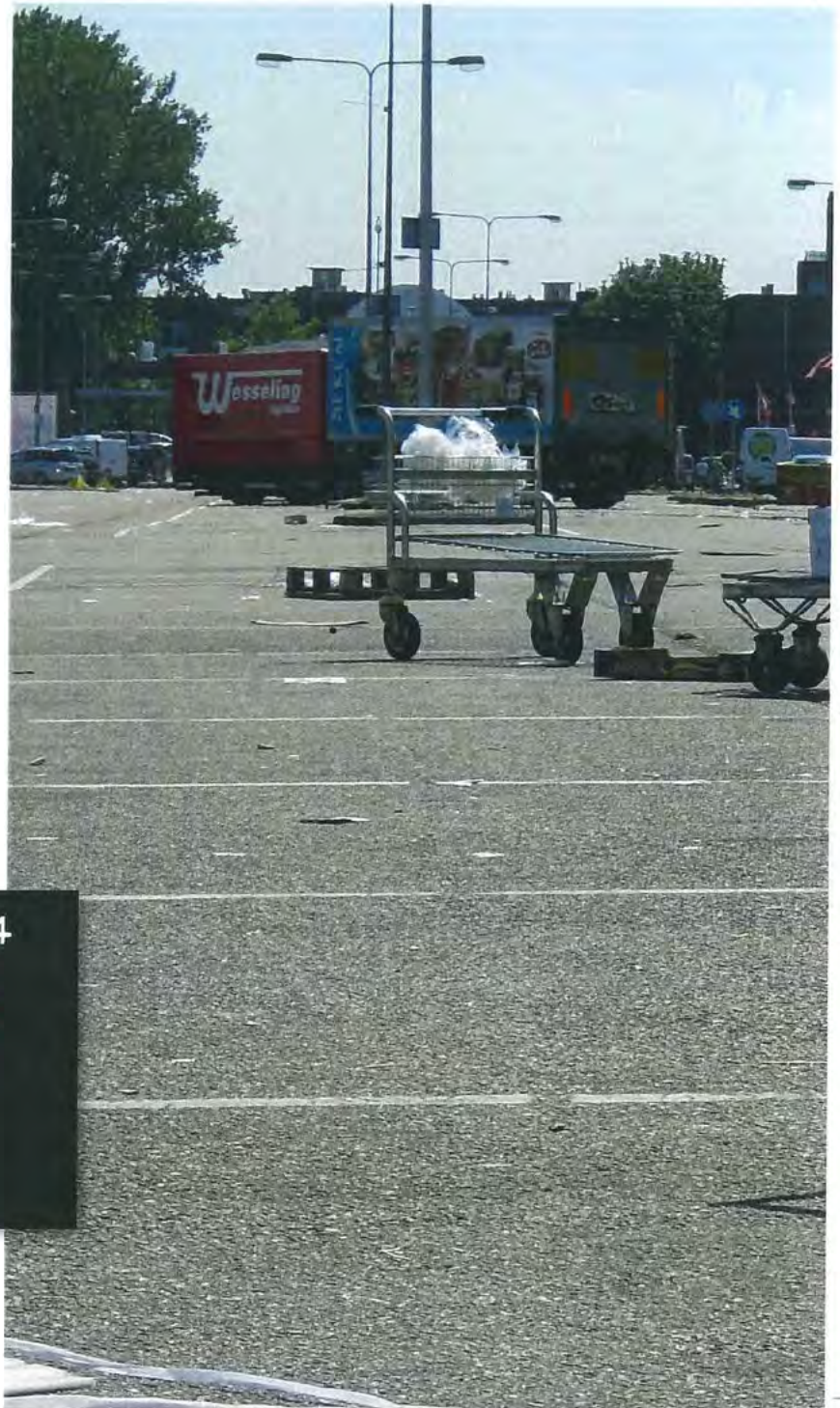


  14.09.12



160

HOOFDSTUK 3.4 PLAN BEHEER EN EXPLOITATIE FOOD CENTER





3.4 PLAN BEHEER EN EXPLOITATIE FOOD CENTER

Om voor de lange termijn een hoogwaardige uitstraling van het Food Center te realiseren en te behouden heeft het consortium in samenwerking met PCH Integrated Facility Management & Services een plan van aanpak opgesteld.

3.4.1. INLEIDING

Parkmanagement heeft als doel de veiligheid en leefbaarheid van bedrijven en hun medewerkers via een prestatiegericht verplicht basispakket voor de langere termijn te borgen. Daarnaast zorgt Parkmanagement voor het verkrijgen en behouden van een hoogwaardige uitstraling van het Food Center in de komende jaren. Het is van belang om een duidelijk onderscheid in de opdrachtverlening te hebben; doorgaans is de Vereniging van bedrijven opdrachtgever voor het basispakket en de gemeente voor het beheer van de openbare ruimte, de ondergrondse infra, terreinverlichting of eventueel gemeentelijk vastgoed etc. De projectontwikkelaar of eigenaar van het vastgoed is opdrachtgever voor het gebouwonderhoud. Deze scheiding dient in de financiële verslaggeving transparant te zijn.

TRANSPARANTIE

Het consortium vindt het belangrijk dat de ondernemers een duidelijk inzicht hebben in welke dienstverlening er geleverd wordt tegen welke kosten. Daarom zijn wij volkomen transparant in het delen van de Parkmanagement kosten en inkomsten die gemaakt worden gedurende het jaar. De ondernemers betalen een vast bedrag, dat gebaseerd is op het aantal meters BVO. Aan het einde van elk jaar volgt een afrekenmoment, waarbij het resultaat voor alle partijen zichtbaar is.

Van de parkmanagementbijdrage wordt een gedeelte gebruikt voor de lopende verplichtingen; daarnaast willen wij een reservering maken waaruit onvoorziene kosten kunnen worden betaald. Naast een reservering voor onvoorziene kosten willen wij tevens geld reserveren in een "green fund" dat gebruikt kan worden voor duurzaamheidsmaatregelen op het Food Center.

VOORDELEN VOOR DE ONDERNEMER

EFFICIENCYVOORDEEL

Wanneer Parkmanagement goed is ingericht en alle bedrijven hun medewerking verlenen, levert dit voor de ondernemers op het Food Center een direct efficiency voordeel op. Ook leidt het ontzorgen van de bedrijven bij alle niet-bedrijfsgebonden activiteiten tot een verlaging van de interne bedrijfskosten. Een reductie van het aantal leveranciers leidt direct tot een efficiëntere inzet van de beheerorganisatie, het aantal contactmomenten is beheersbaar en vergt minder tijd.

INKOOPVOORDEEL

Door bundeling van inkoopvolumes van 125 ondernemingen die behoren bij het consortium kunnen wij zeer gunstige condities voor diverse diensten voor het Food Center verzorgen. Vanzelfsprekend kunnen wij ook maatwerk voor het Food Center en de ondernemers binnen deze contracten bieden.

Door een collectieve deelname aan diensten zoals genoemd in het basispakket ontstaan vanuit de aanwezige schaalgroottes aantoonbare inkoopvoordelen. Dit kan voor de ondernemers flinke kostenbesparingen opleveren, zoals u kunt zien in bijgaande casus. Het gaat hierbij om een klant bij wie wij een vergelijking hebben gemaakt van de jaarlijkse kosten voor elektra in hun kantoorpand in Dordrecht. Een overstap van hun eigen leverancier naar de onze, met wie wij een mantelovereenkomst hebben afgesloten, levert per jaar een besparing op van € 21.782,- (-26%)

Locatie: Dordrecht

Jaarverbruik		Huidige tarieven	Tarief van VVW (maximaal)	Kosten huidige	Kosten VVW (maximaal)	
Hoog	956585	62%	0,0995	0,07758	€ 59.011,73	€ 46.011,36
Laag	363502	78%	0,0813	0,05971	€ 22.355,39	€ 14.434,68
Opzet	958585		0,0013	0,0004	€ 1.243,56	€ 392,63
				€ 82.610,68	€ 60.828,67	

BEREIKBAARHEID

De Parkmanager is direct aanspreekpunt voor de ondernemers, waarbij wij korte lijnen en laagdrempeligheid bij problemen en vragen heel belangrijk vinden. Onze organisatie heeft een Facilitair Service Bureau (FSB) ingericht waar ervaren werknemers 24 uur per dag, 7 dagen per week bereikbaar zijn en waar de ondernemers terecht kunnen met vragen, problemen of klachten. Het FSB heeft inzicht in alle lopende contracten en afspraken met leveranciers via ons Facilitair Management Informatie Systeem, genaamd FRIS! De taken van het FSB bestaan uit:

- het oplossen van service calls;
- het doorlinken van de een specifieke klacht, wens, informatieaanvraag, storing en/of bestelling naar de desbetreffende leverancier;
- het terugrapporteren van verrichte werkzaamheden naar de direct betrokkenen;
- het rapporteren van geconstateerde afwijkingen;
- het controleren en documenteren van contractmutaties;

Informatiesysteem FRIS! zorgt voor een gestructureerd bedrijfsproces, integreert informatiestromen en geeft zowel de medewerkers van het consortium als de ondernemers op het Food Center een platform waarop optimaal samengewerkt kan worden. Alle medewerkers werken in hetzelfde systeem, waardoor de voordelen op het gebied van efficiency, reductie van handelingen en integratie van informatie groot zijn. FRIS! is webbased en wordt met een webbrowser benaderd, onafhankelijk van plaats en tijd. Zowel het hoofdkantoor, de verschillende distributiecentra, afdelingen en divisies kunnen tegelijkertijd werken in hetzelfde systeem. Indien u gebruik maakt van een back-officesysteem dan kan FRIS! ook die informatie ontsluiten in uw Front Office.

LEVERING VAN ADDITIONELE DIENSTEN

Naast de diensten die in het verplichte basispakket zitten, is het voor de ondernemers mogelijk om via het consortium additionele diensten af te nemen. Door schaalvoordeel en expertise op het gebied van inkoop kan dit voor de ondernemers een aanzienlijk prijsvoordeel opleveren ten opzichte van de huidige situatie. Voor een aantal diensten hebben wij op dit ogenblik collectieve contracten lopen, waar de ondernemers als klant van het consortium Parkmanagement gebruik van kunnen maken. Deze contracten zijn afgesloten met leveranciers die de beste kwaliteit tegen een zo gunstig mogelijke prijs kunnen leveren. De leveranciers zijn gekozen naar aanleiding van het resultaat van door ons uitgeschreven aanbestedingen. Om welke diensten het hierbij gaat staat beschreven in paragraaf 3.4.3.

KWALITEIT

Onze kwaliteit wordt op basis van een meetbare klanttevredenheid vastgesteld, afspraak=afpraak is het credo waarop we onze taken uitvoeren. Met meer dan 20 jaar ervaring in het beheer van bedrijventerreinen is er een ruime expertise aanwezig in alle voorkomende terreinbeheeractiviteiten.

Alle taken van de beheerorganisatie zijn gericht op het nakomen van de prestatie-eisen zoals deze in de bijlagen zijn vastgelegd. Het consortium beperkt zich niet tot een inspanningsverplichting, maar gaat voor het afgesproken resultaat.

De kwaliteit van de diensten van de parkmanagementorganisatie en de geselecteerde leveranciers wordt beoordeeld op basis van een gemeten klanttevredenheid. Alle diensten van leveranciers moeten voldoen aan de in overleg met het consortium en de opdrachtgever vastgestelde MVO-, duurzaamheid, en prijs/kwaliteitscriteria.

Omdat de taakuitvoering volgens de vastgelegde prestatie-eisen is vastgelegd, wil dat niet zeggen dat hiermee afbreuk aan onze flexibiliteit wordt gedaan. De prestatie-eisen zijn gekoppeld aan de ambitie van de Verenigde Bedrijven Food Center Amsterdam en financieel afgebakend, dat maakt onze organisatie transparant. Alle aanvragen buiten de bestaande scope van de dienstverlening worden in behandeling genomen en beoordeeld of het hier een individuele of potentiële nieuwe collectieve dienst betreft. Wat de klant vraagt wordt door ons geregeld.

VOEDSELVEILIGHEID

Voor een bedrijvenpark als het Food Center en haar ondernemers is de voedselveiligheid natuurlijk van het allerhoogste belang. Om dit belang optimaal te dienen geeft het consortium zowel bij de toegangscontrole tot het Food Center, als bij de externe opslag buiten de gebouwen als bij het verwijderen van restafval de hoogste aandacht aan het beperken van bedreigingen van de voedselveiligheid.

Recente voorvallen hebben aangetoond dat inbreuk op de voedselveiligheid kan leiden tot stagnatie of ergo

ondergang van bedrijven en toeleveranciers in de foodsector. Wij leggen de prioriteiten bij:

- een scherpe toegangscontrole bij betreden van het terrein op bijvoorbeeld de afdekking van open vrachtwagens;
- het handhaven van de Hygiëncode bij buitenopslag en reiniging van afvalsystemen
- het toezien op en voorkomen van ongewenste huisdieren op het terrein
- een collectieve plaagdierenbeheersing rondom de gebouwen en watergangen
- het faciliteren van bedrijven bij de implementatie van HACCP

RISICOBEHEERSING

De risicobeheersing heeft naast het veiligstellen van de voedselveiligheid als doel onbevoegden de toegang tot het terrein te ontzeggen. Het is belangrijk de regievoering te allen tijde op het Food Center te behouden, aangezien deze maatregelen daardoor direct kunnen worden uitgevoerd zonder externe bemoeienis. De basis wordt gelegd in een contingency plan Food Center, waarbij de preventieve en correctieve maatregelen zijn vastgelegd.

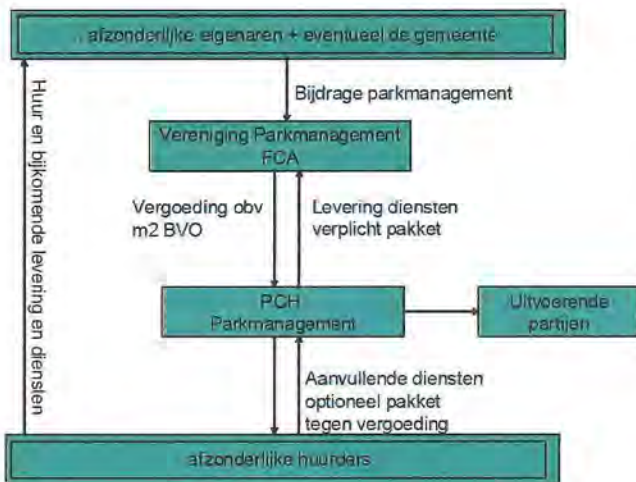
De risicobeheersing voor het Food Center bestaat uit de volgende onderdelen:

- Elektronische toegangscontrole;
- Cameraobservatie- en detectie;
- Terreinsurveillance inclusief alarmopvolging;
- Plaagdierenbeheersing;
- Legionella-beheersing;
- Coördinatie BHV.

Deze aspecten worden in paragraaf 3.4.2 nader toegelicht.

ORGANISATIEVORM

Tijdens een afspraak met de gemeente Amsterdam is gesproken over de wijze waarop parkmanagement georganiseerd moet worden. In principe zijn de partijen daarbij tot het volgende model gekomen:



HET CONSORTIUM PARKMANAGEMENT

De organisatie van PM op het Food Center zal wat het consortium betreft bestaan uit de volgende bezetting:

1. Parkmanager;
2. Projectassistent;
3. Servicemedewerker/ toezicht;
4. Servicemedewerker/ toezicht;
5. Dienstleveranciers voor onderhoud en beveiliging.

De kern bij een gefaseerde uitvoering is dat de gehele dienstverlening op een dynamische wijze wordt aangepast: minder te beveiligen, betekent minder inzet beveiligers en dus lagere kosten. Verder in dit document gaan we specifiek op de onderdelen in.

PERSENEEL

Een minimumis van de gemeente Amsterdam is dat de huidige werknemers hun werkplek kunnen behouden, bij het Food Center of in elk geval binnen de gemeente. Het consortium vindt dit een belangrijk onderdeel van de opdracht. We vinden het begrijpelijk dat zij de outsourcing met enige angst en argwaan tegemoet zien. Mensen voelen zich thuis bij een bepaalde bedrijfscultuur en zijn er trots op. Het "gedwongen" overgaan naar een ander bedrijf roept emotionele reacties op. Daarnaast speelt dat inhoudelijk de Cao-regels, het arbeidsvoorwaardenpakket, de beloningsstructuur en de pensioensituatie van de medewerkers moeten worden geharmoniseerd naar het loonhuis en arbeidsvoorwaardenpakket van de nieuwe werkgever.

Wij hebben ervaring met het overnemen van medewerkers uit een eigen beheersituatie en weten hoe wij dit zorgvuldig moeten aanpakken. Zeer recent hebben wij een groep van ruim 40 medewerkers van Amsterdam Airport Schiphol overgenomen. Het betrof hier de eerste uitbesteding van het operationeel beheer van alle parkeervoorzieningen inclusief schoonmaak van alle parkeerterreinen en parkeergarages. Uit eerdere overnametrajecten, zoals Schiphol, weten we dat de belangrijkste succesfactor bij de overname van medewerkers persoonlijke aandacht is. Wij willen ons profileren als een betrokken, betrouwbare en prettige werkgever. Ook en vooral voor de over te nemen medewerkers, onze nieuwe collega's! Wij vinden het belangrijk om uit te leggen dat een andere prestatie niet zozeer door harder werken kan worden behaald, maar door op een efficiëntere en slimmere wijze te werken. Dit kan wanneer er volgens een nieuwe methode of met andere middelen wordt gewerkt en er wordt nagedacht over zaken zoals een combinatie van taken, logistiek, juiste werktijden en eigen verantwoordelijkheid.

Het consortium biedt de over te nemen werknemers van de beheerorganisatie Food Center de zekerheid dat tewerkstelling op de locatie Food Center is gegarandeerd binnen de mogelijkheden van de overeenkomst tussen De gemeente Amsterdam en het consortium (omvang, soort dienst, etc.). Eventuele overplaatsing naar een andere projectlocatie van het consortium geschiedt aldus op vrijwillige basis, bijvoorbeeld wanneer er sprake is van een promotie (eventuele calamiteiten uitgezonderd). Het personeel dat overkomt, zal op hoofdlijnen de taken blijven uitvoeren zoals dat nu ook al het geval is. Bij eventuele inkrimping van de formatie op de locatie Food Center hebben de overgenomen medewerkers een te recht op de beschikbare formatieplaatsen. Wij selecteren bij voorkeur eigen personeel en leveranciers van diensten voor het Food Center uit de regio Amsterdam.

SOCIAL RETURN

Net zoals bij onze lopende projecten streven wij ernaar om bij het beheren van het Food Center waar mogelijk het social return principe toe te passen. Het consortium heeft op dit vlak veel aantoonbare ervaring en heeft dit ook verweven in haar werving en selectiebeleid van dienstleveranciers. Doorgaans werken wij nauw samen met de gemeente omdat bij de leverancier vaak niet bekend is welke mogelijkheden de gemeente kan bieden op het gebied van arbeidsintegratie of de plaatsing van kansarmen op de arbeidsmarkt. Door werkplaatsen mede te gaan vervullen met werklozen, stagiaires of leerlingen willen we maximaal inspelen op de behoefte.

Wij zijn door de Ecabo aangemerkt als erkend leerbedrijf. Bij de werving van het personeel zal het consortium zich maximaal inspannen om te bezien of er geschikte kandidaten beschikbaar zijn die:

- werkzaam zijn bij een sociale werkplaats (WSW);
- een uitkering ontvangen ingevolge de Wet Werk en Bijstand (WWB);
- ingeschreven staan als werkzoekende in de database van het CWI in de regio van Amsterdam;
- werkzoekend zijn en willen "herintreden".

OMGEVINGSMANAGEMENT

Voor een optimaal beheer van het Food Center is het van belang om op een transparante en effectieve manier te communiceren met de verschillende belanghebbenden. Hierbij spelen de ondernemers en omwonenden een belangrijke rol. Wij vinden het belangrijk om te weten wat de wensen en behoeften zijn van deze belanghebbenden. Tevens is het van belang om bij deze groep betrokkenheid en draagvlak te creëren voor de voorgenomen ontwikkelingen. Vanuit deze invalshoek gaan en blijven wij daarom in gesprek met de verschillende belanghebbenden. Als parkmanagement organisatie zullen wij het contact met ondernemers, omwonenden, nieuwe bewoners van het Markkwartier, en andere belanghebbenden organiseren.

Tijdens het gehele proces zal er op meerdere momenten afstemming plaatsvinden met belanghebbenden, een zogenaamd communicatiemoment. Als basis vinden wij persoonlijk contact het belangrijkste medium. Wij zetten dan ook veelvuldig in op ontmoetingen met belanghebbenden. De Parkmanager is hierin de spil. Ondersteunend daaraan willen we ook veelvuldig gebruik maken van digitale mogelijkheden zoals een website en een twitteraccount.

Er zullen diverse communicatiemomenten plaatsvinden, te weten:

- informatieavond(en) voor Verenigde bedrijven Food Center;
- diverse individuele gesprekken met ondernemers van het Food Center;
- bewonersbijeenkomst(en) voor de omliggende wijken;
- bijeenkomst (en) nieuwe bewoners (na herstructurering) woongedeelte;
- bijeenkomst(en) professionals;
- algemene terugkoppeling met de ondernemers van de Verenigde bedrijven Food Center;
- individuele terugkoppeling met de ondernemers van de Verenigde bedrijven Food Center;
- algemene terugkoppeling met ondernemers en omwonenden;
- individuele terugkoppeling met ondernemers en omwonenden.

Zie ook paragraaf 3.3

COMMUNICATIE OP MAAT

De belangrijkste eis van communicatie naar de omgeving is dat zij helder en eenduidig is. Wij, als parkmanagementorganisatie, kunnen pas eenduidig en helder naar buiten communiceren als de interne communicatie helder is. De Parkmanager heeft hiervoor de verantwoordelijkheid.

Zoals eerder besproken hebben we te maken met verschillende belanghebbenden. Deze belanghebbenden hebben verschillende belangen met betrekking tot het Food Center. Dit zorgt ervoor dat er met elke doelgroep op een andere wijze gecommuniceerd moet worden. Bewoners zullen bijvoorbeeld meer geïnteresseerd zijn in stedenbouwkundige schetsen en geluid- en verkeers hinder, terwijl professionals meer aandacht hebben voor de waterhuishouding of de bodemgesteldheid. De zender, de boodschap en het communicatiemiddel moeten dus worden aangepast op de doelgroep.

COMMUNICATIESTRATEGIE IN DE VERSCHILLENDE FASEN

De strategie ten aanzien van communicatie met belanghebbenden kan worden verdeeld in verschillende fasen:

- fase 1: Voor de herstructurering;
- fase 2: Aanvang van parkmanagement Food Center;
- fase 3: Parkmanagement operationeel Food Center.

Fase 1:

In het begin, voor de herstructurering van het Food Center, worden er bijeenkomsten gehouden waar ondernemers of omwonenden de gelegenheid krijgen om eventuele knel- en aandachtspunten aan te geven met betrekking tot het huidige beheer. De opzet van deze bijeenkomsten is informatief van karakter en vraagt ook om informatie en suggesties van de aanwezigen. Het doel is om deze belanghebbenden naast het voorzien van informatie een adviserende rol te geven.

Fase 2:

In een vervolgstadium wordt er een terugkoppeling gegeven aan ondernemers en omwonenden. Deze terugkoppeling heeft als doel om de ondernemers en omwonenden te laten zien wat we met hun ideeën, suggesties, op- en aanmerkingen hebben gedaan. We laten duidelijk zien wat wel en ook wat niet is opgenomen in het (vernieuwde) parkmanagement van het Food Center. Deze terugkoppeling geeft ook informatie over het verdere verloop van het proces met betrekking tot het parkmanagement. Tevens zal in deze fase een informatiebijeenkomst worden georganiseerd voor de toekomstige bewoners van het Food Center.

Fase 3:

In deze fase staat relatiebeheer met de ondernemers van het Food Center centraal. Dit betekent dat deze groep continu geïnformeerd moet worden over ontwikkelingen met betrekking tot het parkmanagement van het Food Center. Dit zal a.a. via een website worden gedaan, maar er zullen ook andere middelen hiervoor worden ingezet, bijvoorbeeld Twitter en/of Facebook.

In de hierboven beschreven fasen vinden wij de onderlinge communicatie tussen de beheerorganisatie en de belanghebbenden het belangrijkste. Samenwerken blijft mensenwerk en daarom moet respectvol, open en veelvuldig met elkaar worden gecommuniceerd.

TOEPASSING SOCIAL MEDIA (TWITTER, FACEBOOK, NARROWCASTING)

De huidige website www.foodcenter.nl zal worden uitgebreid met de Social Media functionaliteiten Facebook en Twitter, om zo breed mogelijk bereikbaar te zijn voor klanten en bezoekers. Bijkomend voordeel is dat ook de mening over de kwaliteit van het Food Center kan worden gevolgd.

Daarnaast zal in overleg met de bedrijvenvereniging Narrowcasting op het Foodcenter worden ingevoerd, hiermee kan alle actuele bedrijfs- en omgevingsinformatie, zoals bijvoorbeeld verkeersinformatie, vanaf iedere bedrijfslocatie online worden gevolgd.

RESULTAATGERICHT VASTGOEDONDERHOUD

Het consortium kiest niet voor traditioneel onderhoud volgens een inspanningsconcept maar past Resultaat Gericht Vastgoedonderhoud toe. Dit betekent dat er samen met de eigenaar en onderhoudsbedrijven technische prestatie-eisen op basis van de gewenste beeldkwaliteit van het vastgoed gemaakt worden. Dus geen reguliere onderhoudsplanning maar onderhoud op basis van een conditiemeting en een onderhoudsadvies. Volgens TNO levert een dergelijke aanpak een jaarlijkse kostenbesparing van minimaal 20% op de onderhoudskosten op.

Slecht onderhouden bedrijfspanden hebben een negatieve invloed op de uitstraling en de werkbeleving op bedrijventerreinen. Wij zijn de eerste parkmanagementorganisatie in Nederland die het gebouwbeheer heeft toegevoegd aan de strategie om bedrijventerreinen op niveau te houden. Samen met de stichting Pioneering en TNO is het consortium gestart met het concept Resultaatgericht Vastgoed Onderhoud (RGVo) Bedrijventerreinen. Het doel is tweeledig: verlaging van de onderhoudskosten en behoud van de kwaliteit van de gebouwen. Hoewel dit initiatief onder het Innovatieplatform Twente valt, mogen wij als deelnemer van dit platform het concept op andere terreinen met ondersteuning van genoemde partijen uitrollen.

Hoe wordt de mate van onderhoud en de uitstraling van de buitengevel feitelijk bepaald? De verenigde bedrijven van het Food Center kan aan de hand van een beeldlattenvoorbeeld de minimale kwaliteitsniveaus voor al het vastgoed vaststellen: bijvoorbeeld de mate van zichtbare verstoringen aan de gevel zoals afbladerend schilderwerk, loshangend sluitwerk, mosaanslag, verstoringen in het voegwerk, beschadigingen aan de gevelbeplating etc.

Daarnaast kan de individuele ondernemer voor een hoger kwaliteitsniveau kiezen als de buitenrepresentatie een groot commercieel belang heeft. Het minimale gevel onderhoudsniveau kan als verplicht onderdeel aan het Basispakket Parkmanagement worden toegevoegd, waarbij de kosten naar rato aan de bedrijven worden doorbelast. Door het gevelonderhoud bij één leverancier naar te leggen ontstaat een kostenvoordeel.

Het RGVo richt zich voornamelijk op nieuw vastgoed dat volgens de principes van duurzame- en resultaatgerichte nieuwbouw is gerealiseerd. Praktisch gezien kan RGVo aan de hand van de onderhoudshistorie en een conditiemeting worden opgenomen in een prestatiegerichte onderhoudsplanning, onder voorwaarde dat de beeldkwaliteit van het vastgoed is overeengekomen tussen de individuele deelnemende eigenaren en Parkmanagement.

3.4.2 BASISPAKKET PARKMANAGEMENT

Belofte: Het uitvoeren van het basispakket Parkmanagement

Voor: Alle bedrijven op het Food Center

Door: Parkmanagementorganisatie

Belofte: Optimale prijs/ kwaliteitverhouding voor levering van de diensten

Ambitie: Voldoen aan alle gestelde prestatie-eisen

Het verplichte pakket aan diensten wordt aangeboden aan de Verenigde bedrijven van het Food Center, waarin alle eigenaren van de verschillende gebouwen automatisch bij vestiging lid zijn. Het basispakket is in eerste instantie gericht op het in stand houden van een goed vestigingsklimaat voor ondernemers en werknemers op het Food Center.

Voor een goed vestigingsklimaat op het Food Center zijn de volgende factoren van invloed:

- de veiligheidsbeleving van bedrijven en werknemers;
- een hoogwaardige uitstraling van de openbare ruimte en bedrijfspanden;
- de aanwezige faciliteiten;
- de ambities van de gemeente en ondernemers.

Concreet betekent dit voor het Food Center dat het basispakket van Parkmanagement volgens het consortium uit de volgende collectieve diensten moet bestaan. De uiteindelijke samenstelling van het basispakket komt tot stand na overleg tussen de ondernemers van het Food Center, PCH en de gemeente Amsterdam.

1. Algemene ondersteuning en management;
2. Beheer en onderhoud openbare ruimte en private kavels;
3. Beveiliging;
4. Bewegwijzering;
5. Gladheidbestrijding;
6. Mobiliteitsmanagement (o.a. parkeren);
7. Plaagdierenbeheersing;
8. Afvalinzameling;
9. Coördinatie BHV.

De hierboven beschreven diensten uit het basispakket van Parkmanagement ten behoeve van het Food Center worden hieronder uitgelicht. We beschrijven concreet hoe deze diensten worden toegepast op het Food Center. De prestatie-eisen per dienst vindt u in de bijlagen.

1. ALGEMENE ONDERSTEUNING EN MANAGEMENT

De parkmanagementorganisatie voor het Food Center zal bestaan uit het huidige aantal fte, voor toezicht, monitoring en BackOffice onder leiding van een Parkmanager. Bij verloop binnen de parkmanagementorganisatie stemt de opdrachtnemer de bezettingsgraad met de opdrachtgever nader af. De aanwezigheid van de parkmanagementorganisatie is gekoppeld aan de vigerende bedrijfsprocessen en neemt de gewenste flexibiliteit in acht. De klant staat in deze centraal. De bereikbaarheid voor de opdrachtgever, de bedrijven en de leveranciers is verzekerd door het Facilitair Service Bureau van het consortium.

2. BEHEER EN ONDERHOUD OPENBARE RUIMTE EN PRIVATE KAVELS

Het beheer van de openbare ruimte op het Food Center zal geschieden op basis van een Beeldkwaliteitsplan (BKP) waarbij het onderhoud is geënt op CROW. In veel gemeenten is sprake van een onderhoudsniveau CROW B/C, waarbij de onderdelen zwerfvuil en graffiti doorgaans op een hoger niveau worden onderhouden. In geval Food Center zal aan de verenigde bedrijven een kwaliteitsbeeld ter goedkeuring worden voorgelegd. Het beeldkwaliteitsplan van het Food Center wordt in overleg met de eigenaren en de gebruikers vastgesteld voor een termijn van minimaal 10 jaar. De bijbehorende budgetten zijn verbonden aan de afgesproken kwaliteit. De reservering voor het Groot onderhoud worden beheerd op een derdenrekening.

De belangrijke aspecten in het terreinonderhoud van het Food Center zijn:

- Het vegen van het terrein;
- De verwijdering zwerfvuil;
- De toetsing schoonheid- en reinheidsgraad op basis van een dagelijkse schouw.

Op basis van het kwaliteitsniveau wordt het budget vastgesteld en een leverancier geselecteerd, die op basis van output het onderhoud uitvoert. De gladheidbestrijding wordt aan de hand van een uitvoeringsopdracht voor de bedrijven en eventuele aanvullende bedrijfswensen uitgevoerd. Bijvoorbeeld bedrijfsingangen, trappen, laad/ los perrons en bordessen kunnen additioneel worden uitgevoerd.

3. BEVEILIGING

Bij de herstructurering van het Food Center is het van groot belang dat de plannen voor herinrichting van het terrein worden getoetst op de uitgangspunten van de Veiligheidseffectrapportage (VER) / CPTED. VER/CPTED moet volgens ons de basis vormen voor het ontwerp en de inrichting van het terrein. Door het uitvoeren van de VER worden mogelijke veiligheidsrisico's in beeld gebracht en gekoppeld aan de te nemen veiligheidsmaatregelen. Op basis van de definitieve inrichting en de risicoanalyse worden de maatregelen en de bijbehorende uitvoeringskosten vastgesteld. Het uitvoeren van de VER levert het Food Center de volgende voordelen op:

- draagvlak voor risico-gevoelige plannen;
- beheerproblemen(-extra kosten) worden, voorafgaand het project, beperkt;
- de duurzaamheid en de economische waarde van een project worden verhoogd;
- de integrale aanpak dient de belangen van alle betrokken partijen, maar ook die van het veiligheidsvraagstuk als geheel;
- repressieve middelen worden gericht ingezet;
- achteraf kan worden aangetoond dat zorgvuldig met het veiligheidsvraagstuk is omgegaan;
- Bouw- en ontwerpfouten (faalkosten) worden vroegtijdig in de samenwerking met de gemeente, de brandweer en de hulpdiensten en gebruikers herkend en verbeterd.

Het zicht krijgen op de veiligheidsrisico's (analyse), het bepalen van het ambitieniveau (ontwerp) en het vervolgens borgen van de veiligheid tijdens en na de afronding van het bouwproces (bouw en beheer) is het uiteindelijke doel van de VER.

Het kader voor de veiligheid en de beveiliging wordt naast de uitgangspunten van de VER/CPTED gevormd door het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO).

Het beveiligingsconcept Food Center zal worden getransformeerd van statische/manbeveiliging naar een dynamische/technische beveiliging, die deels op afstand zal worden geregisseerd. De beveiliging zal volgens het principe van informatiegestuurde opvolging worden uitgevoerd. De manbeveiliging is in vergelijking met technische beveiliging een hogere kostenpost, een omzetting rechtvaardigt een verlaging van de kosten.

KVO is een samenwerkingsverband tussen gemeente, politie, brandweer, bedrijven en parkmanagement. In deze samenwerking worden afspraken en maatregelen bekrachtigd met een niet-vrijblijvend convenant voor alle partijen. Wij trachten bij al onze bedrijvenparken een KVO-certificering te behalen. De beveiligingsmaatregelen hebben wij gebaseerd op de beginselen van uitsteltijd en reactietijd, dat wil zeggen dat de tijd na een ontvangen melding voldoende is om schade te voorkomen. De toepassing van camera's met contentanalyse behoort tot de mogelijkheden voor een adequate elektronische beveiliging.

Toezicht en handhaving op de toegangsregeling en het parkeren wordt met een herkenbare beordering aan alle bezoekers en gebruikers bekend gesteld. Een bord met het terrein- en of huisreglement is bij de ingangen aanwezig.

ELEKTRONISCHE TOEGANGSCONTROLE

In het risicobeheersingsmodel van het consortium vervalt de functie van de huidige portiersloges; een aantal taken wordt onderbracht bij de Food Center-servicedesk c.q. een externe monitorruimte buiten de reguliere werktijden. De toegang tot het terrein wordt verkregen via geregistreerde kentekens, die tevens de toegang tot de specifieke terreindelen c.q. parkeerplaatsen regelt. De toegang is gekoppeld aan het voertuigkenteken, die op een 'witte lijst' in de Food Center database zijn ingevoerd. Bij nadering van de toegang wordt het kenteken geregistreerd en vergeleken met de database, waarna de toegang direct wordt verleend.

Door verplaatsing van kentekens van de 'witte' naar de 'zwarte' lijst wordt de toegang ontzegd. Bij het uitrijden wordt wederom het kenteken geregistreerd, zodat 'achterblijvers op het terrein' makkelijk gesigneerd worden. Onbevoegd overschenden wordt hierbij voorkomen, doordat de beveiliging deze voertuigen van het terrein stuurt.

Bij een dergelijke registratie wordt ook managementinformatie over de bezoekersaantallen en -tijden verkregen. Alle bezoekers die niet in de kentekendatabase voorkomen en het terrein willen betreden melden zich bij de Food Center-servicebalie, waarna na invoer van de (kenteken) datagegevens de toegang of een tijdelijke toegang op kenteken wordt verstrekt. De autorisatie voor de toegang is gekoppeld aan de toegangstijden en aangewezen parkeergebieden van het Food Center.

CAMERA-OBSERVATIE EN DETECTIE

Cameraobservatie bij de toegang tot het terrein op onjuist beladen of afgedekte voertuigen geschiedt op basis van contentanalyse; indien het beeld afwijkt van de vigerende afspraken ontvangt de toegangsverlener een melding. Deze contentanalyse wordt tevens gebruikt voor het detecteren van grof zwerfvuil (dumpvuil), niet-opgeruimde transportkarren en foutsparkeerders.

Via contentanalyse wordt na de bedrijfstijden een 'digitaal hekwerk' rondom het Food Center geactiveerd, bij doorschrijding van de detectiezones wordt een melding aan de monitorruimte gedaan. De monitorruimte bepaalt of de inzet van een beveiliging/politie na verificatie van de beelden gewenst is. Hiermee worden onnodig uitrukken of meldingen aan de politie voorkomen. Deze werkwijze sluit geheel aan op de huidige werkwijze van de politie en beveiliging: het sturen op geleverde informatie.

TERREIN SURVEILLANCE INCLUSIEF ALARMOPVOLGING

De uitvoering van alarmopvolging door eigen personeel is strijdig met de Arbo-wet artikel 4, waarin is opgenomen dat de werkgever het eigen personeel niet in gevaar mag brengen. In voorkomend geval zal een werknemer bij (blijvend) letsel de werkgever financieel aansprakelijk stellen. Het consortium hanteert daarom het principe dat de alarmopvolging altijd onderdeel uitmaakt van het basispakket, bijkomend voordeel is dat er slechts één beveiliging op het terrein actief zal zijn. De terrein surveillance en alarmopvolging wordt door die beveiliging uitgevoerd die een reactietijd van maximaal 20 minuten kan garanderen. De beheerorganisatie zal met de bedrijven maatregelen treffen om de zogenaamde uitsteltijd per bedrijf gelijk aan de eis van de reactietijd in te voeren. Concreet betekent dat, dat gebouwen fysieke bouwkundige maatregelen aan de bedrijfspanden treffen, om het betreden van de gebouwen zo lastig mogelijk te maken. In geval van nieuwbouw zal hier bij het ontwerp rekening mee worden gehouden.

De terrein surveillance is voornamelijk gericht op het controleren van de gebouwen: zijn ramen, deuren, hekken en rolhekken gesloten? Het aantal rondes is als volgt ingedeeld:

- Een preventieve brand- en sluitronde rondom de gebouwen (vaste ronde);
- Een informatie gestuurde ronde op aanwijzing van de monitorruimte na aanleiding van een video-observatie of detectie. (ad-hoc).

4. BEWEGWIJZERING

De bewegwijzering op het terrein voldoet aan de ANWB eisen en draagt bij aan de goede verkeersstroom op het terrein. De externe bewegwijzering moet aansluiten op het gekozen verwijzingsstelsel op het Food Center. Het plaatsen van digitale displays draagt bij aan de terreininformatie (bijv. vol/vrij en aantal beschikbare parkeerplaatsen, gladheid, vegen, evenementen of calamiteiteninformatie).

Voor de bewegwijzering bestaat op het Food Center een lopend contract dat wij zullen overnemen. De huidige leverancier is al een leverancier van ons op andere projecten, met wie we al jaren naar tevredenheid samenwerken. Voor de bewegwijzering zullen wij een onderhoudscontract afsluiten, zodat de functie en uitstraling worden behouden.

5. GLADHEIDBESTRIJDING

De gladheidbestrijding kan in eigen beheer worden uitgevoerd indien wordt gekozen voor multifunctioneel materieel (bijvoorbeeld vegen/maaien/strooien) voor het onderhoud van het terrein. Op dit moment wordt de gladheidbestrijding additioneel uitgevoerd door de huidige leverancier. Navraag heeft ons geleerd dat de ondernemers op het Food Center uiterst tevreden zijn over de huidige dienstverlening van genoemde leverancier. Daarnaast is vanuit financieel oogpunt handhaving van de huidige situatie de beste optie. Wij zien daarom geen reden om in de gladheidbestrijding wijzigingen aan te brengen ten opzichte van de huidige situatie.

6. MOBILITEITSMANAGEMENT

De bereikbaarheid van het Food Center zal op de diverse dagdelen door de PMO worden beoordeeld, hiervoor is de herkenbaarheid van de interne- en externe bewegwijzering en routing van groot belang. PMO draagt zorg voor voldoende beschikbare parkeerplaatsen voor de bedrijven en hun klanten. Een terugslag vanaf het Food Center naar het omliggende wegennet is ongewenst. PMO zal in het kader van het mobiliteitsmanagement contacten onderhouden met de gemeente, de bedrijven en de bewoners op en nabij het Food Center.

Het stimuleren van het gebruik van alternatieve en duurzame vervoersmiddelen past binnen de huidige doelstellingen van parkmanagement. Bestaande contacten met bedrijven die kunnen voorzien in elektrische- en/of CNG/biogas vervoersmiddelen inclusief oplaad (elektriciteit) of tankstation onafhankelijke mobiele vulstations (aardgas) kunnen snel worden geïmplementeerd.

MOGELIJKHEDEN PARKEREN OP HET FOOD CENTER

Uitgangspunten parkeren, bereikbaarheid en logistiek:

- Parkeren voor eigen gebruik dient plaats te vinden op eigen terrein;
- De noord- en zuidingang voor het Food Center dienen behouden te blijven, waarbij geldt dat de noordelijke ingang de hoofdingang wordt. Via de noordingang wordt voornamelijk het (zware) vrachtverkeer afgewikkeld. Aan de zuidingang worden maximaal 2 poorten gerealiseerd, deze dienen secundair te worden

FARKERDOELGROEPEN

- Personeel;
- Inkoopers;
- Afhalers;
- Transporteurs;
- Omwonenden;
- Bezoekers van omwonenden.

SOORTEN VOERTUIGEN:

- Vrachtauto met oplegger/trekker;
- Vrachtauto;
- Lichte vrachtwagens;
- Bestelauto's;
- Personenauto's;
- Fietsen/ scooters.

BELANGRIJKSTE PUNTEN IN ONTWERP

Regulering is een essentieel onderdeel in het ontwerp ten aanzien van parkeren en logistiek. Met een adequate regulering van logistiek en parkeren kan er meer ruimte worden gecreëerd op het Food Center. Hierbij kan worden gedacht aan de volgende zaken:

- Scheiding van vervoerstromen van zware voertuigen, bestelauto's, personenauto's, bezoekers, werknemers, distributie en ontvangst van goederen;
- Parkeren vrachtwagens op maaiveld;
- Parkeren van inkoopers dicht bij de afzetpunten;
- Parkeren personeel op de daken;
- Scheiding voor looppaden en fietspaden;
- Goede voorzieningen aanbrengen voor toeleveranciers. Inpandige dock's zodat er weinig belasting van het maaiveld parkeren is;
- Verbetering van routing en bebording op het terrein waardoor men snel naar de plaats van bestemming wordt geleid.
- Het zoveel mogelijk beperken van geluidsoverlast voor met name omwonenden.

Casus Geluidsbeheersing en parkeren vrachtwagens:

'Vrachtwagens voorzien van een werkende koelinstallatie zullen in afwachting van het laden en/of lossen van hun versproducten (geluid-) overlast voor omwonenden en/of aangrenzende bedrijven zagen.'

De oplossing van het consortium ziet er als volgt uit:

- in het terreinreglement wordt bepaald of het gebruik van deze koelinstallaties tijdens het verblijf op het Food Center is toegestaan;
- indien het gebruik is toegestaan, mag dit alleen onder voorwaarde dat de vrachtwagen is aangesloten op een reefer (= een elektrisch aansluitpunt voor de koeling);
- aan het gebruik van de reefer zijn kosten verbonden, die bij vertrek automatisch worden verrekend via de kentekenregistratie of een abonnement met de vervoerder;
- de geleverde elektriciteit beschikt over een groencertificaat Nederlandse Wind;
- op het terrein zijn meerdere reefer's aanwezig, die vooraf online kunnen worden gereserveerd

PARKEERBEHOEFTE

PARKEERBALANS

- In de ochtend (vanaf 03:00) worden de meeste zendingen naar het Food Center bezorgd (aflevering);
- Het grootste deel van de inkopers komt tussen 9:30 uur - 18:00 uur;
- De piek van het parkeren voor de groep AGF ligt tussen 05:00 uur - 10:00 uur;
- De piek van het parkeren voor horeca (Kweker) ligt tussen 10:00 uur - 12:00 uur;
- Er zijn minder leveringen op zaterdag en bijna geen leveringen op zondag.

Deze verdeling biedt mogelijkheden tot meervoudig gebruik van parkeerplaatsen. In het bijzonder in het weekend wanneer er minder geparkeerd wordt op het bedrijventerrein van het Food Center. Er kunnen dan parkeerplaatsen gebruikt worden voor bezoekers van omwonenden. Parkeren voor klanten, ondernemers en werknemers blijft gratis op het Food Center.

HET STUREN VAN STROMEN

De noord- en zuidingang voor het Food Center bieden toegang tot het afgesloten terrein. Hierbij wordt de noordzijde de hoofdingang. Om toegang te krijgen tot het terrein krijgen de verschillende doelgroepen een toegangs-/parkeerpas.

Toegang tot het terrein wordt verkregen door middel van kentekenherkenning of pas. Op basis van autorisaties die gekoppeld worden aan de pas kunnen verschillende parkeerrechten en/of toegangsrechten worden verstrekt. Zo kan het zwaardere verkeer gestuurd worden om via de noordelijk route toegang te krijgen en personeel te laten parkeren op de voor hen beschikbare plaatsen.

De uitgifte en controle van abonnementen wordt centraal gestuurd. Vanuit deze centrale locatie kan voortdurend worden ingespeeld op de capaciteitsvraag. Marktmeesters signaleren en handhaven het parkeren op het terrein.

P- VERDELING SCHEMATISCH WEERGEGEVEN

In de tekening hierna worden de verschillende parkeergebieden schematisch weergegeven:

• Oranje

Deze gebieden zijn bestemd voor het personeel. Deze parkeerplaatsen bevinden zich op de daken van bedrijven, waardoor er uit het zicht wordt geparkeerd.

• Geel

Deze gebieden zijn bestemd voor vrachtwagens. Voornamelijk de aflevering van goederen, in de ochtend, wordt gedaan door vrachtwagens en trekker - opleggercombinaties.

• Groen

De groen gearceerde cirkels geven de parkeergebieden aan waar de inkopers en afhalers kunnen parkeren. Deze parkeerplaatsen bevinden zich dicht bij de afzetpunten.



BETAALD PARKEREN

Betaald parkeren is niet mogelijk op het zakelijke, afgesloten deel van het Food Center. Dit kan hier echter wel worden ingevoerd tijdens evenementen van bijvoorbeeld de Markthal. Tijdens deze evenementen zorgt het parkeermanagementsysteem voor de toegangscntrole, plaatsttoewijzing en betaling. Om betaald parkeren tijdens evenementen op een adequate manier te organiseren is het wel van belang dat de planning van deze evenementen op tijd bekend is bij de manager parkmanagement. Deze kan dan passende maatregelen treffen om het evenementparkeren in goede banen te leiden.

De verwachting is dat de opbrengsten van betaald parkeren gering zullen zijn. De parkeeropbrengsten worden uiteraard op een transparante wijze gecommuniceerd richting de ondernemers. Wat betreft deze parkeeropbrengsten is het een optie om deze naar de exploitatie en beheer te laten vloeien. Dit heeft als positief gevolg dat de beheer- en exploitatiekosten voor ondernemers zullen afnemen.

Casus Evenement parkeren:

'Betaald parkeren op het zakelijke gedeelte van het Food Center tijdens evenementen van bijvoorbeeld de Markthal.' Uitgangspunten m.b.t. de verwachte parkeeropbrengsten Food Center tijdens evenementen:

- 8 evenementen per jaar
- 450 parkeerplaatsen
- 75% bezettingsgraad
- € 10,00
- Beheerskosten 15%

Met de hierboven beschreven factoren meegenomen wordt er een jaarlijkse parkeeropbrengst verwacht van €22.950. De parkeeropbrengst wordt niet meegenomen in het eerste jaar van de begroting. Wel in het tweede jaar voor 50% en in het derde jaar wordt deze parkeeropbrengst volledig in de begroting meegenomen.

7. PLAAGDIERENBEHEERSING

In het kader van voedselveiligheid conform de General Food Law, HACCP en BRC is een collectieve plaagdierenbeheersing voor het Food Center terrein verplicht. De aanwezigheid van waterpartijen en voedselafvalresten zijn de oorzaak van de aanwezigheid van plaagdieren. De bedrijfshectiek en open afvalsystemen roepen om een actieve vogelwering van met name meeuwen. Het besmettingsrisico is nadrukkelijk aanwezig en voor de bedrijfsvoering ongewenst. Op plaatsen waar plaagdieren risico's aanwezig zijn wordt een actieve bestrijding toegepast. Monitoring van de bestrijding/aanwezigheid van plaagdieren geschiedt online, bedrijven kunnen zelf de plaagdieren dreiging op het Food Center terrein volgen. Tijdens de nieuwbouw zal de plaagdierenspecialist inspecties uitvoeren om de aannemer te wijzen op verbeterpunten bij de plaagdierenbeheersing.

B. AFVALINZAMELING

Een collectieve inkoop van afvaldiensten leidt tot een kostenreductie en een vermindering van het aantal voertuigbewegingen op het Food Center. Gelet op de diversiteit van de afvalinzamelsystemen en de ledigingfrequenties, wil het consortium hier een collectieve inkoopafpraak met één leverancier maken, waar bij de facturatie rechtstreeks tussen leverancier en klant verloopt.

Het consortium wil proberen de afvalinzameling zoveel mogelijk volgens EcoDesign te organiseren. EcoDesign is een relatief nieuw concept dat wij in samenwerking met onze leverancier actief ondersteunen. In de filosofie van EcoDesign wordt gestreefd om bij het ontwerp van een proces of product niet alleen rekening te houden met economische, technische en menselijke criteria, maar ook met milieucriteria. Bij EcoDesign wordt een product of (deel)proces volledig herontworpen zodanig dat schadelijke effecten in veel mindere mate, of helemaal niet, voorkomen. EcoDesign zorgt ook voor het vermijden van afval door middel van preventie. Dit bespaart niet alleen materiaal om stoffen aan te maken, maar bespaart ook tijd, geld en energie om de stoffen weer af te breken. De volledige levenscyclus van een product of proces wordt bekeken en daar waar de hoogste milieubelastingen liggen het eerst aangepakt. Zo kunnen wij u garanderen dat er niets van de ingezamelde afvalstoffen wordt gestort maar alle ingezamelde afvalstoffen weer als grondstof worden ingezet.

AFVAL OP HET FOOD CENTER

Het consortium stelt voor om een centraal opgesteld afvalperron te plaatsen, waarin een optimale scheiding van de afvalstromen kan plaats vinden. Dit perron is centraal toegankelijk en heeft een vloestofdichte verharding en een afwatering. Er is één leverancier geselecteerd die het afval van het terrein Food Center afvoert.

Het afvalperron wordt ingericht met afgesloten afvalsystemen. De ledigingen worden in de daguren door een opgeleide medewerker verzorgd. De vermindering van het aantal voertuigbewegingen doordat er slechts één vervoerder actief is draagt direct bij tot een vermindering van geluidsoverlast voor de omwonenden. De afvalscheiding zal maximaal bijdragen aan de Cradle to Cradle filosofie.

168



Op dit afvalperron kunnen worden geplaatst:

- 1x vocht-dichte perscontainer kleur grijs voor restafval. Deze perscontainer is geheel afsluitbaar en is voorzien van een hefmechanisme waarmee rolcontainers in de pers geleegd kunnen worden. Deze constructie is zodanig ingericht dat in de ruststand de pers volledig is afgesloten.

- 1x vocht-dichte perscontainer kleur groen voor het organisch afval (GFT). Deze perscontainer is geheel afsluitbaar en voorzien van een hefmechanisme waarmee rolcontainers in de pers geleegd kunnen worden. Deze constructie is zodanig ingericht dat in de ruststand de pers volledig is afgesloten.

- 1x vocht-dichte perscontainer kleur blauw voor het papier en karton. Deze perscontainer is geheel afsluitbaar en voorzien van een hefmechanisme waarmee rolcontainers in de pers geleegd kunnen worden. Deze constructie is zodanig ingericht dat in de ruststand de pers volledig is afgesloten.

- 1x een rolpacker waarin houten pallets en kratten verkleind kunnen worden om zo de transporten sterk te reduceren. Het hout wordt met een factor 10 verkleind. Dus hiermee ook de transportbewegingen.

Op het perron kan eventueel ook een wasinstallatie worden geplaatst waarin rolcontainers gewassen kunnen worden om zo de hygiëne te waarborgen.

Zo kunnen er op het afvalplein ook eventuele losse containers geplaatst worden voor specifieke afvalstromen zoals bijv. glas, frituurvetten maar ook bijv. KGA (Klein Gevaarlijk Afval).

Bij de gebouwen en bedrijven kunnen kunststof containers geplaatst worden die volledig dicht zijn en voorzien zijn van een trekstangcombinatie zodat deze middels een zgn. treintje met een elektrisch transportmiddel naar de perscontainers getransporteerd kunnen worden.

Voor het restafval adviseren wij grijze rolcontainers, voor GFT groene rolcontainers en voor het papier en karton blauwe rolcontainers die in de daarvoor (in dezelfde kleuren) geplaatste perscontainers geleegd kunnen worden.

Hierdoor ontstaat er een gesloten afvalinzamelsysteem, dat herkenbaar is per kleur en per afvalstroom.

Voordelen van bovengenoemd afvalinzamelsysteem zijn:

- Een centraal afvalinzamelsysteem;
- Hygiënische oplossing (containers kunnen gewassen en gedisinfecteerd worden);
- Ongedierte wordt voorkomen;
- Duurzame oplossing voor de afvalstromen;
- Kostenreductie m.b.t. afvalverwerking door reductie transport en gescheiden inzameling;
- Gemak voor de gebruiker door lichte, schone gewassen containers;
- Nette uitstraling.

Eventueel kunnen de perscontainers na elke lediging gewassen en gedisinfecteerd worden. Ook kunnen deze perscontainers worden voorzien van een GPS volmelding zodat er niemand de perscontainer hoeft te controleren en vol te melden.

9. COÖRDINATIE BHV

Het consortium is verantwoordelijk voor de BHV-coördinatie op het Food Center. Alle aanwezige ontruimingsplannen worden hier beoordeeld en omgezet naar een Coördinatieplan BHV. Het plan voorziet in inzicht in de aanwezigheid van BHV-ers, de opstelplaatsen bij ontruimingen en een centraal coördinatiepunt voor bedrijven (opvang personeel). De beheerorganisatie initieert jaarlijks een ontruimingsoefening in samenwerking met de brandweer. Deze trajecten hebben wij al bij meerdere projecten succesvol gecoördineerd.

LEGIONELLABEHEERSING

Na een inventarisatie van de risico's zullen wij vaststellen welke acties er genomen moeten worden. De inventarisatie zal zich richten op de reeds bestaande contracten van bedrijven op het gebied van legionel-labeheersing bij de bedrijven, de aanwezigheid van risicotappunten zoals: (hand) douches, watertappunten en aansluitingen bij koffieautomaten (aanwezigheid keerkleppen).

3.4.3 AANVULLEND PAKKET PARKMANAGEMENT

Belofte: Het aanbieden van een uitgebreid optioneel dienstenpakket

Voor: Alle bedrijven op het Food Center

Door: Parkmanagementorganisatie

Belofte: Een dienstenpakket op maat samengesteld

Ambitie: Het realiseren van een inkoopbesparing die rechtstreeks terugvalt aan de deelnemers

Naast het basispakket zijn er ook mogelijkheden voor optionele en additionele dienstverlening op het gebied van parkmanagement. Deze dienstverlening, die relevant is voor het Food Center, wordt hieronder specifiek uitgelicht.

OPTIONEEL DIENSTENPAKKET

1. Collectieve energie-inkoop;
2. Breedbanddiensten;
3. Schoonmaak;
4. Glasbewassing;
5. Gebouwonderhoud;
6. Technisch onderhoud;
7. Camera verificatie;
8. Aansluiting alarmcentrale;
9. Collectieve inkoop algemeen.

1. COLLECTIEVE INKOOP VAN ENERGIE

Indien na het uitwisselen van energie tussen de ondernemers op het Food Center er nog resterend verbruik nodig is, is naast bundeling van inkoopvolume het moment van inkoop en het al tijdig vooraf inkopen van energie bepalend voor het realiseren van goede condities.

AANPAK

Om gunstige tarieven te realiseren is het van belang dat vooraf een goed profiel van alle aansluitingen wordt gemaakt. Dit houdt in dat Parkmanagement van alle bedrijven op het Food Center het energieverbruik in kaart gaat brengen. Hiervoor worden jaarsrekeningen met verbruikscijfers van zowel netbeheerders als leveranciers opgevraagd bij de ondernemers. Ook is van het belang om de huidige verplichtingen in kaart te brengen, om het benodigde volume voor de komende jaren goed te kunnen bepalen.

Op basis van het totaalplaatje zal Parkmanagement een marktorientatie houden, en de vereniging informeren over het te behalen financiële voordeel. Niet alleen prijs is een belangrijk onderdeel hierin maar we kijken ook naar overige condities zoals:

- Betalingstermijn;
- Percentage Bandbreedte in afname;
- Groenvarianten zoals bijvoorbeeld WindNL (belangrijk voor CO₂ uitstoot);
- Condities voor teruglevering;
- Monitoring van energieverbruik (belangrijk voor CO₂ prestatieladder). Er zijn leveranciers die een online tool bieden zodat bij een aansluiting die is voorzien van telemetrie tot 48 uur geleden het energieverbruik kan worden gevolgd.

MANDAAT

Voordat de daadwerkelijke energie-inkoop plaatsvindt, moeten de bedrijven die willen deelnemen hun mandaat voor inkoop geven. Dit alles gaat op basis van vrijwilligheid.

CONTRACT

Parkmanagement zal op basis van de verrichte inkoop een mantelovereenkomst afsluiten.

Alle deelnemers ontvangen bij deelname een deelovereenkomst waarin een korte samenvatting van alle condities is opgenomen.

CONTRACTBEHEER

Na het afsluiten van de overeenkomst voert Parkmanagement het contractbeheer uit.

Hierin zijn de volgende activiteiten opgenomen:

- Inhuizingen van nieuwe deelnemers conform een speciaal voor het Food Center ontwikkeld formulier;
- Uithuizingen van deelnemers die een andere locatie gaan betrekken;
- Bewaking van de afname van het gecontracteerde volume;
- Leveranciersoverleg;
- Aanspreekpunt voor alle deelnemers en leverancier.

Daarnaast volgen wij dagelijks de ontwikkelingen op de energiemarkt, zodat de deelnemers geïnformeerd kunnen worden over inkoop van de volgende jaren.

2. BREEDBANDDIENSTEN

De aanwezigheid van breedband op een terrein draagt bij aan een gunstig vestigingsklimaat voor bedrijven/instellingen en de mogelijkheid om beveiliging met camera's goed te ontwikkelen. De ervaring leert dat de aanleg van een (open) net ondanks de aanwezige ambities moeilijk te realiseren is. De meeste kans van slagen van een breedbandproject is het goed inspelen op de mogelijkheden bij de aanleg van de ondergrondse infrastructuur (riool) - de zogenaamde combiaanleg - de verhoging van de schaalgrootte door de deelname van gemeentelijke- en zorginstellingen, scholen en overige bedrijventerreinen.

Wij hebben een businesscase laten opstellen die u terugvindt in de bijlagen. De businesscase voor glasvezel is zelfstandig positief. Ook kunnen de maandelijkse exploitatiekosten volledig gedekt worden uit de opbrengsten. Wel is het zo dat betrokken partijen afspraken met elkaar moeten maken over de voorfinanciering.

3. SCHOONMAAK

Het consortium zorgt voor een collectieve overeenkomst met maximaal twee schoonmaakbedrijven voor de uitvoering van de dagelijkse- en periodieke schoonmaak bij de bedrijven.

In het kader van MVO wijzen wij onrealistische m² prestaties, die soms worden aangeboden door schoonmaakleveranciers, van de hand. Daarnaast is uit ervaring gebleken dat dit leidt tot veel verzuim en verloop bij de opdrachtnemer. Het consortium is zowel opdrachtgever als opdrachtnemer op het gebied van aanbestedingen van schoonmaakonderhoud; wij kennen de markt en de geldende marktconformiteit.

Wij meten de personeeltevredenheid van tewerkgesteld personeel en de prestatie van de dienst via een klanttevredenheid meting bij de klant. Arbo en veiligheid leggen wij vast in een RI&E die we samen met het schoonmaakbedrijf en de klant doorspreken en vastleggen. Hiermee wordt voorkomen dat er risico's en claims naar de klant worden verlegd.

Periodieke werkzaamheden worden via separate werkbonnen in opdracht gegeven, hiermee borgen wij de nakoming van schoonmaakafspraken.

4. GLASBEWASSING

Ook de glasbewassing wordt collectief aanbesteed. Hierbij letten we specifiek op de afstemming van de frequentie van de glasbeurten in relatie tot de vervuilingsgraad en de wens van de klant. Binnen de Arbowetgeving stellen wij een RI&E volgens het Document Gevelonderhoud aan de opdrachtnemer verplicht. Voor de uitvoering van de glasbeurten geven wij de voorkeur aan de inzet van het Tuckerpoolsysteem tot ca 12 meter hoogte, zodat de fysieke inspanning voor de glazenwassers beperkt blijft. Bijkomend voordeel is dat het gebruik van gedemineraleerd water zorgt voor minder snelle vuilhechting op het buitengevelglas. Het consortium zal bij de nieuwbouw de toepassing van nanotechnieken onderzoeken, deze techniek draagt bij tot het voorkomen van vuilhechting op het gevelglas, waardoor het buitengevelglas met een nog lagere frequentie kan worden onderhouden.

5. GEBOUWONDERHOUD (BUITEN)

De buitengevels worden volgens het principe van resultaatgericht gebouwonderhoud onderhouden; de eigenaar bepaalt samen met het consortium de gewenste staat van onderhoud op basis van de beeldkwaliteit van een gebouw. Periodieke conditiemetingen bepalen welke onderhoudswerkzaamheden moeten worden uitgevoerd. Deze nieuwe vorm van onderhoud leidt tot gegarandeerde kostenbesparingen en een hoogwaardige uitstraling van het vastgoed op de langere termijn.

6. TECHNISCH ONDERHOUD GEBOUWEN

Ook het onderhoud van technische installaties wordt via een resultaatgericht concept uitgevoerd; hierbij is maatgevend welke output de installaties dienen te geven, bijv. de gewenste zomer/ wintertemperatuur in het gebouw. Deze output is de basis voor het ontwerp van de installaties.

7. CAMERAVERICIFICATIE

Camera verificatie bij onbevoegd betreden van het bedrijfspand heeft de voorkeur boven de traditionele alarminstallatie. Deze verificatie geeft snel inzicht in de melding: loos of daadwerkelijk alarm. De politie accepteert deze wijze van verificatie en moet daarmee invulling geven aan het afgesproken Protocol Alarmverificatie uit 2008: zij moeten binnen 20 minuten ter plaatse zijn in geval van een inbraakmelding. Bijkomend voordeel is dat de bedrijven zelf online beelden kunnen uitkijken in geval van calamiteiten of bijvoorbeeld overwerk. Alarmverificatie middels videodetectie verhoogt de reactietijd van de beveiliging of politie. Het consortium biedt diverse aansluitmogelijkheden voor videoverificatie op gecertificeerde toezichtcentrales.

8. AANSLUITING PARTICULIERE ALARMCENTRALE

Het consortium biedt de mogelijkheid voor bedrijven om zich aan te sluiten op een Borg Gecertificeerde Alarmcentrale, waarbij de tarieven minimaal 40% onder de gangbare tarieven ligt. Daarnaast kan het consortium via de installateurcode direct inzage krijgen in de performance van de centralist na ontvangst van een alarmmelding. De norm vereist een reactietijd van 85% binnen 4 minuten na een ontvangen alarmmelding. Ook de rapportage tussen centralist en de beveiliging of politie is opvraagbaar, voor zover daar de noodzaak toe bestaat (bijv. verzekering). Daar waar mogelijk zal het consortium het gebruik van subaansluitingen in een bedrijfsgebied promoten, hierdoor kunnen kosten op hoofdaansluitingen worden bespaard.

9. COLLECTIEVE INKOOP ALGEMEEN

De kans van slagen op het gebied van collectieve inkoop ligt vooral aan de toegevoegde waarde die bedrijven gaan ervaren. Bedrijven zijn immers zelf ondernemer, die dit juist zijn geworden om zelfstandige keuzes te maken. Draagvlak bij de Verenigde Bedrijven Food Center is een absolute voorwaarde om deze diensten van de grond te krijgen. Vaak gaan zaken eerder op basis van vertrouwen dan op basis van inkoopvoorwaarden. Bedrijven die inzien dat kostenbesparing en ontzorging goed samen gaan staan eerder open voor deze dienstverlening.

Alle individuele aanvragen, ook als deze niet leiden tot een collectieve dienst, worden in behandeling genomen. Ondernemers die zich nieuw vestigen op het Food Center hebben de mogelijkheid om deel te gaan nemen aan lopende mantelovereenkomsten. Deelname aan optionele diensten heeft geen invloed op de beheerexploitatie zoals opgezet voor het Food Center.

ADDITIONELE DIENSTVERLENING

1. Verhuur parkeerplaatsen aan derden;
2. DHM Securityscans;
3. Subsidieonderzoek;
4. MVO Certificering;
5. Certificering Brandveilige Gebouwen (BGB);
6. Certificering Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO-W).

Het KVO-W is de grondslag voor een goede samenwerking met gemeente, politie, brandweer, KvK en parkmanagement op het gebied van fysieke en sociale veiligheid. Vanuit de samenwerking met MKB NL heeft het consortium al veel bedrijventerreinen gecertificeerd, aangezien het consortium als doel heeft al haar bedrijventerreinen en/of retailparken te voorzien van KVO B / W.

Bedrijven die op KVO-gecertificeerde terreinen gevestigd zijn komen in aanmerking voor een reductie op de risicopremie van 15-25% bij hun verzekeringsmaatschappij. In de praktijk blijken echter niet alle verzekeraars hier aan mee te werken, het consortium heeft daartoe een alternatief ontwikkeld die tijdens een pilotproject op basis van een andere aanpak in de Achterhoek heeft geleid tot kostenbesparingen tot 37%. Het consortium hanteert bij de KVO-terreinschouw in overleg met de werkgroep de uitgangspunten van de Veiligheids-effectrapportage (VER).

3.4.4 KOSTEN PARKMANAGEMENT

Belofte: Terugbrengen van de beheerkosten

Voor: Gemeente Amsterdam

Door: Parkmanagementorganisatie

Belofte: Het jaarlijks terugbrengen van de bijdrage erfpacht/ retributie

Ambitie: Zelfstandig positieve exploitatie na transitie

In ons voorstel hebben wij een tweetal begrotingen opgenomen:

1. Begroting vanaf 2013 tot transitie;
2. Begroting 2018 na transitie.

1. BEGROTING VANAF 2013 TOT TRANSITIE

Zoals al aangegeven in de rapportage beheer & exploitatie verschilt de uitvoering bij overgang (ons uitgangspunt is 01 juli 2013) niet veel van de huidige situatie. De opzet van de begroting van 2010 hebben wij dan ook gebruikt voor de periode 2013 tot en met 2017.

Wij hebben wij hierbij de volgende opmerkingen:

- In de onderhoudskosten hebben wij het bedrag van de € 200.000 voor het meerjarenonderhoudsplan niet opgenomen.
- Wij gaan er vanuit dat de kosten voor rente en afschrijving voor ons niet van toepassing zijn. Mochten er nog activa zijn die worden overgedragen dan zal deze post alsnog geactiveerd worden.
- De post energie (E/G/W) hebben wij overgenomen uit de begroting. Voor ons is niet duidelijk welke gebouwen/terreinen deze leverantie betreft.

Eventuele jaarlijkse overschotten worden toegevoegd aan de reservering anvoorzien en het green fund. Onze ambitie is om in de transitiejaren minimaal € 50.000,- per jaar te reserveren.

2. BEGROTING 2018 NA TRANSITIE

Vanaf 2018 kunnen we na een evaluatie van de doorgevoerde wijzigingen en veranderingen de resultaten vertalen naar een aangepaste begroting. Indien na ondertekening van de opdracht op verzoek van opdrachtgever een aanzienlijke aanpassing in de realisatie of fasering gaat plaatsvinden, dan behouden wij ons het recht voor om in goed onderling overleg met opdrachtgever en ondernemers van het FCA te komen tot een (gedeeltelijke) prijsaanpassing. Zie de bijlagen voor de begroting van het consortium.

Bijlage 15:

Visie Logistiek, Bereikbaarheid en Parkeren





HOOFDSTUK 4 VISIE LOGISTIEK, BEREIKBAARHEID EN PARKEREN

Het consortium gaat in dit hoofdstuk in op het indicatieve eindbeeld van het gebied als het gaat om logistiek, bereikbaarheid en parkeren. Naast het kaartmateriaal geven wij kort weer welke keuzes we gemaakt hebben. In het transformatieplan kunt u meer vinden over dit onderwerp tijdens de transformatie van het gebied.

172





 Ballast Nedam  ValueWeside VASTGOED 14.09.12

4.1 LOGISTIEK

Belofte:	Het realiseren van een optimaal logistiek systeem waarbij beide functies (werken en wonen) geen overlast veroorzaken op elkaar
Voor:	ondernemers, klanten en bewoners
Door:	het consortium
Belofte:	Het optimaal scheiden van logistieke stromen voor bedrijfs- en woondeel waarbij beide doelgroepen optimaal bediend worden
Ambitie:	100% overlastvrije logistiek

4.1.1 LOGISTIEK OP HET FOOD CENTER

Belofte:	Het realiseren van een optimaal logistiek systeem waarbij in 80% per direct een geschikte laad- en losplek beschikbaar is
Voor:	ondernemers, leveranciers en klanten
Door:	het consortium
Belofte:	Het realiseren van een systeem wat zorgt voor optimale parkeerwijzing en zorg draagt voor het behalen van de belofte
Ambitie:	in 100% van de gevallen per direct een geschikte laad- en losplek beschikbaar

174 Het Food Center ontvangt dagelijks vele gasten. Ondernemers, personeel, inkopers, afhalers en transporteurs. Zij komen met uiteenlopende voertuigen zoals vrachtauto's met en zonder oplegger/trekker, lichte vrachtwagens, bestelauto's, personenauto's, fietsen en scooters. Ook lopend is mogelijk. Al deze bezoekers met hun voertuigen dienen gastvrij, veilig en comfortabel hun weg te vinden in het gebied. Het door het consortium uitgedachte logistieke concept voldoet hier op alle fronten aan.

Het Food Center is alleen toegankelijk voor bezoekers met een bestemming in het gebied zoals klanten en distributeurs. De zuidelijke ingang is momenteel de hoofdingang die wordt afgewaardeerd tot twee poorten. Zwaar distributieverkeer gebruikt voortaan alleen de noordelijke ontsluiting. De noordelijke ingang wordt de nieuwe hoofdingang voor al het distributieverkeer (ook bestelbussen en zware voertuigen) en kent vijf toegangspoorten. Drie voor ingaand en twee voor uitgaand verkeer. Alle ondersteunende faciliteiten (zoals de centrale meldkamer en de bufferzone) voor het logistieke proces zijn daarom ook aan de noordzijde gepland in de nieuwe situatie.

De gekozen stedenbouwkundige opzet voorziet in een optimale scheiding van het afgesloten Food Center en het woongebied, het Marktkwartier. Op de kaart is zichtbaar dat daar waar de woonblokken zich bevinden, (bestaande) panden een buffer vormen tussen het geluid van het afgesloten Food Center en de bewoners. De Markthal, het distributiecluster en het Koelhuis vormen deze buffer. De weg op het afgesloten terrein langs deze panden noemen wij de Handelsweg.

Op de Handelsweg vinden de meeste activiteiten plaats. Door gebruik te maken van de bebouwing langs de Handelsweg is het uitstekend mogelijk om over een grote lengte in de stedenbouwkundige visie de functies wonen en bedrijfsterrain naast elkaar te leggen. Beide functies kunnen ongestoord opereren.

In de nieuwe situatie krijgt het zware verkeer vanaf de ingang een individueel laad/los advies. De voertuigen worden bij de entree geïdentificeerd op basis van kentekenherkenning of via een pas en de gehele tijd dat zij zich op het Food Center bevinden begeleid via route-informatie. Voor bezoekers met scooter en fiets is er een gewone toegangspas beschikbaar.

Nadat het voertuig geïdentificeerd is, wordt het automatisch via een centrale database toebedeeld aan een set van laad- losplekken passend bij de specifieke bestemming van dat voertuig. Het toedelingssysteem wordt zo opgebouwd dat er in 80% van de momenten een passende laad en los plek beschikbaar is. Het voertuig wordt dan ook direct naar de beschikbare plek geleid. Als er nog geen plek beschikbaar is dan worden de voertuigen naar een parkeerplek geleid om te wachten op het eerstvolgende moment dat er een laad – los plek beschikbaar komt. Wanneer dat moment is aangekomen wordt de chauffeur in de cabine gewaarschuwd om vervolgens vanaf de parkeerplek naar de vrije laad en los plek te worden geleid. De geleiding van de trucks wordt op de korte termijn met behulp van Dynamisch Route Informatie Panelen voorzien en in de toekomst via 'In-Vehicle' systemen zodat nog gericht wordt gecommuniceerd naar de bestuurder.

De bewegwijzering op het terrein voldoet aan de ANWB eisen en draagt bij aan de goede verkeersstroom op het terrein. De externe bewegwijzering moet aansluiten op het gekozen verwijzingssysteem op het Food Center. Het plaatsen van digitale displays draagt bij aan de terreininformatie (bijv. vol/vrij en aantal beschikbare parkeerplaatsen, gladheid, vegen, evenementen of calamiteiteninformatie). De Parkmanagement organisatie speelt een grote rol bij de bewegwijzering van het Food Center. In het beheer en exploitatieplan wordt nader ingegaan op de praktische zaken die daarbij horen. Belangrijk is dat de Parkmanagement organisatie (PMO) zorg draagt voor de interne- en externe bewegwijzering en routing en voor voldoende beschikbare parkeerplaatsen voor de bedrijven en hun klanten. Een terugslag vanaf het Food Center naar het omliggende wegennet is ongewenst.

Het afgesloten Food Center is ingedeeld met twee- en eenrichtingswegen. De eenrichtingswegen liggen rondom de grootste clusters in het afgesloten gebied. Dit garandeert meer veiligheid dan in de huidige situatie, een perfecte aansluiting op de loadingdocks en een beperking van verkeersbewegingen. Met name stekend en achteruit rijdend verkeer wordt hiermee beperkt. Dit levert naast een goede doorstroming ook een hoge verkeersveiligheid op, en daarnaast minder slijtage aan de wegverharding. Het wegprofiel is op alle plaatsen 7 tot 8 meter. Ook indien er een vrachtwagen onverhoopt met pech komt te staan is dit profiel van voldoende formaat zodat er gepasseerd kan worden op de eenrichtingsstukken.

Aan de noordzijde van het Food Center is een inpandige zone voor loadingdocks zichtbaar. Hiervoor is gekozen om het geluid voor de omwonenden te beperken (de daar gestupeerde woonboten en de

bewoners aan de overkant van het water). Niet alleen het geluid wordt hiermee beperkt, ook is er geen zicht op de bedrijfsactiviteiten wat voor meer rust zorgt. Ook de Markthal wordt vanaf het afgesloten Food Center bevoorradt via de Handelsweg

Het consortium heeft actief gezocht naar een goede plek om distributie over water te organiseren. Deze vinden we aan de westkant van het gebied. Volledig in het noorden is een insteekhaven voorzien. Dichtbij het distributiecluster en toe nieuwe noordelijke hoofdentree.

Op het Food Center wordt door middel van materiaalkeuze van de bestrating duidelijk onderscheid gemaakt waar gereden, gefietst of gewandeld mag worden. Hiervoor worden verschillende kleuren asfalt, verzonken lichtpunten en lijnen gebruikt. Deze verhogen de alertheid en garanderen meer veiligheid. Het wegennetwerk is logisch en zo veel mogelijk gescheiden. Daar waar het verkeer elkaar ontmoet, wordt dat vanuit de vormgeving duidelijk voor de verkeersdeelnemer. Vanzelfsprekend is de inrichting met inachtneming van de Puccini methode van de gemeente Amsterdam.

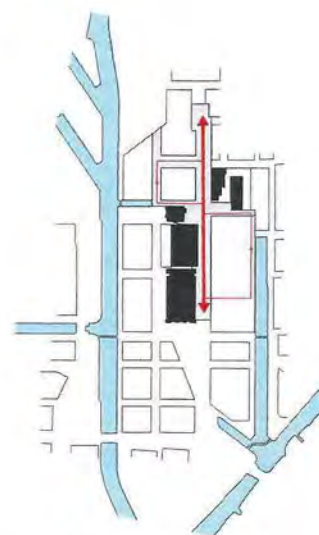
Het profiel van de wegen op het Food Center ligt voor alle voertuigen op dezelfde hoogte. Dit geeft de meeste flexibiliteit die benodigd is op een bedrijfsterrain als het Food Center. Geen onnodige paaltjes en afscheidingen die het navigeren lastig maken. In bijgevoegde kaart staat geel voor voetgangersgebied, grijs is voor gemotoriseerd verkeer waarbij de rode lijnen de routes hiervoor aangeven. De blauwe lijnen geven de mogelijkheden voor fietsers weer.

Het stimuleren van het gebruik van alternatieve en duurzame vervoersmiddelen past binnen de huidige doelstellingen van parkmanagement. Bestaande contacten met bedrijven die kunnen voorzien in elektrisch- en/of CNG/biogas vervoersmiddelen inclusief oplaad (elektriciteit) of tankstation onafhankelijke mobiele vulstations (aardgas) kunnen snel worden geïmplementeerd.

De bedrijfshallen aan de oostzijde van het Food Center worden bevoorrad in een afgesloten hal met loadingdocks, dat aan de achterzijde van de hal is gesitueerd. Het interne proces loopt via koelruimtes naar voren, waar de handel wordt aangeboden op de Handelsweg. De klanten kunnen parkeren op de handelsweg en kunnen daarmee snel aan en af rijden.

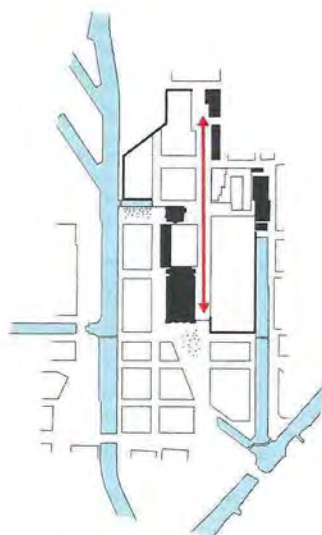


Logistiek op het Food Center



Route voor beleving Food Center

175



De Handelsweg



Parkeerlocaties voor vrachtwagens Food Center



176

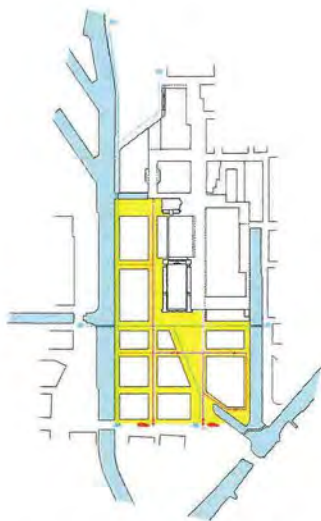
 Ballast Nedam  Vastgoed 14.09.12

4.1.2 LOGISTIEK IN HET MARKTKWARTIER

De logistieke kaart voor het woongebied kent eenzelfde opzet. De gele vlakken geven voetgangersgebieden aan. De rode lijnen geven aan waar de wegen voor auto's komen en hoe de routing is. De blauwe lijnen zijn de langzaam verkeer routes in het gebied. Uiteraard zijn alle woonblokken wel met de auto bereikbaar en is er voldoende mogelijkheden voor nooddiensten om deze gebieden te bereiken.

De langzaam verkeer oost-west verbinding, de Landlustroute, langs de Markthal die de stadsdelen Bos en Lommer en Westerpark met elkaar verbindt is duidelijk zichtbaar. Doordat er gebruik gemaakt wordt van beweegbare bruggen is er een vrije doorvaart in het Westelijk en Oostelijk markt kanaal. Ook maken we een nieuwe doorgaande noord-zuid route voor langzaam verkeer op de rechter oever van het Westelijk Markt kanaal, de Westerparkroute. Deze wordt verbonden met de paden rond Vredenhof en vervolgens met het grotere groengebied en de daarin opgenomen routes ten noorden van de Haarlemmerweg. Door middel van de Westerparkroute wordt de tekening van Keith Haring voor een groot publiek zichtbaar gemaakt. Dit kan een nieuwe interessante aanvulling betekenen voor de kunstwandeling die het Stadsdeel West op haar website aanbiedt. Doordat de kade in het Marktkwartier autoluw is ontstaat een prettig woongebied aan het water waar het veilig spelen voor kinderen is.

De Landlustroute en de Westerparkroute zorgen ervoor dat het gebied als geheel beter toegankelijk wordt en er nieuwe wandel- en fietsroutes in Amsterdam West ontstaan.



Logistiek in het Marktkwartier



4.2 BEREIKBAARHEID

Belofte: Het realiseren van een uitstekende ontsluiting afgestemd op de doelgroep

Voor: ondernemers, klanten en bewoners

Door: het consortium

Belofte: Het realiseren van gescheiden ontsluitingen voor diverse methoden van vervoer voor het Food Center en het woongebied afgestemd op de behoeften van de doelgroep

Ambitie: Het stimuleren van groene vervoersmethodes waarmee het gebied bereikt wordt

4.2.1 BEREIKBAARHEID FOOD CENTER

De externe bereikbaarheid wordt vanaf de noordzijde gefaciliteerd vanaf een directe goede ontsluitingsweg vanaf de Haarlemmerweg en vanaf de zuidzijde door een entree vanaf de Jan van Galenstraat. Conform de eisen wordt de hoofdingang aan de noordzijde van het terrein gevestigd. Alle ondersteunende faciliteiten (zoals de centrale meldkamer en de bufferzone) voor het logistieke proces zijn daarom ook aan de noordzijde gepland. Het logistieke proces voorziet in een vlotte in- en uitstroom van voertuigen en daarmee een beperkte impact op het gebied tussen het Food Center en de Haarlemmerweg. Zichtbaar is dat er vijf toegangspoorten zijn gerealiseerd waarvan er onder normale omstandigheden drie voor ingaand verkeer en twee voor uitgaand verkeer zijn. Indien er een piek belasting is (bijvoorbeeld uitstroom na een evenement) kunnen de poorten alle voor in-, of uitgaand verkeer worden ingeschakeld.

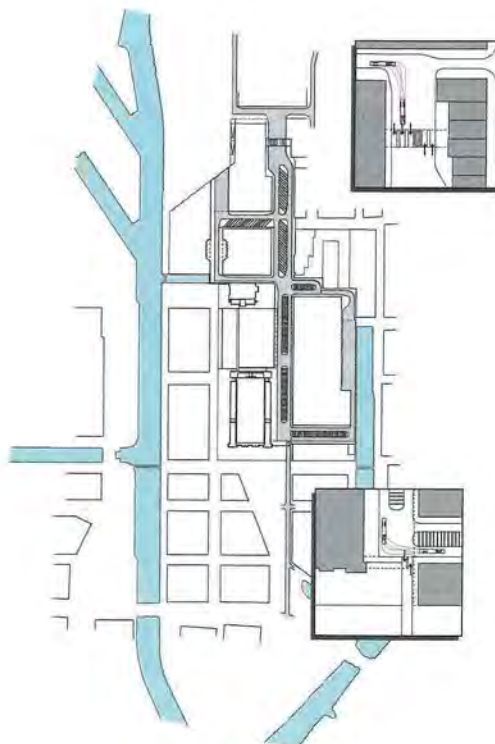
Aan de zuidzijde zijn twee toegangen gerealiseerd. Een voor ingaand en een voor uitgaand verkeer. De afwaardering van deze toegang komt ook het functioneren van het woongebied en de Markthal met haar Marktplaats en Marktweide ten goede. Het Food Center is ook via het water uitstekend bereikbaar, door de beweegbare bruggen over het Westelijk en Oostelijk Markt kanaal. Aan het Westelijk Markt kanaal is de haven te vinden vlakbij het distributiegebouw en de hoofdentree.

4.2.2 BEREIKBAARHEID MARKTKWARTIER

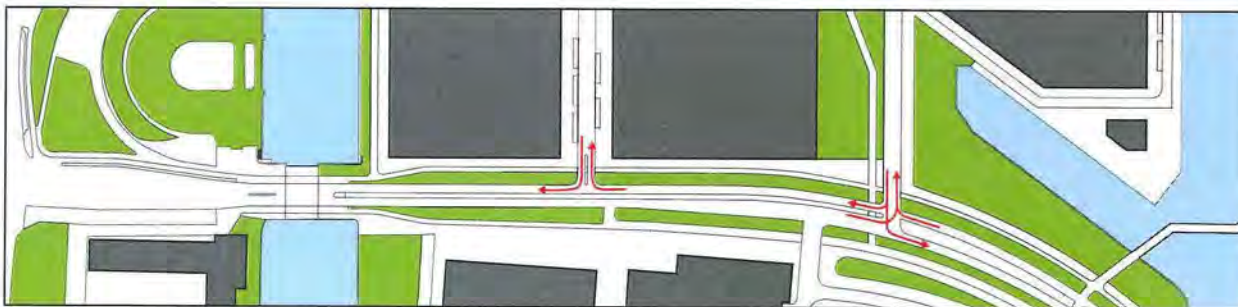
De bereikbaarheid van het woongebied kent haar zwaartepunt aan de zuidzijde van het gebied, vanaf de Jan van Galenstraat. Verkeer voor het Food Center en het woongebied wordt dus optimaal gescheiden. Dit zorgt voor een leefbaar woongebied en een soepel logistiek proces op het Food Center. Vanaf de Jan van Galenstraat wordt het gebied op twee plaatsen ontsloten. De meest oostelijke fungeert ook als toegang voor de afgewaardeerde ontsluiting van het Food Center. De westelijke is volledig voor het woongebied.

De ontsluiting van het woongebied aan de zijde van de Jan van Galenstraat levert de beste aansluiting op het openbaar vervoer op. De bus stopt exact op die plek aan de Jan van Galenstraat.

Het openbare plandeel wordt ook beter bereikbaar door de realisatie van de langzaamverkeer routes. Niet alleen de voorgeschreven Landlustroute die de stadsdelen Westerpark en Bos en Lommer met elkaar verbindt, maar ook de door ons opgenomen Westerparkroute die oost en west verbindt geeft hier uitstekend invulling aan.



Bereikbaarheid Food Center



Bereikbaarheid openbaar plandeel



179



4.3 PARKEREN

4.3.1 PARKEREN OP HET FOOD CENTER

Belofte: Het realiseren van parkeerplaatsen volgens geldende parkeernormen

Voor: Ondernemers, klanten en bewoners

Door: Het consortium

Belofte: Het realiseren van voldoende parkeerplaatsen. Op het Food Center is en blijft dit gratis voor leveranciers, klanten en personeel en vindt dit zodanig plaats dat 100% van de klanten bij de leveranciers kunnen parkeren. Parkeren voor bewoners vindt veilig in gebouwde parkeeroplossingen plaats. Bezoekers van het Marktkwartier parkeren in halfverdiepte garages of op het maaiveld.

Ambitie: Het stimuleren van groene vervoersstromen met een groeiend aantal oplaadpunten voor elektrisch vervoer

Op het Food Center zijn ruime voorzieningen opgenomen voor parkeren. Zo parkeren 400 auto's op het dak van het distributiecluster aan de noordzijde. De auto's van zowel klanten als personeel parkeren daar onder de PV-cellen. De combinatie van werken, parkeren en energie-opwekking is een prachtig voorbeeld van intensief meelaags ruimtegebruik. Klanten staan op deze wijze dicht bij hun leverancier. Het dak van het distributiegebouw is ook beschikbaar voor bezoekers aan avondevenementen in de Markthal. Parkmanagement zal de organisatie van deze parkeerstrook bij evenementen voor haar rekening nemen.

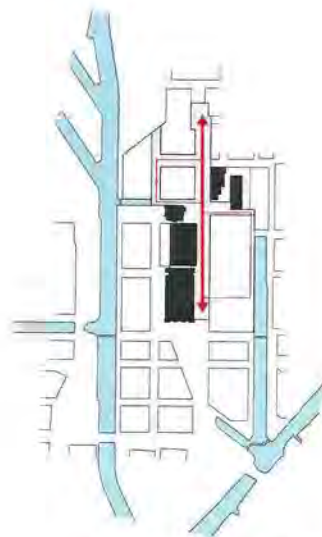
Naast het parkeerdak kunnen klanten op de 330 overige maaiveldplaatsen van het Food Center hun auto parkeren. Ook voor de fiets is voldoende ruimte vrijgemaakt om deze vorm van duurzaam vervoer te stimuleren. Zowel auto als fiets kunnen altijd voor de leverancier parkeren om optimale gastvrijheid te bewerkstelligen. Voor vrachtwagens zijn 90 parkeerplaatsen op het maaiveld gerealiseerd. Op de kaart wordt dit aangegeven door de rode logo's.

Aan de oostzijde is de inpandige zone met loading docks voor de leveranciers van de ondernemers. Deze zone beperkt de overlast voor de omgeving aanzienlijk, maar zorgt er ook voor dat er aan de voorzijde voldoende parkeerplaatsen voor klanten overblijven. Ook is er een ruime fietsparkeerplaats achter de markthal voorzien. Dit is een centrale fietsparkeerplaats voor het Food Center en ook geschikt voor de fietsen van het personeel.

Parkeren op het Food Center kent haar piek en dalmomenten.

- In de ochtend (vanaf 03:00) worden de meeste zendingen naar het Food Center toe bezorgd (aflevering).
- Het grootste deel van de inkopers komt tussen 9:30 uur - 18:00 uur.
- De piek van het parkeren voor de groep AGF ligt tussen 05:00 uur - 10:00 uur
- De piek van het parkeren voor horeca (Kweker) ligt tussen 10:00 uur - 12:00 uur
- Er zijn minder leveringen op zaterdag en bijna geen leveringen op zondag

Deze verdeling biedt mogelijkheden tot meervoudig gebruik van parkeerplaatsen. In het bijzonder in het weekend wanneer er minder geparkeerd wordt op het bedrijventerrein van het Food Center. Er kunnen parkeerplaatsen gebruikt worden voor bezoekers aan de Markthal bij een evenement, of een evenement van het Westergasterrein. Een en ander zal door de parkmanagement organisatie gecoördineerd worden.



Route voor beleving Food Center



De Handelsweg



181



Parkeerlocaties voor vrachtwagens Food Center



- vrachtwagens: 90 pp
- overig op maatvekl: 330 pp
- parkeerdak: 400 pp

Parkeerlocaties Food Center

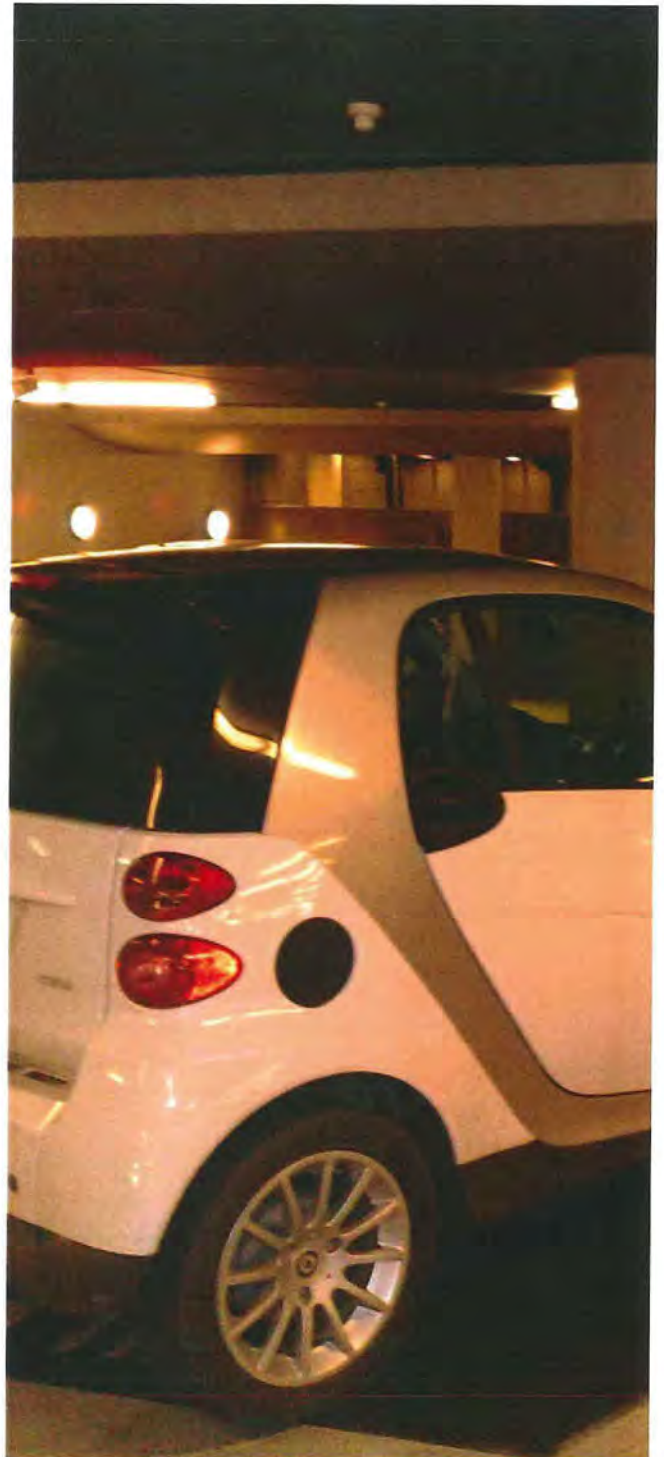
4.3.2 PARKEREN IN HET MARKTKWARTIER

Parkeren in het woongebied geschiedt op eigen terrein. Onder alle blokken is een gebouwde parkeervoorziening opgenomen. Volgens de geldende parkeernorm dienen er 787 parkeerplaatsen voor bewoners gerealiseerd te worden, er is echter voldoende ruimte waardoor wij 800 halfverdiepte parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers realiseren. De groene pijltjes geven de ontsluiting van deze gebouwde parkeeroplossingen weer. Zoals te zien valt is de ontsluiting zodanig dat de kade in het Marktkwartier autovrij is. Parkeren is door de halfverdiepte oplossing uit zicht, wat de meest fraaie woonomgeving en een veilige speelomgeving voor kinderen oplevert. Voor bezoekers zijn 113 parkeerplaatsen op het maaiveld voorzien. Daarnaast zijn 179 halfverdiepte parkeerplaatsen nabij de Marktwende voor openbaar gebruik voorzien. Zowel bezoekers van het Marktkwartier als de Markthal kunnen hier gebruik van maken.

Ook is er ruim aandacht voor het parkeren van de fiets. Bij de school komt een gebouwde fietsparkeervoorziening. Bij de Markthal geschiedt dit op het maaiveld aan de westzijde van het gebouw op het Marktpllein.



- parkeergarage voor bewoners: totaal 621 pp
- parkeergarage voor bezoekers & markthal: totaal 179 pp
- parkeren op maaiveld voor bezoekers: totaal 113 pp





Bijlage 14:
Transformatieplan



HOOFDSTUK 5 HAALBAARHEID EN PLANNING



184



185



Ballast Nedam

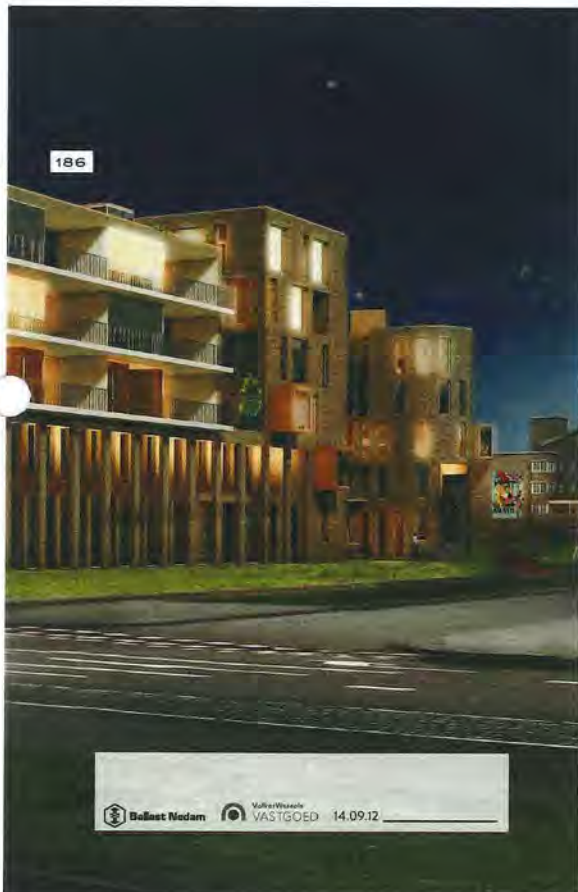


Van der Weerde
VASTGOED

14.09.12



Bouwvelden



Bolst Nedam Vastgoed 14.09.12

5.1 TRANSFORMATIEPLAN

5.1.1 SCENARIO 1

Fase 1 2015 - 2018

Scenario 1 is het basisscenario en heeft onze voorkeur. Het consortium richt zich met het project direct op een snelle bouw van een groot deel van het afgesloten Food Center. Hiermee spelen we in op de wens van de ondernemers om de herstructurering zo snel mogelijk ter hand te nemen. Dit is ook mogelijk door het leegruimen van het KET-terrein en het Abattoir in 2014. Hierdoor ontstaat circa 4 ha waarop de bouwvelden 15 t/m 17 bebouwd kunnen worden. Daarnaast kan de vishoek geherstructureerd worden tot één grote hal. Dit zijn 3 gebouwen die bestaan uit een distributiecentrum en hallen voor de verplaatsing en nieuwbouw voor de buik van Amsterdam met een totaal oppervlakte van 40.650 m² BVO. Dit is meer dan 50% van het nieuw te maken Food Center. De Handelsweg geeft direct ruimte voor de klanten om de rondes op het terrein te maken.

Doordat de gemeente het opstalrecht van het abattoir opzegt, wordt door de opstalrechthouders het terrein vrij gemaakt voor de nieuwe noordelijke hoofdentree. De Handelsweg wordt daarmee direct in gebruik genomen en is operationeel van begin tot het einde van de ontwikkeling. Op het duurzame distributiecentrum worden 400 parkeerplekken voor werknemers gemaakt.

De Centrale Markthal staat open voor tijdelijke exploitatie, waarnaast het consortium met de restauratie begint in 2014/2015. Met name de scheurvorming, carbonatie van het betonwerk en de kozijnen worden aangepakt. De Markthal biedt in deze fase ruimte aan de tijdelijke opslag van handelaren (verplaatsingen van bedrijven op het FCA) en aan evenementen. De tekening van Keith Haring op het Koelhuis wordt in deze fase weer blootgelegd voor het publiek.

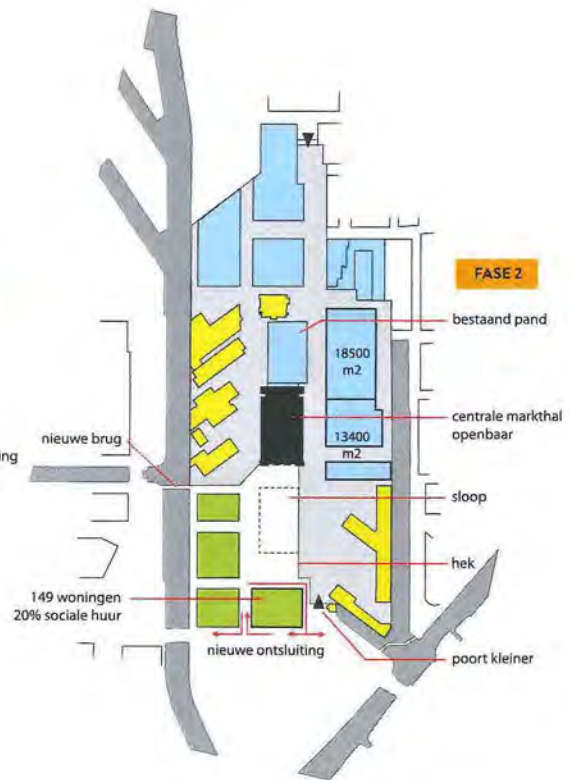
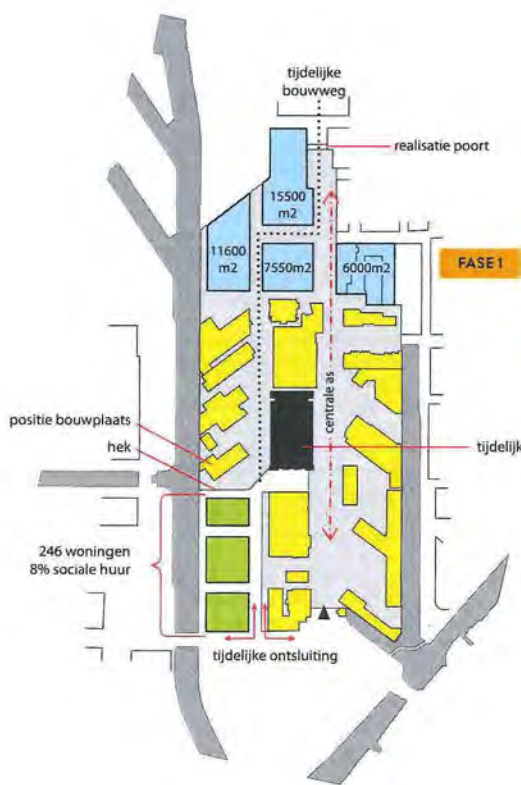
Als het bestemmingsplan het mogelijk maakt (uitwerkingsplannen) kan gestart worden met de bouw van bouwvelden 1 t/m 3 in het Marktkwartier. Het opkopen van de Kweker opslaghallen, een deel gemeentelijk vastgoed en de aardappelhal van Stam geeft ruimte aan 48 huurwoningen en 198 koopwoningen in een breed segment. Circa 8% van de woningen kunnen aangemerkt worden als sociale woningbouw (in huur of maatschappelijk gebonden eigendom). Door een breed aanbod van type huurwoningen en concurrerende woningprijzen voor de koopwoningen zal dit de start zijn van het Marktkwartier.

Het Marktkwartier is gericht naar de zonnige en brede waterzijde en kan zelfstandig functioneren door de ontsluiting aan de Jan van Galenstraat. Deze zal tijdelijk tweerichtingsverkeer toelaten. Er wordt een afscheiding gemaakt tussen de bouwvelden en de Kweker met tijdelijk groen en hekwerken. Met de aankoopregeling van bouwvelden 1 en twee is met de Kweker afspraken gemaakt over zijn achterkant. Het bouwverkeer wordt direct vanaf bouwveld 1 ontsloten op de Jan van Galenstraat (tweezijdig). Dit is een tijdelijke situatie. Het bouwverkeer kan lopen van de Jan van Galenstraat en vanaf de Noordelijke entree. Bouwplaatsen zijn goed te realiseren door beschikbare ruimte aan de Noordzijde.

Fase 2 2019 - 2022

In deze fase richt het consortium zich op de verplaatsing van de Kweker. Dit is een belangrijk beslismoment voor grote investeringen in herhuisvesting en nieuwbouw. Doel is om deze te verplaatsen naar de bouwvelden 12 en 13. Dit biedt ruimte voor totaal 32.900 m². Hiervoor dienen de opstallen opgekocht te zijn en verplaatst naar de bouwvelden 15 t/m 17. Als de verplaatsing een feit is, kan het gebouw gesloopt worden en is de Markthal openbaar toegankelijk. De Markthal bevindt zich midden in de grootschalige restauratie en zal gereed zijn in deze fase. FoodHub, FoodLab, de Marktvloer en het Hotel doen hun intrede in het gebouw. Daarmee is toegewerkt aan de uiteindelijke invulling van het icoon van dit gebied.

Aan het Marktkwartier wordt bouwveld 8 gerealiseerd. Dit bestaat uit 149 woningen met 20% sociale woningbouw. Hiervoor is de bestaande poort verkleind en is het benzinstation verwijderd. De verkeerssituatie voor het Marktkwartier is aangepast, zodat de uiteindelijke stromen klaar zijn. De tijdelijke situatie is hiermee opgeheven. De westelijke brug wordt aangelegd, waardoor het is verbonden met de Baarsjes en het mooie stadspark. Door de sloop van de Kweker ontstaat er veel ruimte voor de bouwplaatsen en ook voor de ondernemers te parkeren.



187

2015	2016	2017	2018
volstaan aan mijlpaal 7.1 c & d		volstaan aan mijlpaal 7.1 e	
ontwikkelaar wordt bestemmingsplan (2015) instemmingsaanvragen Centrale markthal		volstaan aan mijlpaal 7.1 a deel 1	
start bouw 42% nieuw en modern FCA		tijdelijk gebruik centraal marktstal	
		permanente invulling CSA	

2019	2020	2021	2022
volstaan aan mijlpaal 7.1 f en g		volstaan aan mijlpaal 7.1 h	
		restaurant Centrale Markthal gereed	
		volstaan aan mijlpaal 7.1 a deel 2	
		permanente invulling CSA	

- niet openbaar gebied
- bestaand FCA
- nieuw FCA
- woningbouw
- openbaar toegankelijk

Fase 1 2017 - 2018

Het Food Center bereikt zijn uiteindelijke vorm door het afmaken van de nieuwe secundaire toegang en het slopen van het bestaande vastgoed op bouwveld 11. Omdat gedurende de hele ontwikkeling het aanbod hoger is dan 100.000 m² BVO, kan makkelijk geschoven worden met bedrijven. In de overgang van fase 2 naar 3 bevindt het Food Center zich op zijn piek met een totaal oppervlakte van circa 135.000 m² BVO. In deze fase wordt mogelijk de klokkentoren van de Markthal gereconstrueerd, wat een ambitie vormt van het strategisch plan. De zichtas en de Marktweide zijn in de fase aangelegd.

In het Marktkwartier kunnen in totaal 466 woningen gerealiseerd worden. Enerzijds worden woningen gebouwd aan een harde kade en anderzijds aan de Marktweide met uitzicht op de Markthal. In bouwvelden 6 en 7 is ruimte voor 18 % sociale huurwoningen, in bouwvelden 9 en 10 8%. 60 woningen zijn bedacht voor de vrije huursector.

De oost-west verbinding (Landlustroute) wordt in deze fase gemaakt en hiermee is het stedenbouwkundige plan gemaakt zoals de gemeente deze in het ambitie-document heeft omschreven. Maar de ambitie van het consortium gaat verder door in de volgende fase de noord-zuid route (Westerparkroute) mogelijk te maken, het Koelhuis openbaar te maken en optimaal woonplezier te creëren voor Amsterdammers aan een groene zonnige kade. De bouwplaats is gesitueerd ter plaatse van het gemeentepand aan de westzijde (nu fustcentrale). De route in een achtvorm is nu gemaakt voor het Food Center.

Fase 4 2017 - 2019

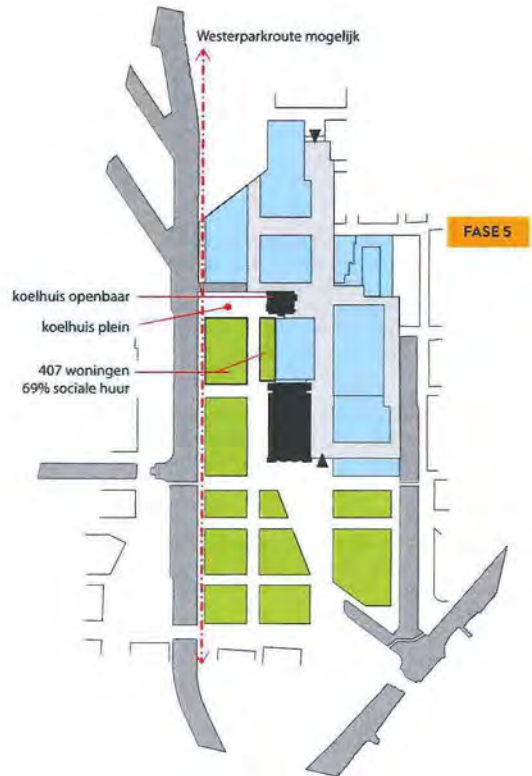
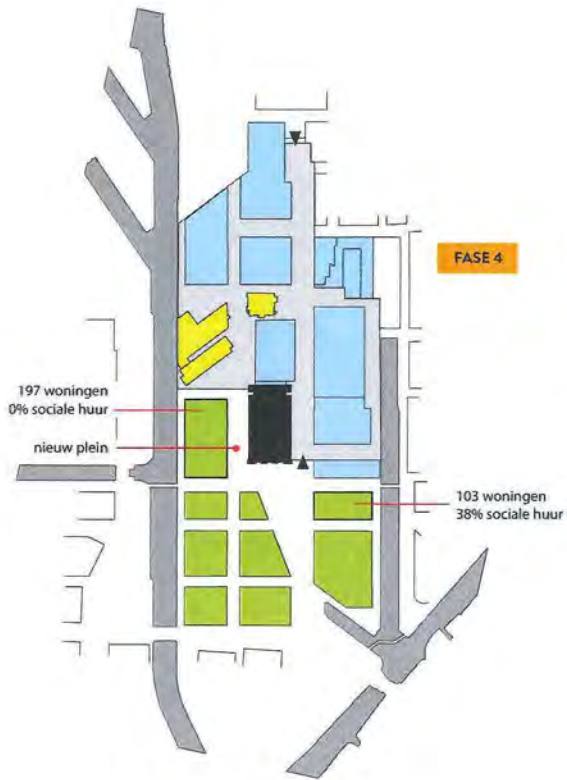
Een deel van het Food Center wordt gesloopt (tijdelijke hallen gemeente en Deli XL). Dit is een aanvulling op het Marktkwartier en maakt de bouw van 197 woningen mogelijk. Bouwveld 11 wordt met 103 woningen ontwikkeld. In deze fase is ruimte voor 39 sociale huurwoningen. De Westzijde van de Markthal wordt openbaar en ingericht met een fietsstalling, waterpartijtje en een terras.

Fase 5 2019 - 2024

In de laatste fase van de ontwikkeling van het Food Center wordt het distributiecentrum van Inversco ontruimd en maakt plaats voor 407 woningen in het Marktkwartier. Een groot deel is bestemd voor sociale woningbouw (69%) in de vorm van 221 studentenwoningen naast het Koelhuis. Het Koelhuisplein krijgt een plek aan de nieuwe Westerparkroute.



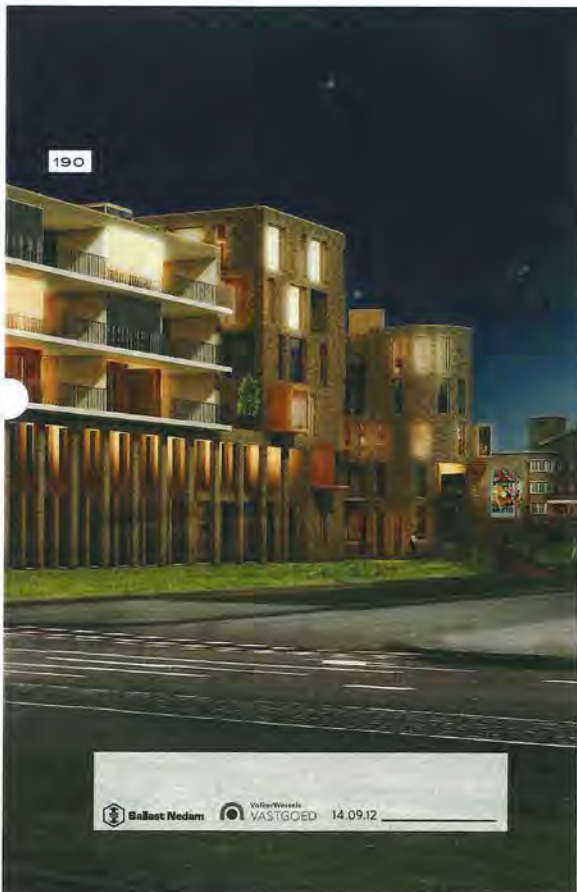
2023	2024	2025	2026
strafte klokkentoren gereed			
Brede School wordt opgeleverd kosten aan miljoen 11,9 25 % van woningbouw gereed			
gemeentelijke invulling (2)			



- niet openbaar gebied
- bestaand FCA
- nieuw FCA
- woningbouw
- openbaar toegankelijk



Bouwvelden



5.1.2 SCENARIO 2

Indien de transformatie qua verwervingsstrategie afwijkt van de planning zal gekozen worden om scenario 2 uit te voeren.

Fase 1 2015 - 2018

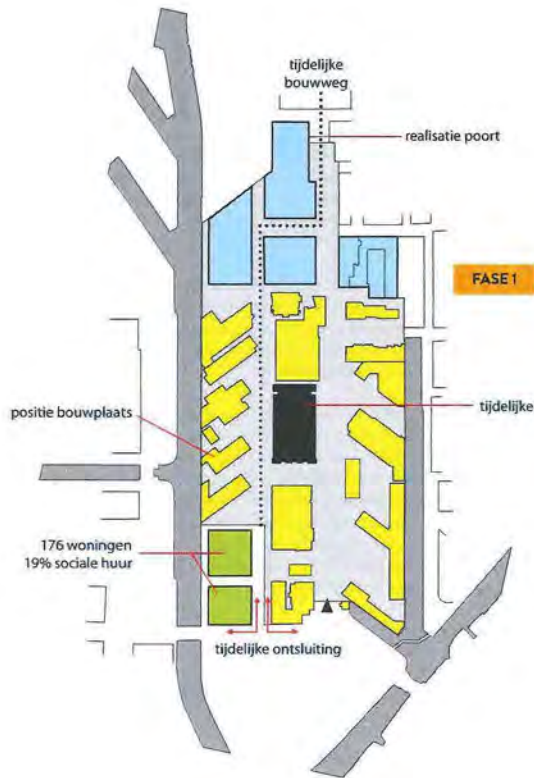
Het consortium richt zich ook in scenario 2 direct op een snelle bouw van een groot deel van het Food Center. Het leegruimen van het KET-terrein en het Abattoir in 2014 is een absolute voorwaarde voor het slagen van het project. Daarmee wordt een positief signaal afgegeven aan de ondernemers en biedt het ruimte voor de gehele schuifoperatie. In dit opzicht wijkt deze fase niet veel af van scenario 1. Ook in deze fase wordt er 40.650 m² BVO nieuw Food Center gebouwd. Omdat de gemeente verzekerd heeft te kunnen voldoen aan de voorwaarde deze twee percelen te leveren is in beide scenario's de start van de transformatie gelijk.

De Centrale Markthal staat open voor tijdelijke exploitatie, waarmaast het consortium met de restauratie begint in 2014/ 2015. Met name de scheurvorming, carbonatie van het betonwerk en de kozijnen worden aangepakt. De Markthal biedt in deze fase ruimte aan de tijdelijke opslag van handelen (verplaatsingen van bedrijven op het FCA) en aan evenementen. Ook wordt de tekening van Keith Haring op het Koelhuis in deze fase weer bloot gesteld aan het publiek.

Als het bestemmingsplan het mogelijk maakt (uitwerkingsplannen) en de markt voor woningverkoop ongunstig is, kan gestart worden met een kleiner gedeelte van de bouw het openbare deel. Het opkopen van de Kweker opslagvelden en een deel gemeentelijk vastgoed geeft ruimte aan 176 woningen. Maximaal 19% van de woningen kunnen aangemerkt worden als sociale woningbouw (in huur of Maatschappelijk Gebonden Eigendom). Er is plaats voor circa 26 grondgebonden woningen. De woonwijk is gericht naar de zonnige en brede waterzijde en kan zelfstandig functioneren door de ontsluiting aan de Jan van Galenstraat. Deze zal tijdelijk tweerichtingsverkeer toelaten. Er wordt een afscheiding gemaakt tussen de bouwvelden en de Kweker met tijdelijk groen en hekwerken. Met de aankoopregeling van bouwvelden 1 en twee is met de Kweker afspraken gemaakt over zijn achterkant.

Fase 2 2019 - 2022

In deze fase wordt de verplaatsing van de Kweker uitgesteld ten opzicht van scenario 1. Alleen bouwveld 13 is mogelijk met een toevoeging van 13.900 m². De verkeerscirculatie op het Food Center is in de vorm van een acht. In de Markthal bevindt zich midden in de grootschalige restauratie en zal gereed zijn in deze fase. Foodhub, Foodlab, de marktvloer en het hotel doen de intrede in het gebouw aan het einde van deze fase door een ontsluiting te maken achter de kweker. Daarmee is toegewerkt aan de uiteindelijke invulling van het icon van dit gebied. Aan het openbare plandeel wordt bouwveld 6 (21% sociale huur) en 8 (20% sociale e huur) gerealiseerd. In totaal is er ruimte voor 305 woningen. Hiervoor is de bestaande poort verkleind en is het benzinstation verwijderd. De verkeerssituatie voor het openbare gebied is aangepast, zodat de uiteindelijke stromen klaar zijn.



2014	2016	2017	2018
voldaan aan rijwiel 7.1 c + d		voldaan aan rijwiel 7.1 e	
<small>overnamegebied worden bestemmingsplan (2014) handhavingaanbieden Centrale marktbel</small> <small>voldaan aan rijwiel 7.1 a deel 1</small> <small>dit plan bouwt 40% nieuwe te restaureren FCA</small>		<small>duidelijk gebied op sociale marktbel</small>	
permanente monitoring CM			

2019	2020	2021	2022
voldaan aan rijwiel 7.1 en g		voldaan aan rijwiel 7.1 a deel 2	
<small>restauratie Centrale marktbel gebied</small> <small>permanente monitoring CM</small>			

- niet openbaar gebied
- bestaand FCA
- woningbouw
- openbaar toegankelijk
- nieuw FCA

Fase 3 2022 - 2024

In deze fase is de verplaatsing van de Kweker mogelijk naar bouwveld 12. Als de verplaatsing een feit is, kan het gebouw gesloopt worden en is de Markthal toegankelijk via de nieuwe Marktweide. Het Food Center bereikt zijn uiteindelijke vorm door het afmaken van de nieuwe poort en het slopen van het bestaande vastgoed op bouwveld 11.

In deze fase wordt mogelijk de klokkentoren van de Markthal gereconstrueerd wat een ambitie vormt van het strategisch plan. In het openbare gebied kunnen op bouwvelden 9 en 10 174 woningen gebouwd worden (8% sociaal). Samen met bouwvelden 7 (15% sociaal) en 3 (0% sociaal) bestaat het woningaanbod uit 380 woningen. Dit houdt in dat, gemiddeld 100 woningen per jaar zullen worden gerealiseerd. De oost-west verbinding zal in deze fase direct functioneren na de aanleg van de bruggen. Hiermee is het stedenbouwkundige plan, zoals de gemeente in het ambitiedocument heeft omschreven, gereed.

Fase 4 2027 - 2030

Een deel van het Food Center wordt gesloopt (tijdelijke hallen gemeente en Deli XL). Dit vormt het openbare plandeel en maakt de bouw van 197 woningen mogelijk. Bouwveld 11 wordt met 103 woningen ontwikkeld. In deze fase is ruimte voor 39 sociale huurwoningen. De Westzijde van de Markthal wordt openbaar en ingericht met waterpartijen en een terras.

Fase 5 2031 - 2034

In de laatste fase van de ontwikkeling van het Food Center wordt het distributiecentrum van Inversco ontruimd en maakt plaats voor 407 woningen in het openbare plandeel. Een groot deel is bestemd voor sociale woningbouw (69%) in de vorm van 221 studentenwoningen naast het Koelhuis. Het Koelhuisplein zal een plek hebben aan de nieuwe Westerparkroute. In totaal zal grofweg het openbare gebied 12,5 ha zijn en het gesloten Food Center 10,5 ha bedragen.

HET FUNCTIONEREN VAN HET PLANGEBIED

Het functioneren van het plangebied tijdens de herontwikkeling heeft de grootste aandacht. Het beperken van overlast naar de omgeving is een van onze kerndoelen. Zeker in een binnenstedelijk gebied waar veel mensen en veel activiteiten zijn moet dit centraal staan. De keuze om de centrale as in het gebied, de Handelsweg, in tact te laten zorgt al voor een beperking van de overlast. Een bureaustudie heeft aange-toond dat de hoofdinfrastructuur onder deze weg prima functioneert. Deze behouden wij daarom. Er dient slechts aangetaakt te worden op deze hoofdstructuur. De Handelsweg blijft dus grotendeels gesloten en garandeert een veilig, schoon en verzorgd terrein met optimale klantvriendelijkheid en verkoopmogelijkheden op het Food Center.

Het consortium is mede grondlegger van het keurmerk Bewuste Bouwers. Dit keurmerk is erop gericht met aandacht voor de omgeving, milieu en medewerkers te bouwen. Het keurmerk is een paraplu voor alle certificaten en eisen die nu gebruikelijk zijn in de bouw, aangevuld met maatregelen die de omgeving informeren en beschermen. Tijdens de bouw zullen wij onze activiteiten laten keuren en het keurmerk Bewuste Bouwers behalen.

HET TOETSINGSNOUW

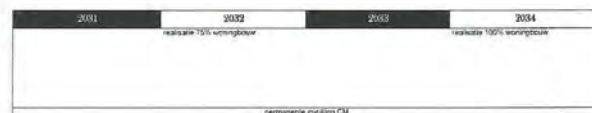
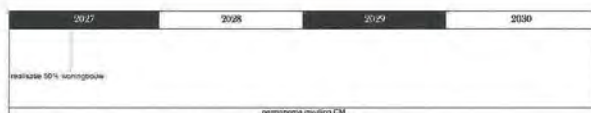
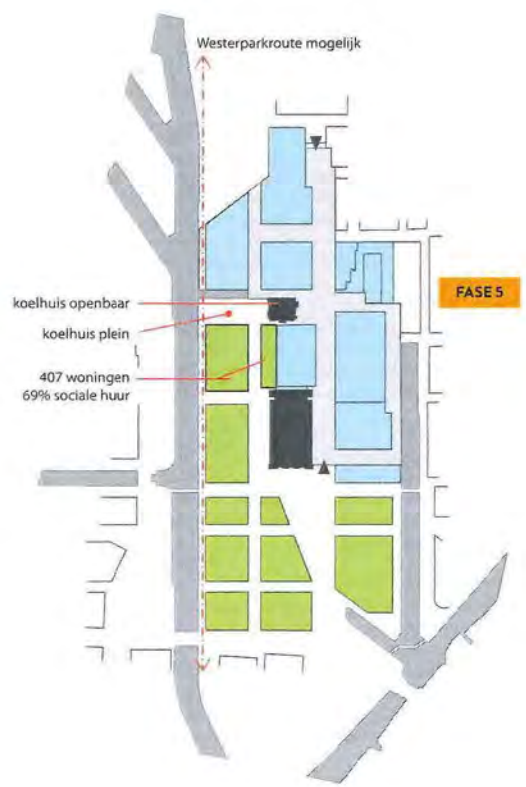
Het keurmerk Bewuste Bouwers toetst of deelnemende bouwplaatsen zich houden aan de gedragscode van de Bewuste Bouwers en zich daarmee terecht afficheren als Bewuste Bouwers. Onderdeel van het keurmerk zijn onder andere:

1. Crowd Sourcing: Omwonenden en voorbijgangers kunnen meldingen plaatsen op de site van de Stichting Bewuste Bouwers.
2. Omgevingscheck: de Stichting Bewuste Bouwers stuurt 'mysterie-voorbijgangers' langs de bouwplaatsen om van buiten af de bouwplaats te observeren en de bouwplaats in relatie tot zijn omgeving te beoordelen.
3. Systeem-audit: Bouwplaatsen ontvangen steekproefsgewijs bezoek van een monitor van Bewuste Bouwers.

Een Bewuste Bouwer bouwt bewust, veilig, verzorgd, milieubewust en sociaal. Ook in paragraaf 3.2.9 kunt u hier over lezen.



Wij zorgen voor een optimale bouwlogistiek, afgestemd op de ontwikkeling per fase. De bouwplaats zal zo beperkt mogelijk blijven. Waar mogelijk zal worden gewerkt met prefab bouwdelen. Dit beperkt bouwafval en en activiteiten in het plangebied. Zoveel mogelijk onderdelen zullen just in time geleverd worden. Het aantal transportbewegingen zal worden beperkt met alle voordelen van dien. Vraag en aanbod wordt hierbij zorgvuldig op elkaar afgestemd waarbij de logistiek volledig in kaart wordt gebracht om verbeteringen mogelijk te maken. Transportlogistiek in de spitsuren zal zoveel mogelijk beperkt worden en vervoer over water zal worden onderzocht. Bij heiverkzaamheden zullen de heipalen worden voorgeboord en worden geluidsmantels geplaatst. Het consortium heeft alle bouwactiviteiten in eigen organisatie en heeft een meer dan beezen ervaring met bouwactiviteiten op binnenstedelijke en gecompliceerde locaties.



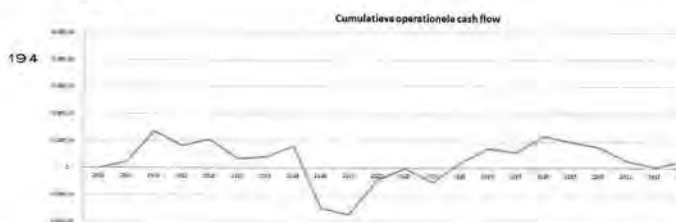
- niet openbaar gebied
- bestaand FCA
- nieuw FCA
- woningbouw
- openbaar toegankelijk

5.2 EXPLOITATIEREKENING

In de exploitatieberekening wordt ook per bouwveld aangegeven wat de kosten en opbrengsten zijn en hoe dit is gefaseerd in de planning. In het onderstaande schema zijn de bouwvelden genummerd.



De exploitatieberekening is toegevoegd als bijlage van het boekwerk. Dit om de leesbaarheid van de stukken te vergroten. In deze paragraaf volgt een toelichting en onderbouwen we de bieding van het eerste tijdvak van het erfpachtrecht voor de Markthal. In de figuur is het verloop van de grondexploitatie weergegeven.



Het succes van het project hangt af van de snelle realisatie van het nieuwe afgesloten Food Center. Bij aanvang wil het consortium snel aan de slag met zittende en nieuwe bedrijven om bedrijfshuisvesting met een omvang van circa 40.000 m² BVO te realiseren op het KET-terrein en het terrein van het Slachthuis. Hiermee wordt niet alleen grondwaarde gegeneerd voor dekking van de plankosten van de gemeente (€ 4,6 mio), maar zijn ook de Handelsweg, de centrale as op het Food Center, en de nieuwe hoofdentree vanaf de start gereed.

De mogelijkheden tot realisatie van de woningbouw is in deze tijden, waarin de afzet moeizaam verloopt, zeer lastig in te schatten. De eerste bouwvelden van woongebied het Marktkwartier worden in verkoop gebracht nadat overeenstemming is over de verkoop van de opslaghallen van de Kweker, nadat de bouwtitels verkregen zijn en de verkoop succesvol is verlopen. De haalbaarheid willen we beïnvloeden door de verkoopprijzen scherp te houden op circa € 3.200 per m² GBO en een deel af te stoten aan beleggers (met een forse afslag op de verkoopwaarde).

In de transformatieplannen is het verloop van de ontwikkeling omschreven. De grootste investering betreft de verplaatsing van de Kweker. Daarbij kan de tijdelijke erfpacht onder een deel van het gebouw een drukkende werking hebben op de verplaatsingskosten. Niettemin zijn de aankoopkosten enorm en veroorzaken een tijdelijke grote dip in de periode 2020-2023. De bouw van het nieuwe gebouw, maar ook de verplaat-

sing en de uitkoop van de bedrijven op de nieuwe plek, vragen om een grote investering. Door de beoogde ontwikkelroutes langs het water aan de oost en westzijde kan de woningbouw los van de Kweker worden doorontwikkeld. De Markthal ligt daarmee ook aan een openbare weg en kan vanaf een vroeg stadium floreren.

MARKTCOMFORME EN REALISTISCHE PARAMETERS EN PRIJZEN

Het plan omvat de ontwikkeling en realisatie van circa 623 huurwoningen (sociaal, middelduur en studenten) en 945 koopwoningen (totaal 1.568 woningen) in het Marktkwartier.

Woonfunctie - huur	
Huurwoning - middelduur	119 85 0,71 €2.840 €224.400 €168.571 €27.216 14,4% €975 €116.025
Sociale woning	102 72 0,70 €2.200 €138.400 €133.109 €3.256 2,4% €555 €97.717
Studentenwoningen	36 27 0,71 €2.596 €70.100 €58.308 €4.743 9,1% €825 €23.250
Woonfunctie - koop	
150 GBO	142 100 0,70 €3.180 €315.000 €254.706 €60.307 22,7% €975 €138.289
120 GBO	119 120 0,71 €3.200 €384.000 €322.689 €78.461 24,2% €998 €168.402
130 GBO grondgeb.	118 130 0,88 €3.346 €433.000 €365.546 €78.713 29,9% €1.300 €137.389
150 GBO	205 150 0,73 €3.900 €585.000 €491.597 €109.882 32,5% €1.100 €226.028
60 GBO	88 80 0,68 €3.440 €275.200 €179.462 €98.352 22,2% €990 €97.358
80 GBO	111 80 0,72 €3.200 €352.000 €215.126 €148.893 22,7% €990 €109.820

Dit programma staat niet vast, maar is een invloefening van de bouwvelden die zijn bedacht. Deze bouwvelden bieden voldoende flexibiliteit om verschillende type woningen te maken. In de tijd kunnen naast gesloten bouwblokken ook maisonnettewoningen of grondgebonden woningen ontworpen worden. Het uitgangspunt is flexibiliteit in het programma (daarom spreken wij van een stedenbouwkundige visie). Daarmee kan programma omgezet worden naar andere woningtypen en prijs categorieën die op dat moment beter in markt liggen en daarmee de ontwikkelsnelheid optimaliseren, dit is in de onderstaande tabel weergegeven. De woningen in het Marktkwartier worden aangeboden aan kopers waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de waarde van de opstal en een erfpachtcontract voor de grond. In de exploitatieberekening is onderscheid gemaakt tussen de residuele waarde (de waarde die het consortium nodig heeft voor het uitvoeren van de grondexploitatie) en het erfpachtcontract dat aan de kopers wordt aangeboden. De residuele waarde van de woningen komt overeen met een waarde van 25% onder de grondprijzenbrief. De verkoopwaarde aan de kopers ligt op circa 125% van de grondprijzenbrief. Daarbij wordt uitgegaan dat kopers kiezen voor een jaarlijkse canon en apart een lagere waarde voor de opstallen betalen. Hierbij zal dus de gemeente de grondwaarde financieren met erfpacht en kunnen aanstaande kopers (hopelijk) beter het opstalrecht financieren bij een bank.

Voor de sociale woningen geldt het vaste tarief voor de grondwaarde (21k). Residueel is geen waarde toegekend aan de grondexploitatie, omdat dit verliesgevend is.

De verkoopprijzen van de koopwoningen liggen tussen € 3.150 en € 3.900 per m² VON. Voor de huurwoningen wordt een forse afslag gedaan op de verkoopwaarde. Geheel passend bij de huidige marktomstandigheden.

Voor het Food Center zijn de parameters als volgt opgebouwd. De afkoopwaarde bedraagt tussen de € 200,- en € 250,- per m² op basis van de gemiddelde jaarlijkse canon per m², te weten € 10,- per m² en met een percentage dat is vastgesteld op 4,5%. De kosten voor het afkopen van de gronden en het opkopen van de opstallen zijn inzichtelijk gemaakt per bouwveld. Dit zijn de grootste kosten voor de grondexploitatie. Partijen die niet willen meewerken kunnen worden onteigend. Partijen die een opstalrecht hebben wat verloopt, kan worden verzocht het terrein leeg op te leveren.

Voor de opstallen is een gemiddeld bedrag opgenomen tussen de € 650 en € 750,- per m² BVO. Dit gaat uit van het principe nieuw voor oud. Een extra drukmiddel bij de onderhandelingen hebben we in handen bij bedrijven die een opstalrecht zijn aangegaan met de gemeente. Deze zijn in veel gevallen verlopen en dat wil zeggen dat zij de gronden weer in oorspronkelijke staat moeten terugleveren zonder een kostenvergoeding.

ERFPACHTCANON EERSTE TIJDVAK MARKTHAL EN TOELICHTING BUSINESSCASE MARKTHAL

Het consortium heeft in hoofdstuk 3 een concept beschreven dat aansluit bij geïnteresseerde ondernemers. Hiervoor zijn bijeenkomsten georganiseerd waarbij de ondernemers ook input hebben geleverd aan de kengetallen die zijn opgenomen in de exploitatieberekening. De exploitatie is met de beoogde invulling haalbaar. Het openbaar toegankelijk maken van de Markthal voor het publiek is daarbij erg van belang en draagt bij aan de verhuurbaarheid van het gebouw.

Kennis en kunde is aangetrokken door de samenwerking met BOEi, een specialist in herbesteding. Zo zien wij mogelijkheden om de (casco)restauratiekosten van de Markthal terug te brengen zonder daarbij aan kwaliteit te moeten inleveren. We gaan pragmatisch en doeltreffend te werk. Terughoudendheid is het uitgangspunt van de restauratie, zonder dat daarbij ingeleverd wordt op de kwaliteit van de restauratie. Zo behoudt het gebouw zijn monumentale waarde en kracht, met behoud van de kwaliteit van de restauratie. Met de huidige plannen voor de restauratie en de investeringen in de inbouwpakketten schatten wij in dat de exploitatie met de opbrengstinschattingen positief zal draaien in 2040 (variant 1) als wij alleen de beschikking hebben over de gemeentelijke bijdrage. Maar met een hoger, maar haalbaar, subsidiëtarget zal de exploitatie in 2028 positief worden (variant 2).

De inbouwpakketten zijn apart opgenomen in de begroting. Zij zijn specifiek voor de functies, deels geschikt voor flexibele invulling. Ook voor duurzame installaties zullen we een pragmatische oplossing zoeken binnen de beschikbare middelen.

De bieding voor de verschuldigde afskoopsom voor de canon over het eerste tijdvak van 50 jaar van het erfpachtrecht met betrekking tot de Markthal bedraagt € 1,-.

EXPLOITATIEREKENING SWISER

In hoofdstuk 3 is aangegeven dat de kosten voor het beheer drastisch zullen worden ingeperkt na de transitieperiode. De kosten worden transparant doorbelast en samen worden de begrotingen vastgesteld. Doel daarbij is ook een gezamenlijk green fund te stichten die middelen vrijmaakt voor duurzame initiatieven op het nieuwe Food Center.

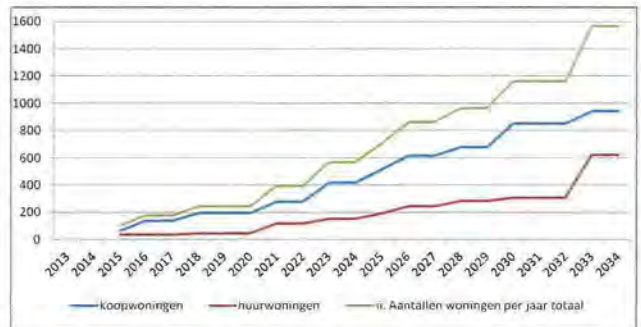
REFERENTIEPLANING

In de referentieplanning is veel informatie opgenomen over de geplande realisatie van het nieuw te realiseren Food Center, de woningbouw in het Marktkwartier en de restauratie van de Markthal.

Door het vrijmaken van een deel van het huidige terrein door de verplaatsing van het slachthuis en het KET-terrein is het mogelijk in 2017 al meer dan de helft van het nieuw te realiseren Food Center te bouwen.

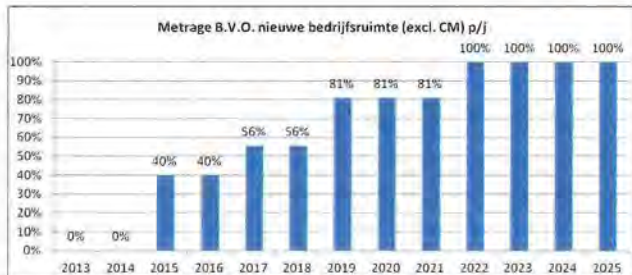
In 2018 heeft het nieuw te realiseren Food Center een percentage bereikt van 81% en het totaal aantal nieuw te bouwen woningen heeft dan slechts het percentage bereikt van 16%. Gezien de huidige economische tijd denken wij hiermee een robuust plan te hebben wat inspeelt op de vraag van zittende en nieuwe ondernemers naar efficiënte, hygiënische en goede huisvesting.

Uit de referentieplanning is te halen wat de opbouw van de woningen is. De woningbouw bestaat uit verschillende categorieën, van huur tot koopwoningen, van studentenwoningen, grondgebonden woningen, appartementen en penthouses. In onderstaande figuur is een uiteenzetting gemaakt van de huur en koopwoningen.

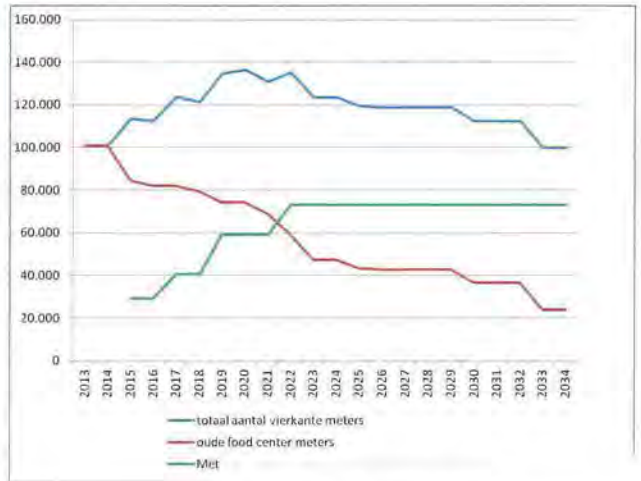


Het percentage sociale woningbouw is aangegeven in de referentieplanning met een vierkant zwart kader en betreft de sociale huurwoningen en de zelfstandige studentenwoningen. In totaal vallen 437 woningen van de 1.568 woningen onder de sociale huurwoningen. Daarmee bedraagt het percentage 27,8%. Sociale koopwoningen zijn nu nog niet concreet aangewezen, van de 225 appartementen met een oppervlakte van 60 m² GBO kan een deel in aanmerking komen voor het Maatschappelijk gebonden eigendom.

In de onderstaande figuur is aangegeven hoe het verloop is van de nieuwe, oude en de totale vierkante meters Food Center. Op de piek is er ruimte voor bijna 140.000 m² BVO Food Center. In de referentieplanning is aangegeven wanneer mijlpalen worden bereikt. De mijlpalen zijn gekoppeld aan de artikelnummers uit de inschrijvingsleidraad.



De woningbouw volgt het nieuw te realiseren vastgoed stapsgewijs maar komt nooit in verhouding tot het nieuw te realiseren vastgoed over het percentage heen van 125%. Dat is te zien ook in onderstaand schema.



5.3 REFERENTIEPLANNING

bouwvelden:				Fase 1						
				1+14+16+17	2	15	3	13		
				2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
FCA terrein	GROENTE en FRUIT	m² BVO	18.900			0	0	5.000	5.000	5.000
	AARDAPPELS/ VLEES en OVERIG	m² BVO	14.150			7.500	7.500	14.150	14.150	14.150
	DISTRIBUTIECENTRUM en OVERIG	m² BVO	15.500			15.500	15.500	15.500	15.500	15.500
	VIS	m² BVO	6.000			6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
	LEVENS MIDDELEN	m² BVO	18.500							18.500
Centrale Markthal	Markthal niet openbaar handelaren	m² BVO	918				1.125	1.125	1.125	1.125
	Markthal foodlab	m² BVO	450							
	Markthal foodhub	m² BVO	2.570							200
	Behoud oude m² BVO FCA	m² BVO	23.796	100.991	100.991	84.439	82.065	82.065	79.686	74.278
	i. Metrages bedrijfsruimte FCA		100.784	100.991	100.991	113.489	112.240	123.840	121.461	134.753
	totaal nieuwe FCA meters erbij per jaar (incl CM)	m² BVO	76.055			29.050	1.125	11.600	-	18.700
	Metrage B.V.O. nieuwe bedrijfsruimte (excl. CM) p/j	m² BVO	73.050			29.050	29.050	40.650	40.650	59.150
	Metrage B.V.O. nieuwe bedrijfsruimte (excl. CM) p/j	%		0%	0%	40%	40%	56%	56%	81%
Parkeren	Verplaatsen FCA	m² BVO	48.815			5.045	2.374	1.851		5.408
	Parkeren maaiaveld vrachtwagens en klanten	m² BVO	420							
	Parkeren dak voor werknemers	m² BVO	400			250		150		
				2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Openbaar gedeelte	koopwoningen		945			66	138	138	198	198
	80 GBO	aantal	210			8	18	-	15	-
	80 GBO	aantal	199			21	-	-	20	-
	100 GBO	aantal	294			30	11	-	-	-
	120 GBO	aantal	147			3	9	-	20	-
	150 GBO	aantal	52			4	8	-	5	-
	grond gebonden huurwoningen	aantal	43			-	26	-	-	-
	72 GBO (sociaal)	aantal	216			38	36	38	48	48
	85 GBO (belegger)	aantal	186			20	-	-	-	-
	27 GBO (sociaal, zelfstandige studentenwoning)	aantal	221			18	-	-	10	-
	nieuw aantal woningen per jaar		1.568			104	72	-	70	-
	ii. Aantallen woningen per jaar totaal		1.568			104	176	176	246	246
	totaal aantal woningen in percentage	%				7%	11%	11%	16%	16%
	totaal m² BVO woningen per jaar		177.154			12.846	22.996	22.996	32.121	32.121
Centrale Markthal	Markthal versmarkt à 20 m² per unit	m² BVO	6.000							
	Markthal marktvloer eten en drinken à 75 m²	m² BVO	918							
	Markthal hotel circa 60 kamers	m² BVO	2.936							
Parkeren	Parkeren aantal halfverdiept voor woningen	stuks	800			60	45	-	45	-
	Parkeren aantal openbaar gebied woningen en markthal	stuks	292							
Overig	Commerciële ruimte in plinten	m² BVO	1.500			750				
	Onderwijs Brede school	m² BVO	3.500							
				2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Markthal	iii. Voortgang restauratie Centrale markthal				start rest.					
Algemeen	iv. Investerings in duurzaamheid in € (schatting woningbouw, beheer en FCA in mio)			70.475		13.156.950	13.123.440	4.779.348	6.527.320	3.791.000
Algemeen	v. Exploitatie beheer van het Food Center			Start		transitiefase				
artikel 22 Leidraad	toelichting op 22.3: voldoet aan minimumeisen					40% nieuw FCA 56% nieuw FCA 81% nieuw FCA				
	Mijlpaaldata voldaan					7,1 a deel 1	7,1 c + d	7,1 e		
	Voortgangsbegrenzing:					16% woningbouw				
	Verhoudingsgetal woningbouw (verhouding nieuw woningbouw komt niet over de nieuw FCA)					eerste 15% van de woningbouw is vrij 19%				

9	Fase 2			Fase 3				Fase 4				Fase 5			
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
5.000	5.000	5.000	18.900	18.900	18.900	18.900	18.900	18.900	18.900	18.900	18.900	18.900	18.900	18.900	18.900
4.150	14.150	14.150	14.150	14.150	14.150	14.150	14.150	14.150	14.150	14.150	14.150	14.150	14.150	14.150	14.150
5.500	15.500	15.500	15.500	15.500	15.500	15.500	15.500	15.500	15.500	15.500	15.500	15.500	15.500	15.500	15.500
6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
8.500	18.500	18.500	18.500	18.500	18.500	18.500	18.500	18.500	18.500	18.500	18.500	18.500	18.500	18.500	18.500
1.125	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125
1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680
200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
4.278	74.278	68.904	59.321	47.487	47.487	43.445	42.821	42.821	42.821	42.821	36.468	36.468	36.468	23.796	23.796
1.753	136.433	131.059	135.376	123.542	123.542	119.500	118.876	118.876	118.876	118.876	112.523	112.523	112.523	99.851	99.851
8.700	1.880	-	13.900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.150	59.150	59.150	73.050	73.050	73.050	73.050	73.050	73.050	73.050	73.050	73.050	73.050	73.050	73.050	73.050
81%	81%	81%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
5.408	-	-	8.092	11.834	-	3.689	4.169	-	-	-	6.353	-	-	-	-

9	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
198	198	277	277	417	417	513	617	617	680	680	852	852	852	945	945
-	-	28	-	28	-	32	20	-	20	-	17	-	-	24	-
-	-	11	-	40	-	20	20	-	20	-	25	-	-	22	-
-	-	20	-	28	-	23	22	-	20	-	115	-	-	25	-
-	-	14	-	22	-	15	30	-	3	-	15	-	-	16	-
-	-	6	-	5	-	6	12	-	-	-	-	-	-	6	-
-	-	-	-	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
48	48	118	118	152	152	192	244	244	284	284	309	309	309	623	623
-	-	30	-	14	-	20	32	-	40	-	-	-	-	60	-
-	-	40	-	20	-	20	20	-	-	-	25	-	-	33	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	221	-
-	-	149	-	174	-	136	156	-	103	-	197	-	-	407	-
246	246	395	395	569	569	705	861	861	964	964	1.161	1.161	1.161	1.568	1.568
16%	16%	25%	25%	36%	36%	45%	55%	55%	61%	61%	74%	74%	74%	100%	100%
2.121	32.121	50.100	50.100	72.079	72.079	88.597	108.905	108.905	120.372	120.372	146.598	146.598	146.598	177.154	177.154
-	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
-	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
-	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
-	86	-	-	100	-	83	82	-	54	-	120	-	-	125	-
-	750	-	-	3.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

9	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034		
0.000	2.370.060	rest gereed	10.007.840	4.275.922	3.649.584	klokken toren	4.589.228	3.400.274	3.839.503	2.341.995	1.395.810	4.907.789	969.318	64.680	6.332.034	3.700.133	68.639

nieuwe vorm operationeel werkend beheer & parkmanagement

4	na 10 jaar onh.bestem. 136k m²			100% nieuw FCA		brede school gereed		50% woningbouw				100% woningbouw			
	7,1 f en g	7,1 a deel 2	7,1 h	7,1 b											
19%	31%	25%	36%	36%	45%	55%	55%	61%	61%	74%	74%	74%	100%	100%	100%



Puccinimethode

Op zoek naar een Amsterdamse traditie
voor de inrichting van de openbare ruimte



Filosofie

In 2040 heeft de gemeente Amsterdam een helder en eenduidig straatbeeld, dat past in de Amsterdamse traditie met materialen zoals rode gebakken klinkers en 30x30 tegels. De openbare ruimte straalt een metropolitane kwaliteit uit, passend bij de stedenbouwkundige structuur en met duurzaam gebruik van bestratingsmaterialen.

Achtergrond

Veel partijen zijn betrokken bij de inrichting van de openbare ruimte van Amsterdam. Het komt echter te vaak voor dat de (uitvoerings)kwaliteit ondanks alle inspanningen, te wensen over laat. Dit was de conclusie tijdens de Openbare Ruimte Conferentie in december 2002. Een van de verbeterpunten betrof de uiteindelijke kwaliteit van de uitvoering. Er is toen afgesproken om te onderzoeken hoe de relatie tussen ontwerp, uitvoering en beheer van openbare ruimte projecten in Amsterdam verder kan worden verbeterd. In 2004 resulteerde dit onderzoek in de 'Puccinimethode': een boekje met een reeks concrete aanbevelingen en een aantal onderzoeksvoorstellen.

De Puccinimethode anno 2009 is een nadere uitwerking van de voorstellen die zijn voortgekomen uit het onderzoek naar in hoeverre het mogelijk is een reeks van inrichtingsprincipes en details voor de gehele stad te 'standaardiseren'.



Versnippering

Bij het ontwerp en de aanleg van de Amsterdamse openbare ruimte ontbreken regelmatig duidelijke inrichtingsprincipes en detailleringen. Uitwerking vindt vooral plaats op projectniveau. Aangezien er veel projecten zijn, die onder de verantwoordelijkheid vallen van 14 verschillende stadsdeelbesturen en andere ambtelijke organisaties, is er weinig samenhang tussen de inrichtingsprincipes en detaillering van die projecten. Iedereen doet het net even anders. Het eindresultaat is een versnippering van de inrichting van de openbare ruimte. Deze versnippering wordt versterkt doordat er tegenwoordig veel materialen beschikbaar zijn om een straat mee in te richten. In combinatie met de wijze waarop de materialen worden toegepast zijn er eindeloze mogelijkheden. Helaas hebben deze mogelijkheden lang niet allemaal een hoge kwaliteit.

Amsterdamse traditie

Om de kwaliteit van de openbare ruimte te optimaliseren willen we een 'nieuwe' Amsterdamse traditie ontwikkelen, die gebaseerd is op best practices in de stad, waardoor project- en beheergrenzen niet meer letterlijk in de straat waarneembaar zijn en meer samenhang in de openbare ruimte ontstaat. Maar waarbij ook techniek, vormgeving en beheer beter op elkaar zijn afgestemd.

Daarbij wordt er gestreefd om materialen te gebruiken die duurzaam en Amsterdam eigen zijn. Materialen die passen bij zowel de historie als de ondergrond van Amsterdam.

What's in a name?

Tijdens een expertmeeting over uitvoeringskwaliteit van de openbare ruimte werden bonbons van chocoladewinkel Puccini uitgedeeld. Gekscherend werd opgemerkt dat deze bonbons symbool staan voor een goede uitvoeringskwaliteit: passie, ambacht, goede ingrediënten, gedegen voorbereiding, nauwkeurige uitvoering met als resultaat een hoge eindkwaliteit. Vanwege deze vergelijking wordt van dat moment het project de Puccinimethode genoemd.



Dirk de Jager
Voorzitter stuurgroep

Amsterdamse traditie

Amsterdam introduceert een nieuwe traditie voor het inrichten van de openbare ruimte. Materialen, straatprofielen en detailuitwerkingen zullen stadsdeeloverschrijdend op elkaar worden afgestemd.

De nadruk ligt op samenhang, duurzaamheid, herkenbaarheid, het realiseren van een logisch (straat)beeld en een hoge uitvoeringskwaliteit.

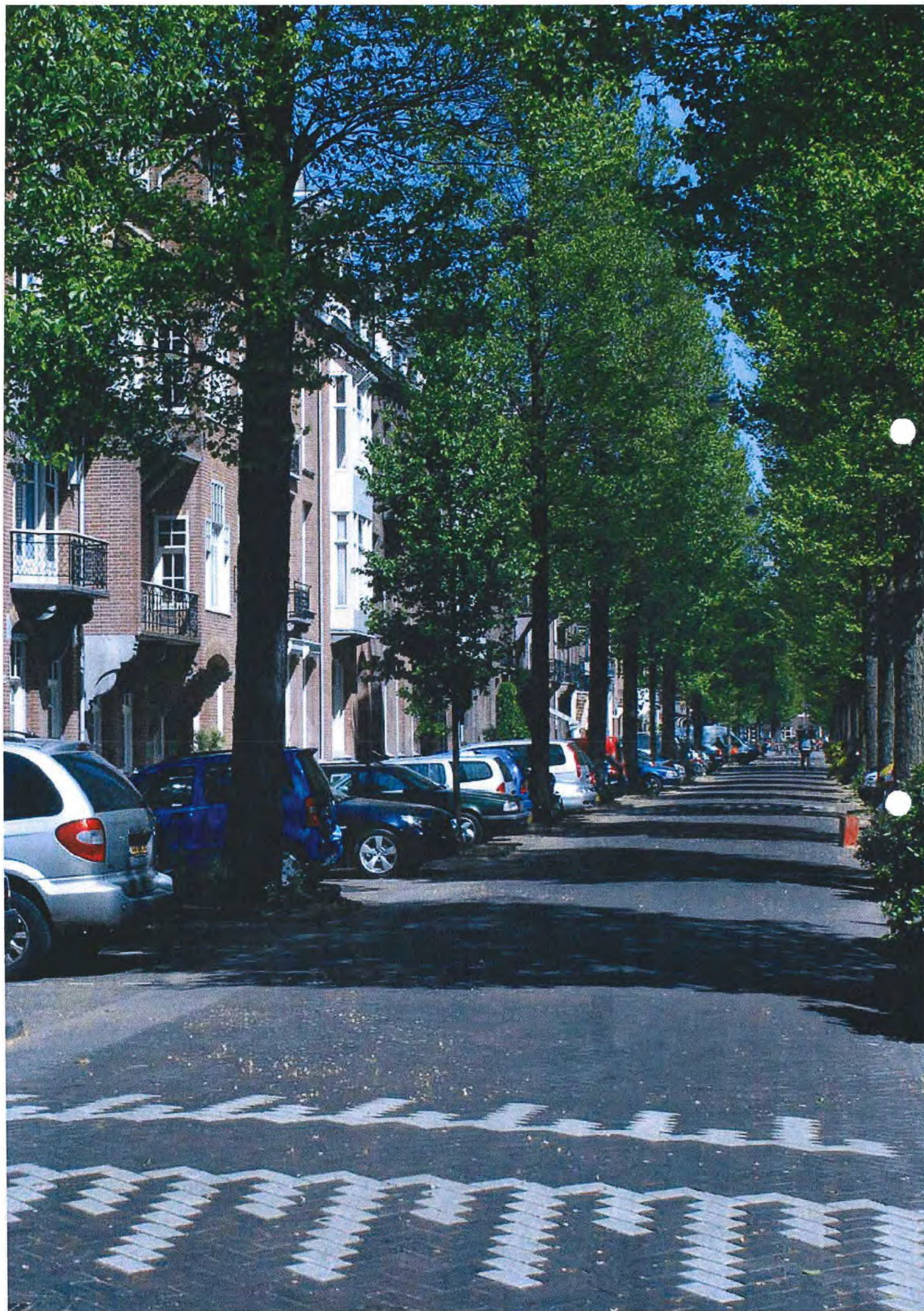
In het Portefeuillehoudersoverleg van 4 december 2008 is besloten de Puccinimethode in te gaan voeren.

Op 11 mei 2009 is het convenant ondertekend, waarin bestuurlijke afspraken zijn vastgelegd die betrekking hebben op de visiekaart, de catalogus 'Amsterdams straatwerk', de stadsbrede inkoop van materialen, het werkproces en de implementatie.

De keuze voor de invoering van de Puccinimethode komt voort uit het feit dat besluiten met betrekking tot het uitvoerings- en beheersniveau voor de openbare ruimte (materiaalkeuze en detailuitwerking) veelal plaatsvinden op projectniveau, onder verantwoordelijkheid van veertien stadsdelen en een aantal gemeentelijke diensten. Deze werkwijze levert vaak een versnipperd beeld op, wat de kwaliteit van de afwerking niet altijd ten goede komt.

De binnenstad met haar grachten, herenhuizen en indrukwekkende openbare gebouwen, de negentiende-eeuwse buurten met de rijk geschakeerde straatwanden en expressieve bakstenen woongebouwen, maar ook de monumentale stedenbouw van de gordel en de modernistische tuinsteden gaan door de invoering van de Puccinimethode een nieuwe traditie tegemoet.



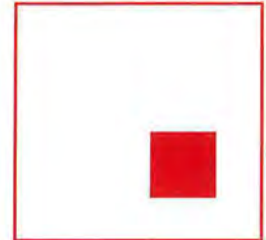


Puccinimethode

Samenvatting

Filosofie

In 2040 heeft de gemeente Amsterdam een helder en eenduidig straatbeeld, dat past in de Amsterdamse traditie met materialen zoals rode gebakken klinkers en 30x30 tegels. De openbare ruimte straalt een metropolitane kwaliteit uit, passend bij de stedenbouwkundige structuur en duurzaam gebruik van bestratingmaterialen.



Visiekaart

Amsterdam is op basis van de stedenbouwkundige structuur in vier gordels ingedeeld, met elk een eigen standaard. Naast deze standaard zijn bijzondere plekken aangewezen en is er een stelsel van doorgaande straten (lijnen) op de kaart gezet dat het 'netwerk' van de stad vormt. Deze drie onderdelen vormen samen de visiekaart van de Puccinimethode.



Catalogus

In de catalogus 'Amsterdams Straatwerk' is de visiekaart opgenomen. De catalogus bevat inrichtingsprincipes, de benodigde basis voor elk ontwerp van straten en pleinen in de stad. De catalogus wordt regelmatig geactualiseerd en geoptimaliseerd.



Stadsbrede inkoop

Alle stadsdelen en diensten worden door middel van stadsbrede inkoop voorzien van materialen, zowel bestratingmateriaal als straatmeubilair. Door bulkinkoop en raamcontracten is het mogelijk om voordelig in te kopen en tegelijk de openbare ruimte kwalitatief goed in te richten.



Proces

Door gezamenlijke afspraken te maken over de manier van werken bij (her)inrichting van de openbare ruimte zal het proces efficiënter en effectiever verlopen. Daarnaast versnellen de details in de catalogus 'Amsterdams Straatwerk' het ontwerpproces. Dit alles zal leiden tot reductie van de plankosten.



Implementatie

Om te kunnen waarborgen dat de Puccinimethode een cultuur wordt binnen de gemeente Amsterdam is een implementatiestructuur noodzakelijk. Dit zal onder meer in de afspraken rond het proces geïntegreerd worden.





Visiekaart

Amsterdam is op basis van de stedenbouwkundige structuur in vier gordels ingedeeld met elk een eigen standaard. Naast de standaard zijn er in de stad een aantal bijzondere plekken aangewezen. Tot slot is er een stelsel van doorgaande straten (lijnen) op de kaart gezet dat het 'netwerk' van de stad vormt. Deze drie onderdelen vormen samen de visiekaart van de Puccinimethode.

In eerste instantie had de Puccinimethode als doel om enkel afspraken te maken over inrichtingsprincipes en materialen in de openbare ruimte. Bijvoorbeeld afspraken over de breedte voor een trottoirband of het type klinker. Maar al snel rees de vraag over waar wat toegepast moest en/of mocht worden.



Vier gordels

De stad is daarom in vier standaard gordels ingedeeld. Deze gordels zijn gebaseerd op de stedenbouwkundige structuur en ontstaansgeschiedenis van de stad.

De volgende gordels worden onderscheiden:

1. Historische kernen
2. 19e eeuwse typologie
3. 20e eeuwse typologie
4. IJoevers

Per gordel is een aantal hoofdkenmerken gedefinieerd, die betrekking hebben op het materiaal gebruik. De gordels verschillen met name wat betreft het materiaal op het trottoir. Tevens wordt onderscheidt gemaakt tussen 30 km/u en 50 km/u straten.

Alle 30 km/u straten worden uitgevoerd in rode gebakken klinkers, een traditioneel product binnen de gemeente Amsterdam. Dit is zoals de meeste mensen Amsterdam kennen en past bij de cultuur en geschiedenis van Amsterdam (uitzondering is de IJoever gordel, hier wordt nader op ingegaan). Alle 50 km/u straten worden uitgevoerd in asfalt. De keuze voor asfalt heeft

met name een technisch reden. Het asfalt reduceert de geluidsoverlast die bij 50 km/u straten groter is dan bij 30 km/u straten. Daarbij is het makkelijker waar te nemen in welk type straat men zich bevindt, doordat het materiaalgebruik significant anders is.

Historische kernen

De trottoirs in de historische kernen vormen samen met de 30 km/u straten letterlijk een baksteenwereld. Deze materialisering is dan ook kenmerkend voor de historische kernen van Amsterdam.

19e eeuwse typologie

Binnen de 19e eeuwse typologie verschilt het van plek tot plek of op het trottoir de rode gebakken klinkers of de grijze 30x30 betonnen tegel wordt toegepast. Deze gordel is letterlijk een overganggebied tussen de historische kern(en) en de 20e eeuwse typologie.

20e eeuwse typologie

Vanaf het begin van de 20e eeuw is men grijze 30x30 tegels gaan toepassen op het trottoir. Omdat deze tegel goed past bij de ontstaansgeschiedenis van dit gebied worden in deze gordel geen gebakken klinkers op het trottoir toegepast.

IJoevers

De IJoevers is een gebied in transformatie, van oude havens en industrie naar hoogwaardige werk en woongebieden. Cultuurhistorische elementen spelen hier vaak een belangrijke rol. De differentiatie en ontstaansgeschiedenis van dit gebied is te herkennen in de keuzemogelijkheden van het materiaal binnen de standaard. Voor 30 km/u straten zijn alle materialen in de rijbaan toegestaan. Op het trottoir mogen zowel rode gebakken klinkers als 30x30 tegels worden toegepast.

Plekken

Openbare ruimte kan grofweg worden ingedeeld in straten en plekken. Een straat is zowel ruimtelijk als functioneel anders ingericht dan een plek. Dit heeft ertoe geleid dat de standaard materialisering in de Puccinimethode, die met name vanuit het straatprincipe is ontwikkeld, te nuanceren voor plekken. Er zijn daarom twee type plekken gedefinieerd.

Standaard plekken

De materialisering van de vloer van plekken die binnen de standaard vallen is conform de desbetreffende gordel. Speciale inrichting door middel van fontein, bomen, meubilair, kunst of toepassing van cultuurhistorische elementen zijn mogelijk. Daarbij zijn kleine accentverschillen zoals een patroon ook toegestaan, mits de algehele materialisering van de vloer doorloopt. Dit geldt niet voor de straten in de standaard.

Bijzondere plekken

Uiteraard is niet de hele stad te vangen in een standaard en dit is ook niet wenselijk. Vanuit de Puccinimethode zijn daarom specifieke plekken aangewezen die niet in de standaard vallen. Voor deze 'bijzondere' plekken is afgesproken dat ze ingericht kunnen worden met andere materialen, mits de inrichting goed aansluit bij en aanvullend is op de standaardinrichting.

De stadsdelen zijn intensief betrokken bij het bepalen van de bijzondere plekken. In samenspraak zijn de volgende kenmerken voor bijzondere plekken bepaald:

- Bijzondere plekken op de visiekaart hebben alleen betrekking op materialisering van de vloer.
- Materialisering van bijzondere plekken is wezenlijk anders, nu en/of in de toekomst (bij de eerste herstructurering).
- Hele gebieden kunnen niet als bijzonder op de kaart worden aangemerkt.
- Elke plek wordt gekoppeld aan een plein/straatnaam.

Doorgaande lijnen

De 'doorgaande' lijnen in de stad zijn gebaseerd op Hoofdnet Auto en Hoofdnet Rail. Daarnaast is een aantal belangrijke radialen en dwarsverbindingen toegevoegd. Deze (winkel)straten kennen een hoge gebruikersdruk en zijn veelal stadsdeelgrensoverschrijdend. Werken aan een straat uit dit 'netwerk' van de stad betekent redeneren vanuit één ruimtelijke opgave en intensieve samenwerking met 'buur' stadsdelen. Herkenbaarheid en samenhang zijn sleutelwoorden.

De inrichting zal in veel gevallen meegaan met de standaardkenmerken van de gordels waar de straat doorheen loopt. Bij doorgaande lijnen die verschillende gordels doorkruisen zal in sommige gevallen worden gekozen voor één soort materiaal. Deze is dan gebaseerd op de standaardkenmerken van één van die gordels. De straten die in een doorgaande lijn vallen, voldoen dus aan de 'standaard', maar specifiek voor deze straten wordt er binnen de standaard een iets ruimer palet aan inrichtingsmaterialen geboden. De reden hiervoor is dat doorgaande lijnen vaak winkelstraten zijn, waar de gebruikersdruk hoger is en de behoefte tot onderscheiden groter is. Het ruimere palet wordt bijvoorbeeld gezocht in een luxere 30x30 tegel.

Veel gestelde vragen

1. Is het mogelijk om in de IJ-oeverstelsconplaten toe te passen?

Ja, stelconplaten zijn cultuurhistorische elementen die passen bij de IJ-oever. Deze kunnen daarom gebruikt worden bij de inrichting van de openbare ruimte.

2. Zijn de bijzondere plekken definitief?

Nee, de bijzondere plekken zijn flexibel. Een stadsdeel kan een plek in een later stadium alsnog aanmerken als bijzonder, of juist standaardiseren. Dit gebeurt in overleg. De precieze werkwijze wordt nog nader uitgewerkt.

3. Wordt het ruimere palet bij doorgaande lijnen vastgelegd?

Ja, de 'doorgaande' lijnen vallen in de standaard. Wel zal er iets meer keuze aan materialen worden aangeboden in verband met de gebruikersdruk van deze straten. Deze ruimte wordt vastgelegd in de catalogus.

Relatie met andere producten

De visiekaart vormt een integraal onderdeel van de catalogus Amsterdams Straatwerk. Dit betekent dat als er aanpassingen plaats vinden in de visiekaart, er ook aanpassingen plaats vinden in de catalogus.

Daarbij worden de elementen in de visie verder uitgewerkt en beschreven in de catalogus.

De manier van werken in de 'doorgaande lijnen' zal worden meegenomen en beschreven in het voorstel voor het werkproces. Dit voorstel betreft afspraken over de manier van samenwerken bij de ontwikkeling van openbare ruimte.

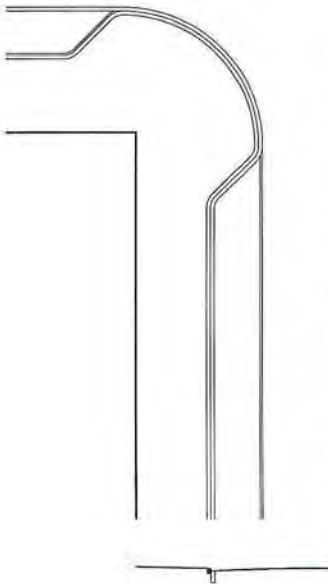


Catalogus

In de catalogus 'Amsterdams Straatwerk' is de visiekaart opgenomen. De catalogus bevat inrichtingsprincipes, de benodigde basis voor elk ontwerp van straten en pleinen in de stad. De catalogus wordt regelmatig geactualiseerd en geoptimaliseerd.

Achtergrond

De catalogus geeft voor de standaard, alle gordels en doorgaande lijnen, de afspraken weer op het gebied van materialisatie en inrichtingsprincipes. De standaard, zoals geschetst in de catalogus, gaat uit van algemene principes en een aantal specifieke principes. Beide zullen nader worden toegelicht. De catalogus is nog in ontwikkeling, op dit moment ligt er een voorstel in concept, ontwikkeld vanuit de Dienst Ruimtelijke Ordening. De definitieve keuzes moeten in 2009 gemaakt worden, in overleg met alle stadsdelen. Dit gebeurt op basis van een combinatie van beheer, vormgeving, techniek en verkeersveiligheidsaspecten. Onderstaande elementen vormen de basisprincipes in het voorstel dat nu wordt voorgelegd aan de stadsdelen.



30 en 50 km/u straten

Amsterdam kan in 30 en 50 km/u straten worden ingedeeld, met bijbehorende verkeerskundige richtlijnen voor de inrichting.

Continue bandenlijn

De bandenlijnen die langzaam- en snelverkeer scheiden zijn in elk profiel met een gemengd gebruik het belangrijkste onderdeel. Ze zijn 'continu', dat wil zeggen recht en niet onderbroken.

Beperkte afwateringsprincipe

De manier van afwateren is zeer bepalend voor de opbouw van het profiel. In principe wordt er altijd naar het trottoir afgewaterd (vanaf rijbaan en parkeren). De voorkeur gaat uit naar een straatkolk, zodat de afwatering onafhankelijk is van de trottoirband.

Drie parkeeroplossingen

Parkeren waarbij het parkeervak onderdeel uitmaakt van de rijbaan wordt 'klassiek' parkeren genoemd. Naast de klassieke wijze zijn er 2 moderne (A en B) varianten, waarbij het hoofdkenmerk is dat er op het trottoir geparkeerd wordt. Het verschil tussen de moderne varianten is dat in A er hoogteverschil is tussen het parkeren en het trottoir zelf middels een 'tussenband'.

Maximaal 2 basismaterialen per profiel

Elk profiel heeft maximaal twee materialen/hoofdkleuren. Daarnaast kan het profiel nader worden ingedeeld middels witte lijnen, thermoplast of witte markeerstenen.



Boomkranst
Bij 30x30 tegels: vierkant
Bij gebakken klinkers: rond



Parkeervak
Einde vak 45°, keiformaat elleboogverband



Fietspad
Rood asfalt, geen hoogteverschil met het trottoir



Rijweg
Rode gebakken klinker, keiformaat keperverband (30 km/u straat) of asfalt (50/u km), tonrond



Afwatering
Straatkolk 20x45 in rollaag of trottoirkolk van 30 cm diep in trottoirband van 30 cm



Trottoir
30x30 tegel of rode gebakken klinker, dikformaat halfsteensverband

Voordeel van de catalogus

Door de heldere afspraken over materialen en inrichtingsprincipes kan de ontwerper meer energie steken in het uitdetailleren van de basisonderdelen in het specifieke project/straat/openbare ruimte. Elke straat of plek is echter weer anders en ontwerpen blijft, ondanks de standaard, van groot belang.

Handboeken stadsdelen

De Puccinimethode voorziet tot nu toe met name in de basisprincipes en profielen. In de praktijk zijn echter ook nog andere principes nodig of profielen aanwezig. De handboeken van de stadsdelen zijn daarom van essentieel belang om een nadere, meer gebiedsgerichte invulling te geven. Ten behoeve van de eenduidigheid is het echter wenselijk dat de stadsdelen hun handboeken in het kader van de Puccinimethode herzien. En tegelijk wellicht ook, in het gedachtegoed van de Puccinimethode, beleid maken over andere aspecten in de openbare ruimte.



Veel gestelde vragen

1. Zijn de handboeken van de stadsdelen nu overbodig?

Nee, de catalogus 'Amsterdams Straatwerk' is stadsbreed. Het zal daarom altijd nodig zijn dat stadsdelen aanvullende gebiedsgerichte details vastleggen, complementair aan de catalogus.

2. Is de catalogus helemaal af?

Nee, de catalogus is een product in ontwikkeling. De principes en details worden dit jaar met alle stadsdelen besproken en getoetst. Er zullen tevens continu aanvullingen en optimalisaties plaatsvinden.

3. Wordt straatmeubilair ook een onderdeel van de catalogus?

Ja, dit jaar is ook gestart met het ontwikkelen van een 'huisstijl' voor meubilair in de openbare ruimte. Eind 2009 zal een voorstel worden gedaan.

Relatie met andere producten

Als er in de visie veranderingen plaatsvinden ten aanzien van de materiaalkeuzes dan moet dit verwerkt worden in de catalogus. Daarbij is de visiekaart een integraal onderdeel van de catalogus.

De inrichtingsprincipes en de materiaalkeuzes die daarmee gepaard gaan, zijn bepalend voor de stadsbrede inkoop. Indien aanpassingen plaatsvinden in de catalogus kan het zijn dat de stadsbrede inkoop hierop aangepast moet worden.

De inrichtingsprincipes en detailuitwerkingen staan in de catalogus, maar zullen in de praktijk ook daadwerkelijk toegepast moeten worden. Hoe de catalogus ingebed gaat worden in de diverse organisaties is onderdeel van de implementatiestructuur.



Visiekaart Puccinimethode juni 2009

GORDELS

- Historische kernen**
Trottoirs van gebakken materiaal
- 19e eeuwse typologie**
Trottoirs van 30x30 betontegel of gebakken materiaal

- 20e eeuwse typologie**
Trottoirs van 30x30 betontegel
- Ljoevers**
Trottoirs van gebakken materiaal of 30x30 betontegel, ribbelen vrije keuze

LIJNEN

- Doorgaande lijnen**

PLEKKEN

- Bijzondere plekken**

BIJZONDERE PLEKKEN PER STADSDEEL

Oost-Watergraafsmeer

1. Polderweg
2. Christiaan Huygonesplein
3. Amstelstation
4. WTCW terrein
5. Parooldriehoek
6. Dapperplein

Slotervaart

1. Kroller Mollerpark
2. Mondriaanplein
3. Allenbeplein
4. Stationsplein Lelylaan
5. Sierplein
6. Het 'E'
7. K.V. plein
8. Andreesensemble
9. Staalmarpark
10. Dillandplein
11. Belgieplein

Zuid-Amstel

1. IJsselplein
2. Meerhadrenplein
3. Plein Maasstraat
4. Plein aan de Gasstraat
5. Plein aan de Winterdijkstraat
6. Poort Rijnstraat
7. President Kennedy Plantsoen
8. Europeplein
9. Kastelenplein (4 keer)
10. Minerva-As

Oud-Zuid

1. Stadionplein
2. Museumplein
3. Albert Gupp

Osdorp

1. Osdorpplein
2. Dijkgraafplein
3. Euclyplein

Noord

1. NSGM-plein
2. Bongerd-plein
3. Banneplein
4. Parlevinder
5. Jeugdland
6. Baron de Combartlaan
7. Shaltterain-plein
8. IJ-plein
9. De zoverster
10. Waterlandplein
11. Ponthaven

Zeeburg

1. Javaplein
2. Timorplein
3. Amberplein
4. Muiderspoortstation
5. Winkelcentrum Brazilia
6. Sumatraplantsoen
7. Dak Piet Heintanus
8. P.E. Tegoborgplein
9. Azartplein
10. Levantplein
11. Muziekgebouw

Zuidoost

1. Aennaboulevard
2. Winkelcentrum de Poort

Centrum

1. Haarlemmerplein
2. Nieuwe Haarlemmerhouttuinen
3. Palmgracht
4. Lindengracht
5. Noordermarkt
6. Westerstraat
7. Westermaat
8. Elendgracht
9. Leidsplein
10. Frudekasplein
11. Amstelvold
12. Rembrandtplein
13. Koningplein
14. Spui
15. Dam
16. Beursplein
17. Oudekerkplein
18. Nieuwmarkt
19. Zuiderkerkhof
20. Jonas Daniel Meijerplein
21. Waterlooplein
22. Oranjezaai
23. Postzorgmarkt
24. Stationsplein
25. Keetenburgerplein

Geuzenveld

1. Plein '40-'45
2. Coniuckaplein
3. Lambertusplein
4. Terras Oostover

Haven

1. Casascoplein
2. Olyplein

Oud-West

1. Nicolaas Beetsplantsoen
2. Oostrijde Nicolaas Beetsstraat
3. VVG-plein
4. Ten Kataplein
5. 3e Kostverlorenkade bij nr. 42
6. De Hallen
7. Kwakersplein

Bos & Lommer

1. Bos & Lommerplein

Westerpark

1. Slidam
2. Kadaplein
3. Berentsplein
4. Zoutkwaatsplein
5. Suikerplein
6. Zaandammerplein
7. Domela Nieuwenhuisplantsoen
8. Westergasfabriekterrein
9. Van Limburg Stirumplein
10. Van Boetzelerplein
11. Van Bouningersplein
12. Van Oldbarneveldtplein
13. Marantplein

Beursjors

1. Mastendans
2. Mercatorplein
3. Surinamplein





Stadsbrede inkoop

Alle stadsdelen en diensten worden voorzien van materialen, zowel bestrating materiaal als straatmeubilair, door middel van stadsbrede inkoop. Door bulkinkoop en raamcontracten is het mogelijk om voordelig in te kopen en tegelijk de openbare ruimte kwalitatief goed in te richten.

De inkoopfunctie binnen de gemeente Amsterdam is op dit moment gedecentraliseerd van opzet. De stadsdelen en diensttakken zijn zelfstandig verantwoordelijk voor het inkopen en aanbesteden. Doordat de uitvoering van de inkoopfunctie verspreid door de organisatie plaatsvindt, bestaat het risico, dat de gemeente als organisatie niet eenduidig, professioneel of suboptimaal efficiënt handelt. Hierdoor kan bij (potentiële) opdrachtnemers een onduidelijk beeld ontstaan van de wijze waarop de gemeente zich als opdrachtgever gedraagt, wat financiële en juridische consequenties kan hebben. De Puccinimethode beoogt mede, door inkoop stadsbreed te faciliteren, deze risico's te beperken. Stadsbrede inkoop draagt niet slechts bij aan standaardisering maar ook aan risicobeperking, onderzoeken en benutten van efficiency en schaalvoordelen.

Wat is inkoop?

Inkoop is een totaalbegrip en heeft als doel producten van de juiste kwaliteit, tegen de juiste prijs, op het juiste moment in de juiste hoeveelheid geleverd krijgen. In het inkoopproces is een aantal stappen te onderscheiden, te beginnen met een inventarisatie waarin de behoefte wordt vastgesteld en de te doorlopen procedure wordt bepaald.

1. Specificeren

Opstellen van het programma van eisen en offerte-aanvraag.

2. Selecteren

Beoordelen en selecteren van leveranciers.

3. Contracteren

Onderhandelen en afsluiten van het contract.

4. Bestellen

Binnen de overeengekomen condities afroepen of bestellen van de benodigde producten.

5. Bewaken

Controleren van de individuele bestelling en factuur en bewaken van het contract.

6. Nazorg

Completeren inkoopdossier, afhandelen klachten en claims, afhandelen meer-/minderwerk, evalueren van: inkoopproces, contract en leveranciersprestatie, opstarten contractherziening.



De tactische inkoopfunctie eindigt met het sluiten van een contract tussen een opdrachtgever (de gemeente) en een opdrachtnemer. Een contract komt tot stand door de opdracht 'in de markt te zetten' oftewel aan te besteden in enigerlei vorm, variërend van een enkelvoudige uitnodiging tot een openbare Europese aanbesteding. Het uiteindelijke doel van een aanbesteding is het sluiten van een overeenkomst met een geschikte opdrachtnemer. Aanbesteden heeft dus betrekking op de laatste twee fasen van de tactische inkoop.

De operationele inkoopfunctie eindigt met nazorg van het afhandelen van meer-/ minderwerk, evalueren van contractsluiting en leverancier-prestaties. De operationele inkoop levert belangrijke 'input' voor nieuwe inkopen.

Stadsbreed

De Puccinimethode voorziet in verregaande standaardisering van materialen voor de inrichting van de openbare ruimte. Door stadsbreed in te kopen kunnen grote(re) hoeveelheden materiaal in de markt gezet worden. Enerzijds mag veronderstelt worden dat door schaalvoordelen (mede) prijsvoordelen mogelijk zijn, anderzijds moet bedacht worden dat ook nu al door de Materiaaldienst, in concurrentie met marktpartijen, grote volumes worden ingekocht tegen marktconforme prijzen.

Voordelen

Door stadsbreed in te kopen middels raamcontracten zijn er een aantal voordelen te behalen ten opzichte van het huidige systeem. De voordelen variëren van financieel tot kwalitatief.

1. Besparen

Eenzijds kan korting op de winstmarge van de leverancier worden bedongen op basis van de gegarandeerde grote omzet. En anderzijds is het voor de leverancier mogelijk om zijn productieproces efficiënter te laten verlopen wat kostprijs verlagend is.

2. Regie op kwaliteit

Door de materialen te standaardiseren en centraal in te kopen is het mogelijk om de regie te voeren over de keuze van materialen en kan de kwaliteit gecontroleerd worden. Onder kwaliteit wordt verstaan: technische-, gebruiks-, belevings-, en milieuwaaarde. Daarbij kunnen duurzaamheidseisen geïntegreerd worden.

3. Aanvullende eisen

Door de sterke positie die de gemeente inneemt bij stadsbrede inkoop kunnen aanvullende eisen gesteld worden aan leveranciers. Zo kan bijvoorbeeld in een meerjarige overeenkomst bedongen worden dat een leverancier op het werk en binnen enkele dagen na afroep levert.

4. Beperken doorlooptijd

Boven een bepaalde aanbestedingsgrens moet Europees aanbesteed worden. Dit is bij veel projecten in de openbare ruimte het geval. Vaak zijn pas een paar maanden voor de geplande start van de uitvoering de definitieve eisen in detail beschikbaar en kan aanbesteding plaats vinden. De doorlooptijd van deze procedure is echter circa 6 maanden, waardoor de voortgang van projecten vertraagd kan worden. Door het werken met een standaard en raamcontracten wordt dit voorkomen.

5. Efficiënt (werf)beheer

Door de hoeveelheid verschillende materialen te beperken wordt het beheren van zowel de openbare ruimte zelf als de werf efficiënter.



Veel gestelde vragen

1. Ten gunste van wie zijn de eventuele financiële besparingen?

De financiële besparingen komen ten goede aan de opdrachtgever(s). Dit kan zowel een stadsdeel zijn als een centrale dienst.

2. Wordt de Materiaaldienst het inkooppunt?

Dit staat nog niet vast. Er wordt nu onderzocht hoe een dergelijke organisatie en inkoopstelsel er uit kan zien en wat dat op kan leveren. Vervolgens zal bekeken worden hoe dat geïmplementeerd kan worden. Wel mag duidelijk zijn dat de Materiaaldienst veel expertise heeft op dit gebied, reeds 90% van de inkoop doet en de mogelijkheden heeft om de kwaliteit te waarborgen.

3. Zijn gebakken klinkers duurzamer dan betonnen klinkers?

Ja, hoewel de milieubelasting van de productie van deze materialen niet veel van elkaar verschillen is de gebakken klinker duurzamer door de beperkte slijtage. De gebakken klinker gaat langer mee en behoud daarbij zijn beeldkwaliteit.

Relatie met andere producten

Stadsbrede inkoop met de geschetste voordelen door grotere volumes is niet mogelijk zonder de materiaalkeuzes die gemaakt worden met zowel de visiekaart als in de catalogus. Deze volumes ontstaan immers alleen als de materialen gestandaardiseerd worden.

Door stadsbreed alle materialen in de openbare ruimte centraal in te kopen kan het zijn dat dit gevolgen heeft voor interne organisaties van stadsdelen en diensten. Dit zal worden meegenomen in het implementatie traject.



Proces

Door gezamenlijke afspraken te maken over de manier van werken bij (her)inrichting van de openbare ruimte zal het proces efficiënter en effectiever verlopen. Daarnaast versnellen de details in de catalogus 'Amsterdams Straatwerk' het ontwerpproces. Dit alles zal leiden tot reductie van de plankosten.

Doordat bij het uitvoeren van plannen in de openbare ruimte veel partijen betrokken zijn, talloze procedures doorlopen moeten worden en er een flinke hoeveelheid regels en richtlijnen zijn, is het een lastige opgave. Iedere partij heeft zijn rol en gebied van expertise en de communicatie tussen de partijen is regelmatig gebrekkig. De Puccinimethode doet een reeks aanbevelingen om orde en duidelijkheid te scheppen in de schijnbare chaos rondom openbare ruimte projecten. De aanbevelingen zijn gekoppeld aan de verschillende fasen van het Plaberum Amsterdam. Ze hebben als doel de kwaliteit van het gerealiseerde te verbeteren, niet om het proces te versnellen, al is het natuurlijk niet de bedoeling om voor vertraging te zorgen. In de praktijk blijkt dat vooral in de uitvoeringsfase nog veel problemen naar voren komen, die in de eerdere fasen al opgelost hadden moeten worden.

Fase 1: Strategie

Het is bij aanvang van een project van groot belang dat alle partijen hetzelfde eindresultaat voor ogen hebben. Men moet zich daar ook verantwoordelijk voor voelen. Voorkomen moet worden dat problemen worden doorgeschoven naar de volgende fase van de planuitvoering. Daarvoor moet duidelijk zijn wie in welke fase verantwoordelijk is voor het project en moeten alle deelnemers van een overleg gemandateerd zijn om namens hun organisatie te spreken. Een planproces is complex, daarom is het goed dat er zo weinig mogelijk overdrachtsmomenten zijn, dat continuïteit in de personele bezetting zoveel mogelijk gewaarborgd wordt en er in het geval van overdracht en/of personele wisseling een uitvoerige inwerkperiode is. Grote tijdsdruk staat een goede kwaliteit vaak

in de weg. De planning wordt door het gezamenlijk gedefinieerde eindresultaat bepaald, niet andersom! Fasen, producten en besluitvorming dienen elkaar logisch op te volgen. Het vanwege tijdsdruk in elkaar schuiven van fasen en producten leidt bijna altijd tot kwaliteitsverlies.

Fase 2: Onderzoek

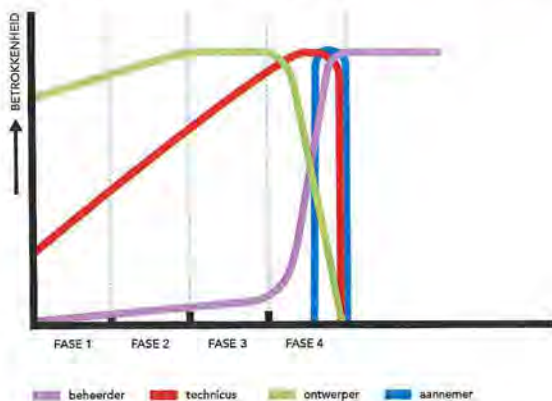
Voorafgaand aan het daadwerkelijk ontwerpen maakt de ontwerper met OGA een grond/ruimtegebruikkaart, waarop wordt aangegeven welk materiaal zal worden toegepast. Zo is al bij aanvang duidelijk welke ambities er zijn en is snel inzichtelijk of deze overeenkomen met de beschikbare middelen. Civiel-technische ondersteuning is in de onderzoeksfase van grote waarde. Als er in een vroeg stadium vanuit dit vakgebied wordt meegedacht, wordt 'de techniek' medeverantwoordelijk voor het plan. Hetzelfde geldt overigens voor het betrekken van de toekomstige beheerder bij het plan.

Fase 3: Programma- en ontwerpfase

Tijdens het ontwerpen leidt het werken met onnauwkeurige stadsplattegronden vaak tot problemen in de uitvoeringsfase. Dit kan worden voorkomen door het plangebied voorafgaand aan het ontwerpen nauwkeurig in te meten. Net als in fase 2 dient de beheerder ook tijdens het ontwerp betrokken te worden bij de planvorming. Nu is het ook van belang om de directievoering/opzichter maximaal te betrekken. Zodoende kan al snel een uitspraak gedaan worden over de uitvoerbaarheid van het ontwerp. Ook ontstaan tijdens de uitvoering geen onduidelijkheden meer over de uitgangspunten van het ontwerp.

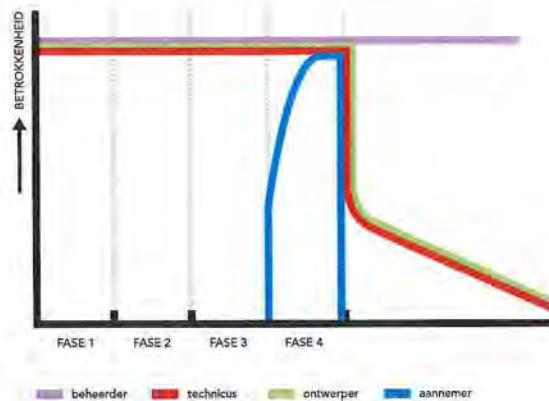
De praktijk

De betrokkenheid is niet in balans, van gedeelde verantwoordelijkheid is te weinig sprake.



Het streven

Gelijkmatig betrokken, samen verantwoordelijk.



Fase 4: Uitvoering

In fase 4 dient altijd een uitvoeringsteam in het leven geroepen te worden dat de werkzaamheden begeleid. In dit team zitten alle betrokkenen: opdrachtgever, ontwerper, technicus, beheerder, planner en indien mogelijk uitvoerder/aannemer. Het uitvoeringsteam neemt direct het stokje over van het ontwerp/planteam! Tegelijk met het opstellen van een inrichtingsplan wordt een beheerplan opgesteld. Dit geschiedt in nauw overleg met de beheerder 'buitendienst' om tot een goed beheerbare detaillering te komen. Het bestek bepaalt voor een aanzienlijk deel de uiteindelijke kwaliteit van het werk en is dus een zeer belangrijk document. Het is daarom cruciaal dat bestekken zo min mogelijk fouten bevatten. Bij het opstellen van het bestek blijft de ontwerper medeverantwoordelijk.

Ook tijdens de uitvoering houdt de ontwerper een oogje in het zeil. Als het bestek groot is, wordt altijd een second opinion gevraagd ter controle. Zo worden er geen fouten over het hoofd gezien. Afwijkende materialen worden altijd eerst in een proefstrook gelegd. Dit voorkomt dat door onbekendheid met het gebruikte materiaal het eindresultaat onbeheerbaar, niet duurzaam of onveilig is. Mocht er tijdens de uitvoering een afwijkende (duurdere of tijdrovende) oplossing nodig zijn, doen ontwerper en directievoerder gezamenlijk een voorstel richting de opdrachtgever en het uitvoeringsteam.

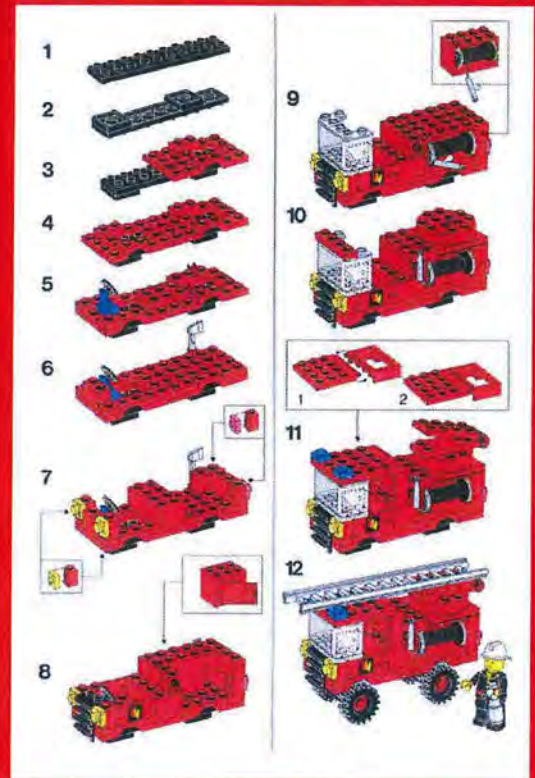
Doordat de directievoering tegenwoordig steeds meer tijd kwijt is aan het beperken van overlast voor de omgeving, blijft de kwaliteitscontrole vaak te beperkt. Hierdoor wordt te vaak niet volgens het bestek gewerkt en komen aannemers weg met matig werk. De oplevering van een werk kan pas geschieden als er géén gebrekenlijst meer is. Dit voorkomt dat gebreken na de oplevering onvoldoende of zelfs helemaal niet worden verholpen. Tijdens de uitvoering wordt ook het bestuur meer betrokken.

Nazorg

Na oplevering wordt een nazorgtraject ingesteld, zodat de ontwerper altijd aanspreekbaar is voor de beheerder, bijvoorbeeld als er aanpassingen aan het ontwerp nodig blijken. Zo blijft de beeldkwaliteit gewaarborgd en kunnen ontwerper en beheerder van elkaar leren.



Proces:
een eenvoudige handleiding.



Relatie met andere producten

Alle onderdelen van de Puccinimethode krijgen een plek in het werkproces. Zowel de visiekaart als de catalogus zijn middelen die tijdens het proces van ontwikkeling van de openbare ruimte ingezet worden.

De organisatie van stadsbrede inkoop is ook een onderdeel van het proces en zal als zodanig beschreven worden.

Door afspraken te maken over het te voeren proces wordt de implementatie van de Puccinimethode makkelijker gewaarborgd. Daarbij kan het zo zijn dat gedurende het implementatie traject het proces naar aanleiding van ervaringen aangepast moet worden.



Implementatie

Om te kunnen waarborgen dat de Puccinimethode een cultuur wordt binnen de gemeente Amsterdam is een implementatiestructuur noodzakelijk. Dit zal ondermeer in de afspraken rond het werkproces worden geïntegreerd.

De Puccinimethode heeft als doel de ontwikkeling van een gezamenlijke, vanzelfsprekende Amsterdamse traditie én cultuur voor de inrichting van de openbare ruimte tot stand te brengen. Uitgangspunten zijn samenhang, duurzaamheid, een herkenbaar en logisch (straat)beeld en een hoge uitvoeringskwaliteit. Het gaat hierbij zowel om de methode (proces) als materialenontwikkeling (catalogus).

Processen maken onderdeel uit van een veel breder kader van kwaliteitsmaatregelen. Daarin gaat het niet om een eenmalige implementatie, maar om een duurzame en langetermijn ontwikkeling waarin procesdenken als onderdeel van een algemeen kwaliteitsdenken de standaardmanier van werken wordt. Een goed voorbeeld hiervan is het project De Kern Gezond in Den Haag.

Bij de implementatie van de Puccinimethode zijn de volgende zaken van belang:

- Begeleiding en cultuur
- Organisatie
- Uitrol binnen de gemeente
- Verdere optimalisatie

Begeleiding en cultuur

Voorgesteld wordt om de begeleiding van de implementatie en het zorgdragen dat de Puccinimethode een 'cultuur' wordt, in handen te leggen van Stuurgroep Puccinimethode. Deze stuurgroep bewaakt en beheert de Puccinimethode. De stuurgroep is het geheugen van de methode, doet aanpassingen, initieert en evalueert, geeft voorlichting en informatie en organiseert cursussen en werksessies à la het Openbare Ruimte Laboratorium (OR-lab).

De Stuurgroep Puccinimethode heeft een stadsbrede samenstelling (stadsdelen en diensten) en verschillende expertises op het gebied van de openbare ruimte. De stuurgroep wordt voorgezeten door een bestuurder, het secretariaat ligt bij de DRO. De werkgroep legt daarbij bestuurlijke verantwoording af bij het portefeuillehoudersoverleg.

Organisatie

Bij projecten in de openbare ruimte is de verdeling van de bevoegdheden tussen de stad en stadsdelen zo dat de centrale stad verantwoordelijk is voor het groot onderhoud en herinrichting van de hoofdnetten en de stadsdelen voor het dagelijks beheer ervan.

Checklist

Als voorbeeld van een middel ten behoeve van de implementatie van de Puccinimethode.

GROEPLIJN	30-50 km/u	PARKEREN	Historische		Kern		Parkeerplek				Parkeren		Landschap en Groen		Sociale Ruimte		Bouwkwaliteit		
			19e eeuw	20e eeuw	19e eeuw	20e eeuw	19e eeuw	20e eeuw	19e eeuw	20e eeuw	19e eeuw	20e eeuw	19e eeuw	20e eeuw	19e eeuw	20e eeuw	19e eeuw	20e eeuw	
Historische kernen	30 km/u	Klassiek Modern A Modern B																	
	50 km/u	Klassiek Modern A Modern B																	
19e eeuw	30 km/u	Klassiek Modern A Modern B																	
	50 km/u	Klassiek Modern A Modern B																	
20e eeuw	30 km/u	Klassiek Modern A Modern B																	
	50 km/u	Klassiek Modern A Modern B																	
Hoever	30 km/u	Klassiek Modern A Modern B																	
	50 km/u	Klassiek Modern A Modern B																	
Doorgeende lijnen	30 km/u	Klassiek Modern A Modern B																	
	50 km/u	Klassiek Modern A Modern B																	

Buiten de hoofdnetten is het stadsdeel verantwoordelijk voor zowel het dagelijks beheer als het groot onderhoud en herinrichting. Grootstedelijke projecten vallen onder de verantwoordelijkheid van de centrale stad. Van belang is dat beide organisaties (centrale stad en stadsdelen) de Puccinimethode verankeren in hun beslissing- en werksystemen en handboeken.

Uitrol binnen de gemeente

Om de Puccinimethode te verankeren in het beslissing- en werksysteem van de gemeente wordt het volgende voorgesteld:

- De Puccinimethode wordt onderdeel van het Plaberum van centraal gestuurde projecten.
- Indien stadsdelen een eigen Plaberum hanteren, of een werkwijze die de processtappen in een project voorschrijven, gaat de Puccinimethode daar een onverbreekelijk onderdeel van uitmaken.
- Belangrijk is om uiteindelijk te streven naar een type Plaberum dat voor zowel de centrale stad als de stadsdelen geldt.
- De Puccinimethode is onderdeel van het handboek (stadsdeel/diensten) openbare ruimte.

Verdere optimalisatie

De implementatie van de Puccinimethode is een proces van de lange termijn. Het vergelijkbare project De Kern Gezond in Den Haag is vastgesteld in 1989 en is nog steeds in uitvoering. Aanpassing en optimalisatie van zowel het proces als materiaaltoepassing zijn voortdurend aan de orde. Ook het toevoegen van nieuwe onderdelen in de Puccinimethode zoals straatmeubilair, groenvoorzieningen, etc. zijn van belang.

Checklist

Of een plan voldoet aan de standaard zou getoetst kunnen worden door middel van een checklist. Dit is slechts een hulpmiddel dat op verschillende wijzen ingezet kan worden. Enerzijds is het ook een samenvatting van de catalogus, een overzicht van welke principes en materialen waar toegepast dient te worden. Anderzijds kan het tijdens het proces dienen als geheugensteun en een checkmiddel of het ontwerp 'Pucciniproof' is. Ter illustratie is de hiernaast afgebeelde checklist gemaakt, die is gebaseerd op de inrichtingsprincipes en materialisering zoals deze tot nu toe uiteen zijn gezet in de catalogus. Het schema doorloop je in een aantal stappen:

- Ten eerste kies je een gordel;
- Ten tweede bepaal je of het een 30 km/u of 50 km/u straat betreft;
- Ten derde kies je een model parkeeroplossing;
- Klassiek, Modern-A of Modern-B;
- Ten vierde doorloop je de checklist die hoort bij dat model.

Veel gestelde vragen

1. Wordt er een soort 'Puccinipolitie' opgericht?

Nee; de verantwoordelijkheid blijft bij de stadsdelen liggen. Er komt niet nog een lokket waar je plan getoetst gaat worden.

2. Kan ik ergens naar toe met vragen over wat Puccini dan precies is?

Ja; op dit moment ligt de projectorganisatie van de Puccinimethode bij de Dienst Ruimtelijke Ordening hier kan je terecht voor advies of informatie. Dit zal, hoewel nog niet bepaald in welke vorm, ook nadat het project is afgerond altijd mogelijk blijven.

3. Moeten alle openbare ruimte projecten nu direct Pucciniproof gemaakt worden?

Nee; er zal nooit sprake zijn van kapitaalvernietiging. Dit betekent dat projecten waarin al keuzes en ontwerpen gemaakt zijn gewoon op die wijze uitgevoerd worden. De huidige openbare ruimte wordt daarbij pas aangepast bij de eerst volgende geplande herinrichting.

Relatie met andere producten

Alle onderdelen uit de Puccinimethode zullen uiteindelijk geïmplementeerd worden in de verschillende organisaties van de gemeente. Per product zal hier specifiek aandacht aan worden besteed.

Tevens zal ten behoeve van de implementatie en met name het verduurzamen van de Puccinimethode verschillende middelen ontwikkeld worden. De checklist is een van de mogelijke middelen die hiervoor ingezet zou kunnen worden.

Vervolgstappen

Hoewel de ontwikkeling van de Puccinimethode al een lange geschiedenis kent staan we tegelijkertijd nog maar aan het begin. Op dit moment is er consensus over dat de gemeente Amsterdam moet inzetten op samenwerken in de openbare ruimte en op welke vlakken we zouden moeten samenwerken. De precieze invulling van deze afspraken kunnen nu verder worden uitgewerkt.

Planning 2009

Zoals is beschreven komt de Puccinimethode voort uit een bepaalde filosofie over de huidige kwaliteit van de openbare ruimte. De Puccinimethode zelf bestaat daarbij uit vijf verschillende onderdelen. Daarmee is de systematiek bepaald en vormen deze onderdelen de kapstok van de samenwerking in de openbare ruimte.

Het is dan ook de systematiek die bestuurlijk is vastgesteld in alle afzonderlijke organisaties en vastgelegd door middel van een convenant.

Uiteraard is de inhoud van de verschillende onderdelen de afgelopen jaren ook ontwikkeld. Waarbij de visiekaart bijvoorbeeld al verder is doorontwikkeld ten opzichte van de implementatie van de methode. Doordat er nu ook bestuurlijke consensus is over de systematiek kunnen we in 2009 verder met de invulling van de producten.

Visiekaart

De basis van de visiekaart is gereed. Iedereen is er over uit dat de visie bestaat uit een viertal standaardgordels, bijzondere plekken en doorgaande lijnen. Sommige elementen, zoals de doorgaande lijnen, dienen echter verder uitgewerkt te worden.

Catalogus

De dienst Ruimtelijke Ordening heeft het initiatief genomen om een concept voor de catalogus te ontwikkelen. In dit concept wordt een voorstel gedaan ten aanzien van inrichtingsprincipes en detailuitwerkingen. Dit voorstel zal komend jaar enerzijds verder uitgewerkt worden door het technisch te toetsen. Anderzijds zal input gevraagd worden van de stadsdelen vanuit alle

disciplines. Het moet immers een integraal product worden waarbij de principes technisch haalbaar, verkeersveilig en beheerbaar zijn. En daarbij moet het er kwalitatief goed uit zien.

Stadsbrede inkoop

Op dit moment wordt er gewerkt aan een voorstel hoe de stadsbrede inkoop georganiseerd kan worden er vanuit gaande dat we overeenstemming bereiken over de standaardisering. Tevens zullen de consequenties van stadsbrede inkoop in beeld gebracht worden.

Proces

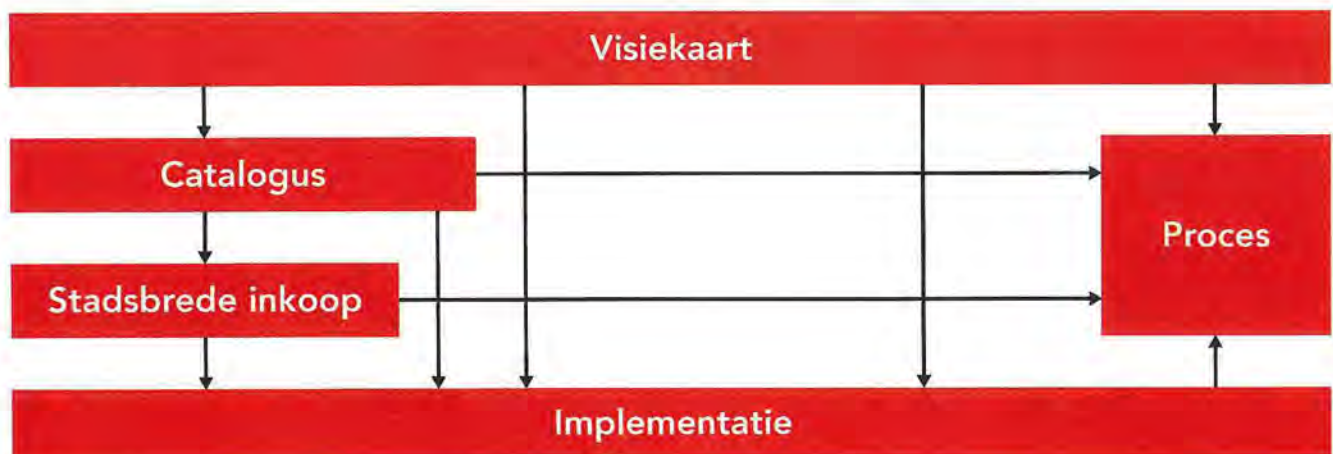
De aanbevelingen van de Puccinimethode in 2004 gaan met name over het proces tijdens (her)inrichting van de openbare ruimte. Dit jaar zullen deze aanbevelingen verder uitgewerkt worden.

Implementatie

Er is een eerste brainstorm geweest over hoe we de Puccinimethode duurzaam kunnen inbedden in alle organisaties. Dit zal nader worden uitgewerkt.

Relatie producten

Door de hele brochure heen is steeds beschreven hoe de verschillende producten zich tot elkaar verhouden. Deze relaties zijn hier nog eens schematisch weergegeven. Het is duidelijk dat om de gewenste kwaliteitsslag te kunnen maken al de genoemde producten nodig zijn. Daarbij zijn de producten onderling van elkaar afhankelijk en hebben inhoudelijke aanpassingen consequenties voor meerder producten. Stadsbrede inkoop is bijvoorbeeld niet mogelijk zonder een gezamenlijke catalogus.



Convenant

Ondertekenaars van het Convenant Puccinimethode onderschrijven het belang van een gezamenlijke, vanzelfsprekende Amsterdamse traditie én cultuur voor de openbare ruimte. Met de ondertekening van het convenant wordt een bindende afspraak tussen alle betrokken partijen over het verder ontwikkelen van de Puccinimethode gemaakt.

Het convenant is opgesteld op basis van de beslispunten die in alle stadsdelen en centrale stad zijn vastgesteld. Hierin is opgenomen de constatering dat de Puccinimethode voldoende basis biedt voor een gezamenlijke inspanning om de realisatie van de Puccinimethode te verwezenlijken. Daarbij worden de verschillende producten beschreven.

Het convenant is op 11 mei 2009 door 13 stadsdelen en de centrale stad ondertekend. Tevens hebben de ondertekenaars symbolisch de eerste steen gelegd in de Bankastraat in stadsdeel Zeeburg.

Door deze ondertekening is het bestuurlijk mandaat voor de verdere ontwikkeling en invoering van de Puccinimethode bekrachtigd.





Colofon

Productie

Dienst Ruimtelijke Ordening
Rodine Oldewarris
Jeroen de Ruijter

Informatie

T. 020 552 5885
puccinimethode@dro.amsterdam.nl

Beeldmateriaal

Dienst Ruimtelijke Ordening
en Jan Boeve

Publicatiedatum

Juni 2009





MATERIALENMATRIX WERKGROEP PUCCINI-dRO 2011

In rood de STANDAARD voor WEST

Opmerkingen Luc (na afstemming met Mike Veltman Materiaaldienst)

Fabrikant klinker	Let op: termen die dRO gebruikt: Rood	Let op: besteltermen van de Materiaaldienst:
CRH Clay Solutions Wienerberger Wienerberger	Terra rossa Ravenna Padova	de standaard voor West baarsjes
klinker	Mangaan	
CRH Clay Solutions Wienerberger	Terra Anthra Mastiek	
tegel 30x30	'Amsterdams grijs'	
Struyk Verwo de Hamer Giverbo	Donker grijs 006 Donker grijs Donker grijs	006: de nieuwe standaardtegel voor Puccini (nog niet op voorraad bij Materiaaldienst!!).
tegel 30x30	'Amsterdamse toeslag'	
Struyk Verwo	nr 402	volop in binnenstad (In West slechts voor bijzondere plekken)
tegel 30x30	'extra toeslag'	
Struyk Verwo ...	nr 620 breccia ...	toegepast in West maar dure steen dus slechts voor bijzondere plekken
banden 30 km	'Amsterdamse toeslag'	
Struyk Verwo Holcim	13/15 lavaro zwart/groen (rijn 701) 13/15 lavaro zwart/groen (701)	Rijn 701 // licht uitgewassen Amsterdamse deklaag nr. 1
banden 50 km	'Amsterdamse toeslag'	
Struyk Verwo Holcim	28/30 lavaro zwart (merwede 701) 28/30 lavaro zwart (701)	Merwede 701, deklaag 13 // uitgewassen DONKERE Amsterdamse deklaag
?	banden 'Binnenstad' Hardsteen Iers Limestone	bevat meer witte vlekken van fossielen dan de Belgische variant



deel 1: Visie

28



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Westerpark





1. INLEIDING	4	4. AANDACHTSPUNTEN OP HOOFDLIJNEN	19
1.1. Ruimtetoedeling functies	6	4.1. Deelgebieden: 'de vlakken'	19
2. VISIE OP DE OPENBARE RUIMTE	7	4.1.1. Inleiding	19
2.1. Kwaliteitsuitgangspunten	7	4.1.1. Zeeheldenbuurt met IJ-oever	20
2.2. Goed beheer	8	4.1.1. Frederik Hendrikbuurt	21
2.3. Goede inrichting	9	4.1.1. Staatsliedenbuurt	22
2.4. Deelbeleid	10	4.1.1. NO-punt Staatsliedenbuurt	23
2.4.2. Groen	10	4.1.1. Spaarndammerbuurt West	24
2.4.3. Doelgroepen en prioriteiten in de openbare ruimte	10	4.1.1. Spaarndammerbuurt Oost	25
2.4.4. Stedenbouwkundige structuur	10	4.1.1. Nieuwe woonbuurten	26
2.4.5. Verkeer	11	4.1.1. IJ-oever wonen	27
2.4.6. Parkeren	12	4.1.10. Bedrijfsterreinen	28
2.4.7. Milieu, afval en reiniging	12	4.1.11. Parken, Cultuurpark Westergasfabriekterrein	29
3. STRUCTUUR VAN HET STADSDEEL	14	4.2. De 'lijnen'	30
3.1. Ruimtelijke hoofdstructuur	14	4.2.1. Woongrachten	30
3.2. Eenheid: de vloerkaart	14	4.2.1. Waterwegen	31
3.3. Verscheidenheid	16	4.2.1. Bijzondere ontsluitingswegen	32
		4.2.1. Hoofdnet Auto: uitvalswegen	33
		4.2.1. Hoofdnet Auto: buitenring binnenstad	34
		4.3. Verharding trottoirs	35



inleiding

Aanleiding

Aanleiding voor Stadsdeel Westerpark om het Handboek op te stellen is het streven naar een hogere en beter te bewaken kwaliteit van de openbare ruimte, en daarbij de consistentie in de aanpak en inrichting van de openbare ruimte te vergroten. Er zijn momenteel veel projecten in de openbare ruimte gaande, en die staan in de belangstelling. Project-, gebieds- en buurtgewijs worden ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte keuzes gemaakt, die in beleidsstukken worden vastgelegd, maar een stadsdeelbrede visie op dat vlak ontbreekt. Dat vertaalt zich in een (te) groot assortiment aan materialen en profielkeuzes in het stadsdeel. Een en ander geeft soms een onrustig beeld en bovendien is het qua beheer kostbaar.

Het gezamenlijk werken aan een visie op en voorschriften voor de openbare ruimte kan bovendien gunstig uitwerken op het gemeenschappelijke doel van ontwerpers en beheerders.

Doel

Doel van het handboek is het uitwerken in concrete voorschriften van een samenhangende, gebiedsspecifieke visie op de inrichting van de openbare ruimte van het stadsdeel, gericht op een beheerbaar en uitvoerbaar straatbeeld van goede kwaliteit, waaronder comfort en leefbaarheid van de openbare ruimte. Daarbij is er ruimte voor keuzes die mooi en duurzaam zijn. De stadsdeelbrede visie moet worden vertaald in een handboek met standaard (principe)voorschriften voor profielen, materialen, aanschaf

en beheer. Buurtspecifieke elementen in de openbare ruimte moeten daarbij worden gerespecteerd en worden vastgelegd. Kortom: de insteek van het Handboek is primair de ruimtelijke kwaliteit en samenhang van de openbare ruimte duurzaam te versterken, overigens zonder de functionaliteit daarbij te vergeten. In veel bestaande stukken spelen functionele afwegingen juist de hoofdrol in het bepalen van de inrichtingseisen. Het geheel moet uiteindelijk vorm krijgen in een leesbaar en hanteerbaar 'Uitwerkingsdeel' van het Handboek Inrichting, waarin op hoofdlijnen, en uitgewerkt op detailniveau afspraken zijn vastgelegd omtrent de inrichting, aanschaf en het onderhoud.

Bestaand beleid

Uiteraard zijn er in stadsdeel Westerpark al veel ambtelijke en bestuurlijke keuzes over onderdelen van de openbare ruimte voorbereid, gemaakt en/of vastgelegd. Het is niet de bedoeling om met het Handboek reeds uitgediscussieerde keuzes opnieuw ter discussie

te stellen. Wel zullen waar nodig aanvullende besluiten worden uitgewerkt. Dat zal ook gebeuren als een keuze moet worden gemaakt tussen onderling strijdige bestaande stukken.

De belangrijkste bronnen voor het Handboek zijn:

- Gebieds- en wijkvisies ten aanzien van de openbare ruimte, zoals het SPORS en FSB, de Nota Singelgrachtzone, het ontwerp GWL-terrein en het Plan openbare ruimte Zeeheldenbuurt;
- Groenstructuurplan Westerpark;
- Inrichtings- en visieplannen voor buurten zoals het Speelplekken Actie Plan;
- Parkeerbeleidsnotitie Westerpark (april 2005) "de openbare ruimte herwinnen";
- Wegcategorisering dIVV (voor de gehele stad);
- Landelijk handboek Toegankelijkheid.

De genoemde beleidsstukken zijn of worden meegenomen in de Visie en de Uitwerking.

Program akkoord 2002-2006

Hoewel nog geen vastgesteld beleid, zijn de voornemens in het Programakkoord wel relevant voor het Handboek. Belangrijke intenties uit het akkoord zijn: voorrang voor fietsers (en fietsparkeren) en voetgangers, intensief beheer bij intensief gebruik en veilige routes voor kinderen en ouderen, waaronder vrijliggende fietspaden langs drukke wegen. Ook is de intentie te streven naar geoptimaliseerde natuurwaarden voor groen, en oevers en bermen als eco-corridors. Als er een parkeerplaats voor auto's inpandig of ondergronds wordt gerealiseerd, dan kan deze op straat verdwijnen. Extra aandacht dient te worden gegeven aan de kwaliteit van de openbare ruimte in de stedelijke vernieuwingsgebieden, diverse pleinen en kleinere speelplekken.



Reikwijdte

Het voorliggende Visiedeel van het Handboek Inrichting zal op hoofdlijnen de randvoorwaarden scheppen voor de inrichting en het daarop afgestemde beheer van de openbare ruimte.

Om dit Handboek een hanteerbare omvang te laten houden wordt niet het detailniveau beschreven betreffende afgeleide of aanvullende functies en doelgroepen in de openbare ruimte. Daarvoor is reeds detailbeleid voorhanden of kan dit nader uitgewerkt worden. Voor dat doel zijn onder andere de CROW-richtlijnen bruikbaar die zijn ontwikkeld voor **doelgroepen** als fietsers of bijvoorbeeld gehandicapten.

Het wezen van de randvoorwaarden in het Visiedeel draagt een langdurig karakter met zich mee, namelijk een **lange termijn visie**. Het Uitwerkingsdeel daarentegen is meer onderhevig aan korte termijn fluctuaties zoals verbeterde materialen, marktwerking zoals het niet meer leverbaar zijn van straatmeubilairtypen. Het uitwerkingsdeel is daarom losbladig en moet gezien worden als een **groeidocument** waarbij nader uitwerkingen kunnen volgen maar dan altijd in samenhang met het Visiedeel worden voorgedragen ter vaststelling door het Dagelijks Bestuur.

Welk areaal?

De **gehele openbare ruimte** in het stadsdeel zal in het Handboek in een aantal categorieën worden onderverdeeld, op basis van de (historische) structuur, wijkindeling, vergelijkbare schaal, gebruik of inrichting. Per categorie zullen bindende uniforme voorschriften worden gegeven voor de bij herinrichting toe te passen profielindeling, materialen en inrichting. Ook groen krijgt in

het Handboek een hoofdstuk. Uitzondering zijn de **"Bijzondere plekken"**, dat zijn in het Handboek aan te wijzen gebieden die het beste als afzonderlijke opgave kunnen worden benaderd, en zich niet lenen voor uniforme voorschriften. Voorbeelden daarvan zijn: het Westerpark, het Limburg van Stirumplein, of monumentale hofjes in de Spaarndammerbuurt. Voor de inrichting van de meest in het oog springende bijzondere plekken worden in de Visie van het Handboek wel handreikingen gegeven, maar houdt de ontwerper speelruimte om de inrichting op de specifieke situatie toe te spitsen. Een selectie aan bijzondere plekken zijn ter illustratie aangegeven op de kaart in paragraaf 3.3. De keuze van bijzondere plekken is echter geen statisch geheel en kan zonodig met een bestuurlijk besluit worden gewijzigd.

Welke status?

Het voorstel is: afgezien van de bijzondere plekken wordt de inrichting van de openbare ruimte voor de ontwerper, de beheerder, de insprekende belanghebbende en de bestuurder, grotendeels vastgelegd in het Handboek. Op die onderdelen krijgt het Handboek de status van een **standaard principeoplossingen**. Er zullen in het Handboek vergaande inrichtingskaders voor standaard straatprofielen en standaard straatmeubilair (uitgezonderd bijzondere plekken) worden gedaan. Niettemin biedt de straatindeling (los van het profiel) volop ruimte voor interactieve planvorming met bewoners en andere gebruikers. Kiezen voor meer of minder bomen, autoparkeerplaatsen, een verblijfs- of speelplek, blijft dus goed mogelijk. Het Handboek Inrichting biedt daarbij handvatten over wat wel en niet vast ligt en schept daardoor duidelijkheid voor de diverse doelgroepen.

Wat betreft het voorschrijven van het beheer zal het Handboek zich beperken tot voorschriften waarmee de duurzaamheid van de inrichtingskwaliteit is gediend.

Welke looptijd?

Aangezien de vervanging en vernieuwing van de openbare ruimte een zaak van lange adem is, zet het Handboek een toekomstig wensbeeld voor de inrichting neer, waar met ieder project in de openbare ruimte steeds verder naar toe wordt gewerkt. Hoewel in het Handboek wel de financiële gevolgen van de voorstellen in kaart worden gebracht, is de snelheid van realisatie afhankelijk van de bestuurlijke afwegingen rond de programmering. Het Handboek doet daarover geen uitspraken. Het Handboek kent daarom **geén planhorizon**. Om veroudering van het Handboek te voorkomen, zullen nieuwe (technische) inzichten en ontwikkelingen met een periodieke actualisering moeten worden verwerkt.

Voor wie is het Handboek bedoeld?

Het Handboek is voor de volgende lezers bedoeld:

- Het stadsdeelbestuur: besluiten over keuzes op hoofdlijnen voor de inrichting en het beheer van de openbare ruimte, om op termijn het wensbeeld te realiseren; het bestuur vraagt met name om heldere en bondige teksten, verduidelijkt met tekeningen en foto's;
- Ambtelijk betrokkenen (ontwerpers, technische werkvoorbereiders, opdrachtleiders, de uitvoerings- onderhouds- en handavingsorganisatie); deze doelgroep vraagt om waar nodig in detail uitgewerkte eisen, waar nodig met materiaalstaten en dwarsprofielen.
- De (toekomstig) gebruikers van de openbare ruimte hebben veel met de keuzes in het



Handboek te maken. Bij de vaststelling van het Handboek moet het maatschappelijk veld worden betrokken, met name kwetsbare weggebruikers zoals ouderen en gehandicapten.

Het stuk dient daarom ook voor de 'buitenwacht' begrijpelijk en leesbaar te zijn. Ook degenen die in het stadsdeel verantwoordelijk zijn voor de contacten met hen (bijvoorbeeld het bestuur, wijkbeheer, voorlichting), moeten aan de hand van het handboek de beleidskeuzen en het handelen kunnen motiveren.

Leeswijzer

Het Handboek is opgesplitst in dit ingebonden Visiedeel (met lange looptijd) en een Uitwerkings-(of Voorwaarden-)deel als groeidocument dat losbladig (in ringband) wordt uitgegeven en waarop actualisering en aanvulling mogelijk is.

Het visiedeel gaat in het volgende hoofdstuk in op de Visie voor de openbare ruimte. Ingegaan wordt op de uitgangspunten en definitie voor kwaliteit, en hetgeen het vastgestelde deelbeleid daarover vermeldt.

In hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op de structuur van de openbare ruimte in het stadsdeel. Eerst komt de eenheid van de openbare ruimte aan bod, waarna in hoofdstuk 4 wordt de uitwerking op hoofdlijnen is te vinden, gebaseerd op de verscheidenheid en karakteristieken per deelgebied.

1.1 Ruimtetoedeling functies

Bij de profiel-indeling van een straat heeft men te maken met een schaarste aan ruimte. De straat biedt zelden genoeg ruimte om alle verkeersfuncties en verblijfsfuncties optimaal te bedienen in het dwarsprofiel van de straat. Wat krijgt dan voorrang bij het verdelen van de ruimte? De voetganger of de geparkeerde auto? De fietser of de automobilist?

Het is bij de keuze van het wegprofiel woeke- ren met de ruimte, om alle mogelijke gebrui- kers en gebruik (voetgangers, auto's, groen e.d.) gecombineerd in te passen. Vaak lukt het niet alle mogelijke gebruikers de gewenste ruimte te bieden. Er moeten dus keuzes ge- maakt worden. Dat gaat als volgt. Allereerst dient de inrichting altijd verkeersveilig te zijn. Daarna moeten prioriteiten worden gesteld. Bij het verdelen van de ruimte is de volgende beleidsmatige prioriteitsvolgorde gehanteerd:

1. voetganger
2. fietser
3. auto (rijdend)
4. auto (parkerend)

Speciale voorschriften in de prioriteitsstelling zijn er vervolgens gesteld aan bomen en fiets- stroken:

Bomen:

- Bestaande bomen: laten staan tenzij het niet anders kan, te bepalen o.b.v.:
 - Bomenverordening stadsdeel;
 - Beleid boomwortelproblematiek;
 - Bomenstructuurplan (wordt opgesteld);
 - Hoofdnet auto in combinatie met Duurzaam veilig;
 - Eisen van Nood- en hulpdiensten.
- Nieuw aan te planten bomen:
 - Eerst voldoen aan voldoende rijweg- en trottoirbreedte;
 - Dan ook voldoende groeiruimte mogelijk maken;
 - Tot slot baseren op bestuurlijke afweging m.b.t. andere belangen, zoals parkeren.

Fietsstroken:

- Verplicht fietsstroken en voorkeur voor fiets- paden toepassen bij straten met 50 km/u regime;

Naast deze prioriteitsvolgorde en speciale voorschriften geldt altijd dat er in het dwars- en lengteprofiel van een straat naar behoefte ruimte moet worden gereserveerd voor afge- leide of aanvullende functies, zoals spelen, gehandicaptenvoorzieningen, geveltuinen en aanbieden van huisvuil.

2.1 Kwaliteitsuitgangspunten

In de aanloop naar het opstellen van het Handboek is voor het stadsdeel al een aantal uitgangspunten ten aanzien van de openbare ruimte verwoord. Er was in het stadsdeel sprake van openbare ruimte van hoge kwaliteit indien de openbare ruimte "schoon", "heel", "mooi" en "veilig" was. Daarop is in de Visie van dit Handboek voortgeborduurd. Zo is "kwaliteit van de openbare ruimte" nu gedefinieerd in twee hoofdaspecten:

- **Goede inrichting**
- **Goed beheer.**

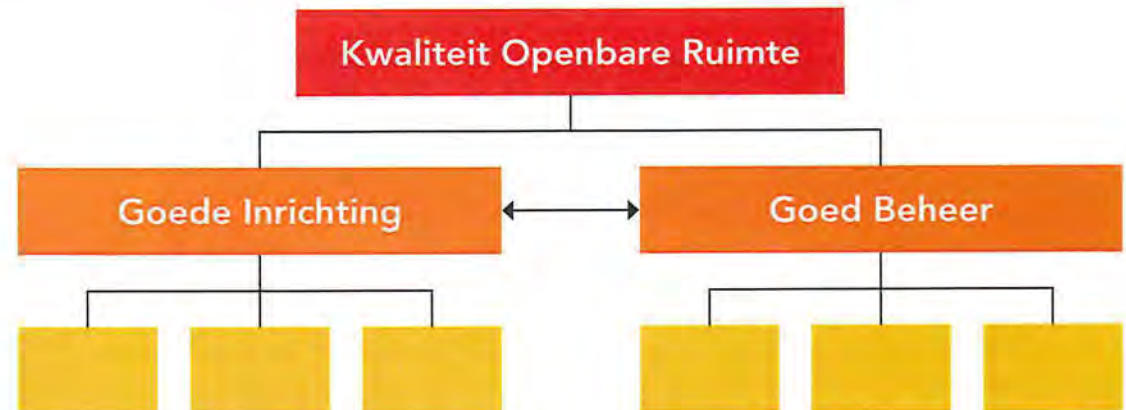
Hoewel het Handboek Inrichting uiteraard vooral in gaat op "Goede inrichting", heeft inrichting zoveel met beheer te maken (en andersom) dat voor een goed begrip van kwaliteit ook "goed beheer" in de kwaliteitsuitgangspunten moet worden beschreven. Er geldt immers dat goede uitvoering en goed beheer ook uiterst belangrijk zijn voor de kwaliteit van de openbare ruimte. Met uitvoering en beheer wordt de gewenste kwaliteit immers op peil gehouden.

Goede inrichting is dus alleen Goede inrichting als het tijdens de gebruiksfase met een haalbare inzet zo is te (onder)houden. Daarbij is het ook van belang dat de gebruikers van de openbare ruimte zich betrokken voelen. Door deze betrokkenheid zijn ze eerder geneigd de openbare ruimte heel te laten, juist te gebruiken en zelfs actief deel te nemen in het beheer ervan. Het vergroten van de betrokkenheid is ondermeer te bereiken door een inrichting die

respect afdwingt en waarop goed (toe)zicht vanuit de omringende woningen en panden mogelijk is.

De visie van dit handboek is te komen tot een openbare ruimte, die voldoet aan de eisen gesteld in het kwaliteitsaspect "goede inrichting" binnen de kaders van de budgetten en de uitvoering van het beheer, en dusdanig uitnodigend dat de betrokkenheid van gebruikers wordt gestimuleerd.

In bijgaande figuur is deze opbouw van het begrip "Kwaliteit van de openbare ruimte" weergegeven. Op de volgende bladzijden zijn de begrippen met voorbeelden verduidelijkt.



Figuur 2.1.1. Kwaliteit van de openbare ruimte



2.2. Goed beheer

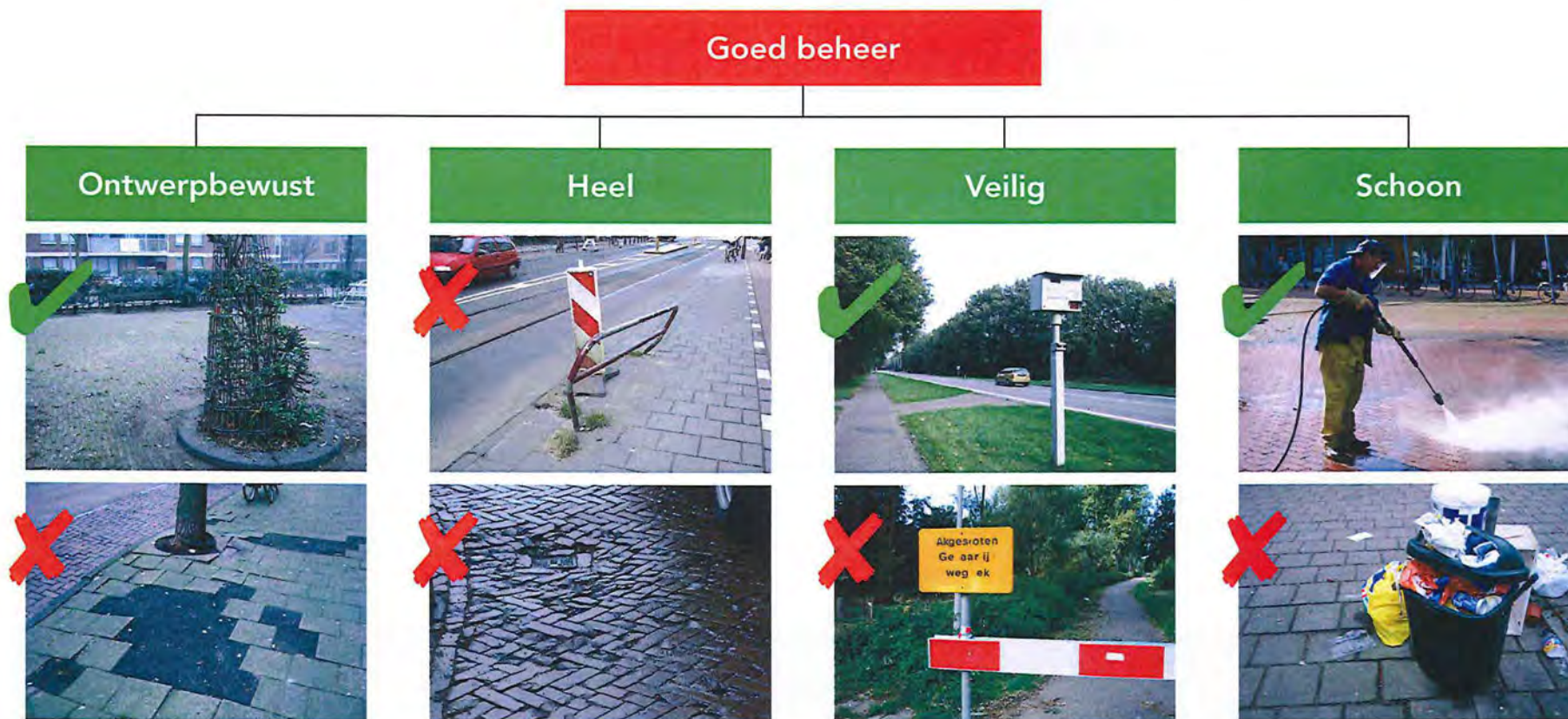
De kwaliteit van beheer valt uiteen in de deelaspecten Schoon, Heel, Veilig en Ontwerpbewust.

Toelichting begrippen:

- Schoon: netjes, goed opgeruimd, vrij van graffiti, geen overlast gevend onkruid, strankvrij.
- Heel: niet stuk, goed onderhouden en/of gerepareerd, niet versleten, goed in de verf.
- Veilig: onderhoud (waaronder handhaving) moet de veiligheid van de openbare ruimte realiseren of behouden, juist gebruik van de

openbare ruimte afdwingen en misbruik tegengaan, het organiseren van betrokkenheid van bewoners / gebruikers bij de openbare ruimte.

- Ontwerpbewust: rekening houdend met de oorspronkelijke ontwerputgangspunten, het ontwerp respecteren in het beheer.





2.3. Goede inrichting

Nadere uitwerking van het begrip vraagt om toelichting van de deelbegrippen:

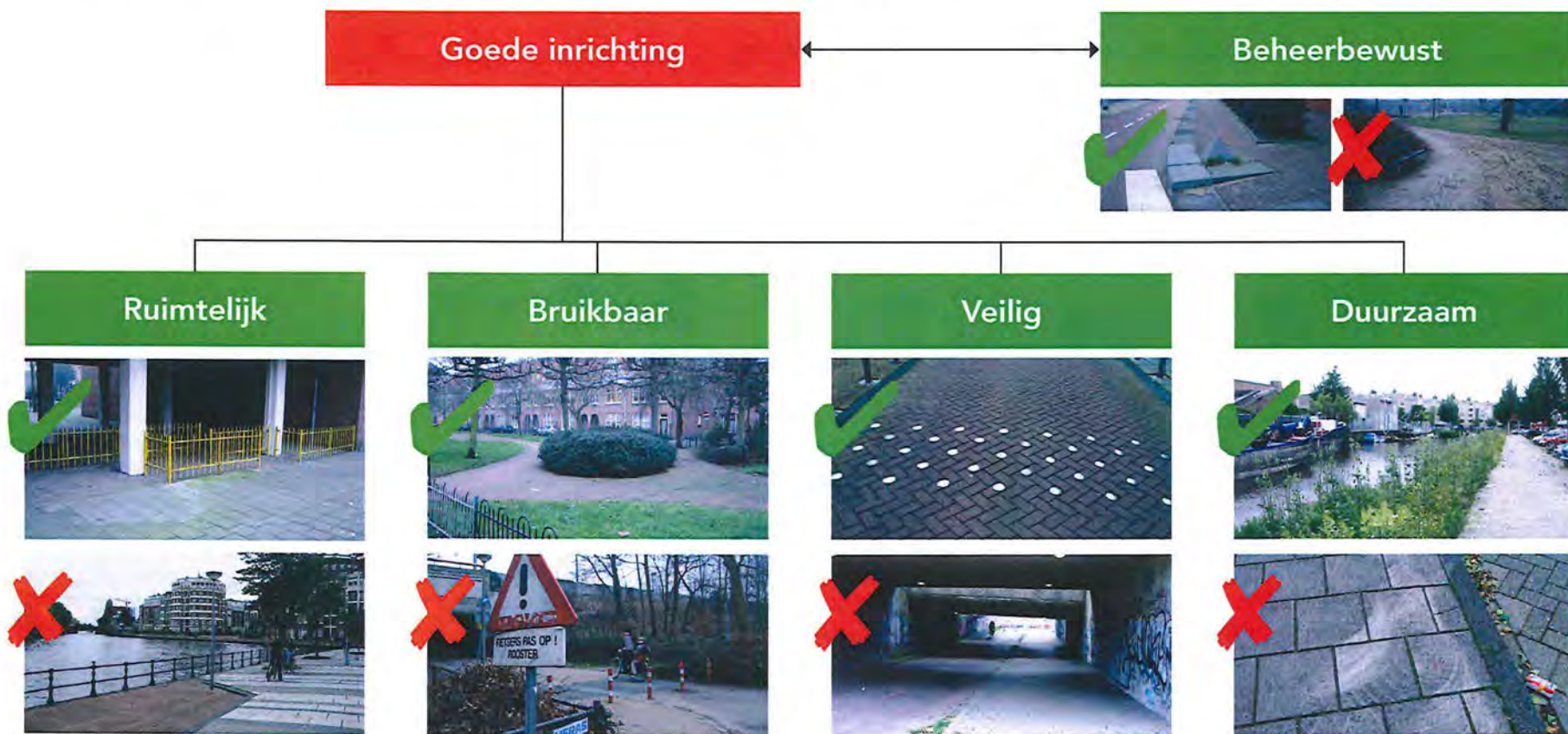
- Ruimtelijk: een inrichting die niet vol, overheersend of schreeuwerig is, maar relatief open, ingetogen en tijdloos; de inrichting moet architectonische, stedenbouwkundige, en cultuurhistorische kwaliteiten versterken. Het dient evenwichtig te passen in de omgeving.
- Bruikbaar: een openbare ruimte is geschikt voor het gewenste gebruik, nu en in de

toekomst. Daarvoor is deze ook doelmatig, functioneel en tijdloos. Het vraagt om een heldere toedeling van functies. Tijdloze inrichting van de openbare ruimte vraagt ook om flexibiliteit. Bruikbaarheid vraagt ook om gebruikscomfort voor de gebruikers.

- Veilig: waar men zich veilig voelt, maakt men goed en ongedwongen gebruik van de openbare ruimte. Het gaat daarbij om de bij inrichting te beïnvloeden technische veiligheid, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en de mogelijkheden voor sociale controle; denk bijvoorbeeld aan juiste afmetingen,

valbescherming bij speelplaatsen, overzichtelijkheid bij bochten, veilige wegingdeling.

- Duurzaam: een stevige inrichting, met goede levensduur, die goed is te onderhouden. Dit vraagt om een afgewogen keuze van goed verkrijgbare/repareerbare materialen. Bovendien houdt duurzaam in dat bij keuzes rekening wordt gehouden met de milieuaspecten van aanschaf, aanleg, gebruik en beheer.
- Beheerbewust: goed en efficiënt te onderhouden op een betaalbare en te organiseren manier.





2.4. Deelbeleid

2.4.1. Inleiding

Naast de hiervoor beschreven algemene visie op de openbare ruimte, is er op verschillende onderdelen van de openbare ruimte al een visie ontwikkeld of beleid opgesteld. Voor het meest relevante deelbeleid wordt in deze paragraaf een korte toelichting gegeven en wordt de relatie met het Handboek aangegeven. In enkele gevallen is geen sprake van een beschrijving van bestaand beleid, maar sprake van een omschrijving van gewenst beleid, geredeneerd vanuit de algemene visie in dit Handboek.

2.4.2. Groen

Bijzonder is het relatief grote areaal aan natuurlijk groen dat, gezien de ligging aan de stadsrand, nog plattelandskenmerken vertoont en ecologisch wordt beheerd. Daarnaast is er waardevol cultureel groen zoals het Westerpark, de plantsoenen en straatbomen. Dat groen wordt natuurvriendelijk beheerd, wat zoveel betekent als een niet-chemische bestrijding van onkruid en waar mogelijk spontane kruidengroei kansen te geven. Een belangrijk groenelement in het dichtbebouwd binnenstedelijk gebied van Westerpark vormen de binnentuinen (sommige openbaar toegankelijk), volkstuinten, privétuinen, geveltuinen en bijzondere groene plekken zoals de openbaar toegankelijke begraafplaatsen, de groene taluds van de NS spoordijken en niet te vergeten het vele water waaronder het IJ en de Singelgrachtzone.

Welke waarde het stadsdeel en de stad hecht aan al dat groen, staat beschreven in beleidsnota's zoals het Groenstructuurplan en de Nota Binnentuinen (afdeling Ruimtelijke Ordening en Verkeer), het Integraal Dynamisch

Beheerplan, het Bomenstructuurplan, de Bomenverordening, Onkruid op Verharding, de Integrale Visie Groengebied Westerpark, uitgewerkt als Voorstel Ecologische Ontwikkeling Westerpark, van de sector Stadsdeelwerken. Tenslotte kunnen nog worden genoemd de Structuurplan Amsterdam "kiezen voor stedelijkheid", Hoofdgroenstructuur en het Ecologisch Advies Westerpark (dRO Amsterdam).

Het groenstructuurplan is leidend voor de gebiedsgerichte uitwerking in de volgende paragrafen. Hierbij zullen karakteristieke groene beeld dragers worden beschreven die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. In het voorwaardendeel zal groen worden uitgewerkt binnen inrichtingsprincipes en richtlijnen op buurt- of wijkniveau.

2.4.3. Doelgroepen en prioriteiten in de openbare ruimte

Een van de genoemde inrichtingskwaliteitsaspecten is een 'bruikbare' openbare ruimte. Structureel moet er meer aandacht zijn voor gehandicapten. In dit Handboek worden algemene uitgangspunten rond prioriteiten voor doelgroepen nagestreefd zoals verwoord in paragraaf 1.1. van dit Visiedeel. Per buurt of per gebruikslocatie dient niettemin met de belangrijkste doelgroepen rekening te worden gehouden. Dit kan in tijd en ruimte wisselen en zal per herprofilering of herinrichting, aanpassings situatie onderzocht moeten worden. De uitkomst, de urgentie van de belangen en hun onderlinge samenhang, zal gewogen moeten worden en leiden tot een passende inrichtings- of beheeroplossing. Zo zal in een buurt met relatief veel ouderen meer aandacht nodig zijn voor obstakelvrije voetgangersgebieden. In kinderrijke buurten vraagt een verkeersveilige

woonomgeving met spelaanleidingen prioriteit. Daarbinnen kan dan weer verfijnd worden naar bijvoorbeeld een evenwichtige verdeling aan speelplekken voor jongere en oudere kinderen waarbij scheiding van leeftijdsgroepen spelconflicten kunnen voorkomen en er aandacht is voor zitgelegenheid voor de ouders van de allerkleinsten. Om te bepalen wie doelgroepen zijn in een gebied, moet bij elk project in de openbare ruimte een objectieve analyse plaatsvinden. Er moet dus ter plekke worden bepaald wie de doelgroepen zijn.

Wanneer bij een herinrichting voorzien kan worden dat de bevolkingssamenstelling en met doelgroepen samenhangende wensen binnen een paar jaar zal wijzigen, dan wordt dit een uitgangspunt in het kwaliteitsplan voor de herinrichting. De speel- en verblijfsplekken in een buurt met veel oudere kinderen dient dan naar behoefte omgevormd te kunnen worden tot bijvoorbeeld groen, e.e.a. in samenhang met het Speelplekken Actie Plan te bepalen.

2.4.4. Stedenbouwkundige structuur

De ruimtelijke hoofdstructuur is de combinatie van structuren die beeldbepalend zijn voor de belangrijkste delen van de openbare ruimte. Deze hoofdstructuur bestaat uit ruimten die voortkomen uit stedenbouwkundige hoofdlijnen (in deze paragraaf in vogelvlucht beschreven) en de functionele hoofdstructuur van vlakken, lijnen, bijzondere plekken en voorzieningen zoals beschreven in het volgende hoofdstuk.

De ontwikkeling van de openbare ruimte in stadsdeel Westerpark heeft een grote vlucht doorgemaakt aan het einde van de 19e eeuw. De Zeeheldenbuurt vormt daarop deels een uitzondering en sluit deels historisch geografisch aan op de binnenstad. De structuur van het stadsdeel wordt gedomineerd door een



tweedeling als gevolg van de spoordijken. Op wijkniveau vindt een verdere opdeling plaats door de scheepvaartroute die het gebied ten zuidwesten van Amsterdam verbindt met het IJ.

Eind 19e eeuw werd over een dijklichaam de Spaarndammerstraat met lintbebouwing ontwikkeld. In het aangrenzende landelijk gebied kwamen onder meer een begraafplaats en een kopstation. Deze stadsrandvoorzieningen weken rond 1900 voor woningbouw en het park. Het gebied ten westen van de Singelgracht kwam eveneens in ontwikkeling gebracht voor woningbouw rond 1900. Een belangrijk industriële activiteit was de gasproductie in de Westergasfabriek aan de Haarlemmervaart. Ten zuiden daarvan werden goedkope arbeiderswoningen gebouwd in hoge dichtheden en verder naar het zuiden, in de Frederik Hendrikbuurt waren betere woningen ontwikkeld voor de middenklasse. Stadsrandvoorzieningen zoals begraafplaatsen, industrieterreinen, volkstuintcomplexen en de markthallen kregen een plaats rond de Haarlemmer- en Kostverlorenvaart en op de overhoeken tussen spoordijken en de Spaarndammerdijk als hoogwaterkering. Buitendijks waren havenactiviteiten zoals houtverwerking en graanoverslag te vinden.

Vanaf de jaren zestig waren de kleine woningen van lage kwaliteit in het oostelijk deel van de Spaarndammerbuurt en de Staatsliedenbuurt een reden voor leegstand. Leegstand en ontkenkelijking waren aanleiding voor afbraak van de Maria Magdalenakerk. Meer en meer voorzieningen verdwenen en dat was aanleiding om in de jaren zeventig en tachtig op grote schaal stadsvernieuwing gekenmerkt door sloop, door te voeren in de Spaarndammerbuurt en Staatsliedenbuurt. Met de stadsvernieuwing werden tevens vele nieuwe straatprofielen

ontwikkeld met een grote variatie aan bestratingsmateriaal en straatmeubilair. Het meest in het oog springende was het vervangen dan gebakken elementenverharding door betonstenen en asfalt op de rijbanen.

Begin jaren tachtig werd de Marcantibuurt als eerste grootschalig (eenvormig) nieuwbouwproject in de na-oorlogse periode opgeleverd. Vanaf einde jaren tachtig werden kleine industrieterreinen rond de Kostverlorenvaart, en het terrein van de gemeentelijke waterleiding omgevormd tot kwalitatief zeer hoogwaardige woonblokken zoals de Porschestrip en De Meander. Met die nieuwbouwprojecten werd een ontwikkeling in gang gezet die de openbare ruimte minder anoniem maakt en sociale interactie tussen bewoners in het publieke domein stimuleert. De verdere omvorming van stadsrandactiviteiten naar woningbouw zal ook de komende decennia de stedenbouwkundige ontwikkeling van Westerpark kenmerken. Momenteel is de Houthaven in het buitendijks gebied in ontwikkeling waarbij optimaal gebruik wordt gemaakt van de kwaliteit die wonen aan het water kan bieden. Mogelijk zullen de markthallen een volgende stap in de verstedelijking van Westerpark vormen.

Grootschalige stedelijke vernieuwing in de Spaarndammerbuurt en Staatsliedenbuurt is naast nieuwbouw in gang gezet. Kenmerk is kwaliteitsverbetering van woningen en niet meer woningafbraak als uitgangspunt van vernieuwing. Koopwoningen zijn waar mogelijk ingepast zodat de sociaal-economische samenstelling van de bevolking een diverser karakter krijgt en de leefomgevingskwaliteit groter kan worden. De plaatselijk toegepaste terugkeer van gebakken materialen en duurzaam straatmeubilair in de oude buurten sluit aan op die vernieuwingsvisie. Ook spreekt dit Visiedeel de

intentie uit om de inrichting van woonstraten niet primair aan te passen aan de auto maar juist aan langzaam verkeer. Daarbij is de auto te gast en mag zelfs deels uit het straatbeeld verdwijnen bij een lagere parkeerdruk of wanneer bebouwde parkeervoorzieningen een alternatief vormen.

De visie die aan de vernieuwing van de openbare ruimte in deze wijken ten grondslag ligt is onder meer verwoord in het Masterplan Fannius Scholtenbuurt voor de Staatsliedenbuurt en het 'PORS' voor de Spaarndammerbuurt. Het Handboek Inrichting borduurt voort op deze op wijkniveau ingestoken visies. Daarbij is het zaak gebruik te maken van de sterke punten die uit een tussentijdse evaluatie naar voren zijn gekomen, en te leren uit de zwakke punten.

2.4.5. Verkeer

Verkeersveiligheid (duurzaam veilig) vormt een belangrijk thema in de openbare ruimte. Een en ander is uitgewerkt in grotere herkenbaarheid en het categoriseren van wegen. Onderscheid wordt gemaakt in ontsluitingswegen waar 50 km/u mag worden gereden en verblijfsgebieden, waar maximaal 30 km/u geldt. Op het door de centrale stad vastgestelde Hoofdnet Auto (50 km/u) na worden de hoofdwegen (max 50 km/u) ingericht door het stadsdeel. Deze hoofdwegen functioneren als hoofdnet voor fietsers of openbaar vervoer, en dienen ter ontsluiting van de woonbuurten. Deze wegen worden doorgaans minder verkeersremmend ingericht zodat nood- en hulpdiensten en buslijnen zo min mogelijk worden gehinderd in de benadering van woonstraten. Dus: er geldt in het stadsdeel een maximum snelheid van 30 km/u, met uitzondering van de volgende maximaal 50 km/u straten:



- Hoofdnet auto: Van Diemenstraat / Tasmanstraat / Spaarndammerdijk / Transformatorweg, Haarlemmerweg, J.v.Galenstraat / 2e Hugo de Grootstraat; Nassaukade / Houtmankade.
- Hoofdwegen (hoofdnet OV): Spaarndammerstraat, v. Hallstraat / Kostverlorenvaart, v. Limburg Stirumstraat / 2e Nassastraat, Frederik Hendrikstraat en -Plantsoen.

Doorgaand verkeer moet worden geweerd uit woonbuurten of uit straten waarin langzaam verkeer voorop wordt gesteld, door eenrichtingverkeercirculatie in te stellen of 'onaantrekkelijke' omleidingen voor niet-bestemmingsverkeer en sluipverkeer. Een vergaande duurzaam veilige inrichtingsoplossing is gevonden in de autovrije GWL-buurt (daartoe 'milieuwijk' gedoopt). Ook is voor de nieuwbouwwijk Houthavens gekozen voor een gedeeltelijk autovrije inrichting doordat al het bewonersparkeren inpandig geregeld kan worden.

Het mobiliteitsbeleid van stadsdeel Westerpark is er voorts op gericht de (nieuwe) bewoners aan te moedigen de fiets of het openbaar vervoer te nemen. Daarom wordt het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte niet vergroot en zal het voorzieningenniveau voor langzaam verkeer zoals fietsenrekken, vrijliggende fietspaden en brede trottoirs prioriteit krijgen bij de straatinrichting. Inzet is het hoofdnet auto en de hoofdwegen op korte termijn tenminste aan twee zijden te voorzien van fiets(suggestie)stroken, in afwachting van latere aanleg van vrijliggende fietspaden. Zie voor verdere uitwerking ook hoofdstuk 4.1. waarbij de hoofdwegen op stedenbouwkundige gronden verder zijn uitgesplitst in verschillende deelcategorieën.

Zie ook hoofdstuk 4.3. voor de uitwerking in de prioritering van de ruimtetoedeling in straatprofielen.

Tot slot ten aanzien van verkeer: het streven is de openbaar vervoermogelijkheden te verbeteren en bijvoorbeeld tussen de Spaarndammerbuurt en de eindhalte van tramlijn 3 een brugverbinding te maken, de 'kleine metroring' tussen Sloterdijk en station CS te sluiten met een halteplaats in Westerpark en vervoer over water tussen CS en Houthavens tot stand te brengen.

2.4.6 Parkeren

Het beleid is conform de in 2005 vastgestelde Parkeerbeleidsnotitie.

In de meeste oude buurten is het straatprofiel ingericht op een maximaal te benutten oppervlak voor parkeren. Het streven is om bij een herin te richten woonstraat meer ruimte te creëren voor groen, bomen, spelen, verblijfsplekken met zitjes en langzaam verkeer. Op en nabij kruisingen, pleinen en rond centraal gelegen ruime plantsoenen is (ook) 'blik' in het straatbeeld onwenselijk. In die situaties geldt het algemene inrichtingsprincipe om de ruimte de ruimte te laten. Zodoende kunnen de met auto's dichtgeslibde woonbuurten meer 'lucht' krijgen. Belangrijke instrumenten om parkeerdruk en parkeren in de openbare ruimte te reguleren zijn de aparte parkeervergunningengebieden voor betaald parkeren, strikt handhavingssregime door stadstoezicht, het verstrekken van maximaal één parkeervergunning per huishouden bij nieuwe aanvragen, en het zoeken naar mogelijkheden in zowel oud- als nieuwbouwsituaties om parkeergarages te realiseren. Het bestaan van wachtlijsten voor aanvragers van vergunningen voor maaiveldparkeren is een belangrijke stimulans om het inpandige parkeren te bevorderen.

Uitgangspunt is om foutparkeren tegen te gaan door een resultaatgerichte handhaving via stadstoezicht. De handhaving richt zich op probleemgebieden naar aanleiding van klachten of preventief direct na oplevering van nieuwbouw en heringerichte straten. Ook een duidelijk 'leesbare' openbare ruimte draagt bij aan het tegengaan van foutparkeren zonder meteen fysieke anti parkeermaatregelen, zoals palen en banden, toe te passen. Hulpmiddel bij een herkenbare profielindeling is een voldoende niveauverschil tussen rijbaan en trottoir en door de verharding op het trottoir voldoende onderscheidend te maken van die van de rijbaan. Ook kan het helpen straatmeubilair zoals fietsenrekken slim te plaatsen.

2.4.7 Milieu, afval en reiniging

Stadsdeel Westerpark volgt de milieudoelstellingen en richtlijnen zoals die worden voorgeschreven en geadviseerd door de centrale stad, waterschappen en hogere overheden. Het stadsdeel stelt daarnaast jaarlijks haar eigen 'milieuspeerpunten' vast.

Milieu en afval hebben een sterk verweven relatie, met name betreffende het bevorderen van scheiding van huishoudelijke afvalstoffen. In de openbare ruimte dient dan ook een goede spreiding te zijn van aanbodlocaties voor glas, papier en textiel. Omdat het hier om relatief weinig aanbodlocaties gaat wordt er voor gekozen om voor glas en papier ondergrondse containers toe te passen op plaatsen die goed bereikbaar zijn voor de inzamelwagen, makkelijk bereikbaar voor bewoners (op routes richting winkels en voorzieningen), en aan de andere kant het straatbeeld niet onnodig ontsieren. Textiel wordt door liefdadigheidsorganisaties ingezameld die met de opbrengsten buurtgebonden projecten uitvoeren. Vooralnog wordt textiel bovengronds ingezameld op vochtschade te voorkomen en omdat



de inzamellogistiek kleinschalig van opzet is. In oudbouwsituaties wordt het huis- en grof- vuil aangeboden op huisvuilaanbiedplaatsen die worden gemarkeerd door een 'hier uw huisvuil'-tegel en waar mogelijk deel uitmaken van een voorzieningeneiland (gecombineerd met straatmeubilair zoals een fietsenrek of parkeerautomaat). In nieuwbouwsituaties is het uitgangspunt om ondergrondse restafvalcontainers te plaatsen. Er moet worden gestreefd naar een concentratie van inzamelvoorzieningen zodat het serviceniveau naar bewoners optimaal is en de reiniging van dergelijke plekken efficiënt kan worden uitgevoerd. Er is sprake van een milieueiland wanneer ook een papier-, glas- of textielcontainer staan opgesteld. De frequentie van straatreiniging, hondenpoepverwijdering, gladheids-, onkruid-, wildplak- en graffiti bestrijding hangt samen met de overlast die deze geven in de openbare ruimte. Jaarlijks wordt de gerealiseerde schoonheidsgraad (beeldkwaliteit ten aanzien van zwerfvuil),

objectief en subjectief geëvalueerd en de reinigingsfrequentie zo nodig bijgesteld of als buurtgebonden project aangepakt.

Milieu- en reinigingsdoelstellingen stellen eisen aan het materiaalgebruik en de profielopzet in de openbare ruimte. Materialen dienen duurzaam (bijvoorbeeld lange levensduur, kleurecht, niet milieuschadelijk geproduceerd en niet te leiden tot emissies van milieuverontreinigende stoffen), goed schoon te houden en robuust te zijn. Een standaardprofiel dient machinaal te kunnen worden gereinigd en heeft daarom voldoende breedtematen, voor materieel geen onneembare hoogteverschillen, weinig hoeken, oneffenheden en geen uitsparingen waar zich vuil op kan hopen dat lastig te verwijderen is. Stadsdeel Westerpark geeft uitvoering aan de richtlijn van DWR om waar mogelijk minimaal 25 procent natuurvriendelijke oevers te realiseren en ecologische kwaliteiten van watersystemen, groen en bebouwing te behouden,

te ontwikkelen (nieuwbouw), of te vergroten.

In het kader van milieuvriendelijk onderhoud is hier vermeldenswaardig dat het stadsdeel beleidsmatig streeft naar onkruidvrij houden van verharding zonder gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen. De onkruidbestrijding is intensiever op de plekken waar onkruid het meest storend is (met name de drukkere looproutes, winkelstraten en pleinen met een verblijfskarakter). De mate waarin overige verharding onkruidvrij worden gehouden, de mate van prioriteitsstelling voor locaties, hangt samen met de beschikbare capaciteit en middelen om de beheerinspanning uit te kunnen voeren.

Het stadsdeel heeft ook een aantal "kwantitatieve verkeersdoelstellingen" in haar milieubeleid, die relevant zijn voor de openbare ruimte. Bijvoorbeeld toename van autodategebruik en afname van autobezit.

3.1. Ruimtelijke hoofdstructuur

Voor Westerpark zijn de belangrijkste beeldbepalende elementen:

- De 19^e eeuwse bebouwing in hoge dichtheid voor het deel ten zuiden van de Haarlemmervaart waarbij de groenwalteit zich hoofdzakelijk beperkt tot opengestelde binnentuinen;
- De 'gordel 20-40' bebouwing met als hoogtepunt de Amsterdamse School architectuur, ten noorden van de Haarlemmervaart. Hier zijn relatief besloten buurtstraten met ten westen van de Spaarndammerstraat een unieke groenstructuur door een stelsel van plantsoenen tussen de bouwblokken en meer besloten plantsoenen als onderdeel van een ruimer bouwblok.

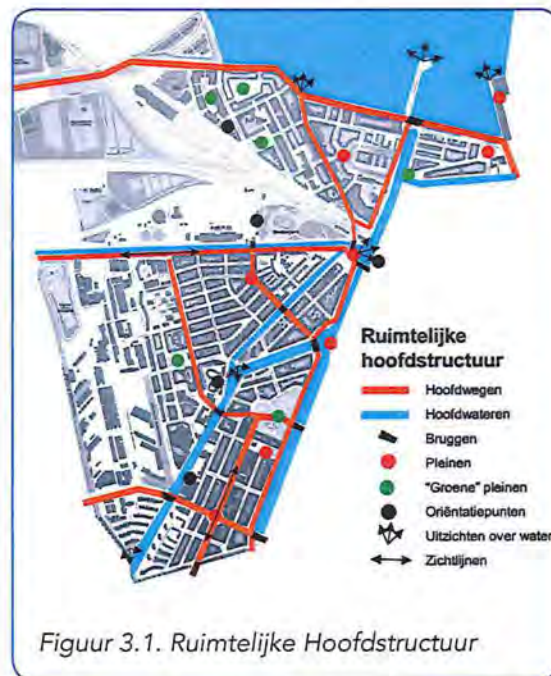
Daarnaast bepalen de waterwegen, hoofdwegen, pleinen en grotere groenelementen in hoge mate de kenmerken en structuur van het stadsdeel. Zo ontstaan diverse buurten die door natuurlijke grenzen van elkaar gescheiden zijn met het groengebied en het water (en bruggen) als bindend element.

De 19^e eeuwse Spaarndammerstraat en de Van Limburg Stirumstraat / Tweede Nassaustraat, zijn als winkelstraten, vrijwel niet extra gedimensioneerd. Voor het gemak zijn deze op de kaart als 'hoofdwegen' aangeduid, maar het betreffen hier natuurlijk hoofdfuncties op wijkniveau zoals wijkontsluiting, winkelconcentratiegebied en openbaar vervoerhaltes.

In de 19^e eeuwse Frederik Hendrikbuurt daarentegen hebben de hoofdwegen al een meer doorgaand karakter en ontstijgen de

wijkontsluitingsfunctie. Hier zijn dan ook de straten extra gedimensioneerd door middel van het ruimere profiel, aangrenzende monumentale gebouwen en pleinen zoals het Van Oldenbarneveldtplein, en veelal ruimte voor vrijliggende fietspaden.

De na-oorlogse nieuwbouw van de Marcantibuurt, de Van Reigersbergenstraat, de Porschestrip en het GWL-terrein nemen in de hoofdstructuur een tussenpositie in. Kenmerk daarbij is het open bouwblok met openbaar groen als belangrijk onderdeel van de openbare ruimte.



Figuur 3.1. Ruimtelijke Hoofdstructuur

3.2. Eenheid: de vloerkaart

In de volgende paragraaf wordt uitgebreid stilgestaan bij de verscheidenheid van de karakteristieken van de verschillende gebieden in het stadsdeel, uiteengegafeld in vlakken en lijnen. Maar het stadsdeel is niet alleen een los mozaïek. Er zit ook veel samenhang in de verschillende onderdelen. Deze samenhang is van belang om de structuur van de stad Amsterdam als geheel te versterken, maar ook om bij het uitwerken van standaard details en materialen in dit Handboek niet te eindigen in teveel lokale afwijkingen. In de verdere uitwerking van de visie, maar vooral ook in de uitwerking van de voorwaarden voor materialen, profielen en groen zal worden gestreefd naar voor meerdere gebieden toepasbare voorschriften. Dat is ook heel goed mogelijk. Er zit namelijk op veel vlakken samenhang, iets wat tot uiting komt in de 'vloerkaart' met bestratingsmaterialen.

'Vloerkaart' bestratingsmaterialen Westerpark

Tot uitdrukking in de vloerkaart is de gemeenschappelijke deler van de karakteristieken van de deelgebieden. De clustering volgens de getoonde vloerkaart is te baseren op:

- Functionele overeenkomsten, bijvoorbeeld: nieuwe woonbuurten langs de Kostverlorenvaart, verbindende groengebieden en waterwegen, werkgebieden (industrieterrein), 'buitendijks' IJ-gerelateerd gebied;
- Verschillen in leeftijd van het gebied en daarmee samenhangend verschillen in

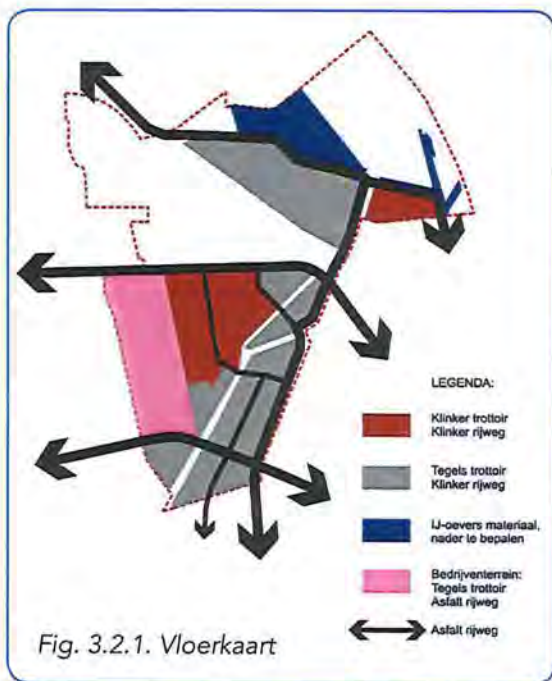


Fig. 3.2.1. Vloerkaart

stedenbouw en architectuur, bijvoorbeeld "woongebieden 19e eeuw" en "woongebieden gordel 20-40";

- Beleidsmatige clustering van gebieden.

Bijgaande 'eenheid-kaarten' duiden de samenhang aan, en tonen aan hoe het aantal categorieën in de uitwerking van de vloerkaart is teruggebracht tot één samenhangend geheel dat aansluit in materiaalgebruik op stedelijk niveau maar tevens identiteitsversterkend werkt voor buurten.

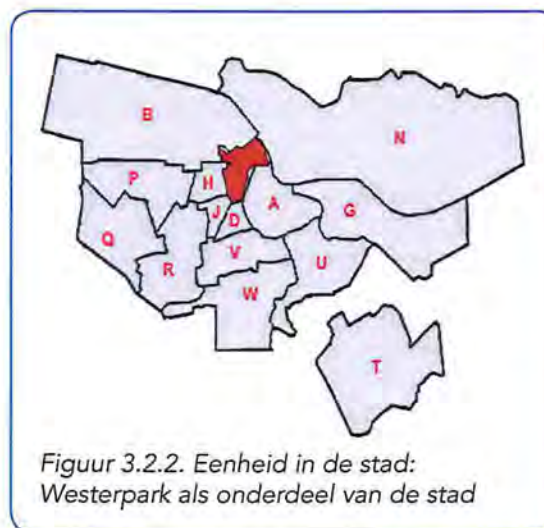
Eenheid in de stad

Stadsdeel Westerpark is onlosmakelijk onderdeel van de stad als geheel. Het is daarom wenselijk met de stedenbouwkundige opzet van de gehele stad rekening te houden en ook aansluiting te zoeken in de aanpak van de openbare ruimte bij de omringende en vergelijkbare stadsdelen. Deze aansluiting komt terug in de volgende paragrafen, waarin de eenheid in wonen, groen, en water worden beschreven. Daarbij worden ook stadsdeeloverstijgende overwegingen en vergelijkingen meegewogen.

Eenheid in wonen

In de woonwijken van het stadsdeel is een duidelijke "gelaagdheid" te onderscheiden, naar jaartal van eerste aanleg en de bijbehorende toenmalige stedenbouwkundige uitgangspunten.

De oudste woonwijken in het stadsdeel stammen uit het einde van de 19e eeuw (tot die



Figuur 3.2.2. Eenheid in de stad:
Westerpark als onderdeel van de stad

tijd was sprake van gespreide plattelandsbebouwing). Deze laat-19e eeuwse wijken kennen alle een hoge woningdichtheid, veelal gesloten bouwblokken in middelhoogbouw, doorsneden door smalle straten in een gritpatroon. Kenmerken van de wijken zijn (nog steeds): hoge bebouwingsdichtheid, grote gebruiksdruk op schaarse openbare ruimte, weinig groen, concentratie van groen en verblijfsruimte op pleinen en in parken. Tot deze wijken behoren bijvoorbeeld de Staatsliedenbuurt en Frederik Hendrikbuurt. Dergelijke wijken zijn ook te vinden in het zuiden (vb. de Pijp) en het oosten (vb. Dapperbuurt) van de stad. In de aangrenzende binnenstad (rond de Marnixstraat) en Oud-west zijn ook wijken uit deze periode te vinden.

Nadien is in de jaren 1920-1940 de "gordel 20-40" tot stand gekomen. Dit zijn woonwijken met een eveneens hoge(re) dichtheid, maar met meer aandacht voor stedenbouwkundige opzet, woningkwaliteit (door de Woningwet), materiaaltoepassingen in de openbare ruimte en kwaliteit van de architectuur. Deze wijken hebben door de doordachte filosofie bij de aanleg nog steeds behoorlijke kwaliteit. Ook in de openbare ruimte, met pleinen, lanen, groene middenbermen en zichtlijnen, is daar sprake van. Wel is ook hier de gebruiksdruk op de openbare ruimte hoog. Tot deze wijken behoren bijvoorbeeld de Spaarndammerbuurt. Dergelijke wijken zijn elders in de stad bijvoorbeeld ook te vinden in "Berlage's Zuid" en in Betondorp of in aangrenzend stadsdeel de Baarsjes rond de Admiralengracht.

Afgezien van de vaak ingrijpende stadsvernieuwing (renovatie en nieuwbouw, zoals rond het Suikerplein) is pas in de jaren 1985-2001 weer een nieuwe categorie woonwijken in het stadsdeel toegevoegd. De moderne woon-



buurten zijn ontstaan vanuit de behoefte de stad te verdichten, en daarmee de hoge(re) inkomensgroepen voor de stad te behouden. Geprobeerd is een aangenaam woonklimaat te scheppen, door bijvoorbeeld grote(re) gestapelde woningen of laagbouwoningen met tuin aan te bieden, of een bijzonder stedelijk klimaat te scheppen (bijvoorbeeld "hoogbouw aan het water" of "autoluwe wijk"). Kenmerkend is dat de openbare ruimte mee is ontworpen in het beoogde karakter van de respectievelijke wijken. De kwaliteit van de wijken moet zich op de lange termijn nog bewijzen. Maar nu al blijkt dat het aanhelen van de wijken aan de omgeving een belangrijk aandachtspunt is.



Figuur 3.2.3. Eenheid in Groen en water

Eenheid in groen en water

In het Groenstructuurplan is uitgewerkt dat de verschillende groenfuncties in het stadsdeel onderling verband hebben en moeten hebben. Kenmerkend voor het stadsdeel is de groene scheg, die via de Brettenzone vanaf de westzijde de stad in loopt en eindigt in het cultureel groen van het Westerpark. Daarnaast kent het stadsdeel een aantal grotere groeneenheden zoals het Frederik Hendrikplantsoen en Begraafplaats Vredenhof.

De belangrijkste waterstructuur van het stadsdeel wordt bepaald door de Singelgracht aan de westzijde (die rondom de gehele historische stad loopt, en de IJ-oever aan de noordzijde). Eveneens bepalend is de doorlopende vaarroute, een belangrijke (beroeps)scheepvaartroute lopende van het IJ naar de Kostverlorenvaart. Daarnaast zijn in het stadsdeel enkele havens en vaarten te vinden.

Evenzo is het denkbaar voor de verschillende groen- en waterstructuren naar uniformiteit qua uitwerking te streven. Denk bijvoorbeeld aan de invulling van de Singelgracht, met continuïteit in verhardingsmaterialen en profielen. Ook zijn verschillende groengebieden tot grotere recreatie-eenheden te smeden. Dat geldt bijvoorbeeld voor het aaneengesloten gebied: van de westelijke groene scheg.

Kenmerkend voor het stadsdeel zijn ook de talrijke "groene taluds": hoogteverschillen tussen hooggelegen infrastructuur en laaggelegen wijken. Deze komen veel voor in het stadsdeel langs de spoorlijnen en spooremlacements. Ook langs de Spaarndammerdijk zijn dergelijke hoogteverschillen te vinden. Zij vormen samen een belangrijke groenbeleving en begrenzen bovendien veel buurten.

3.3. Verscheidenheid

Het opstellen van profiel- en materiaalvoorschriften voor een bepaalde straat hangt sterk samen met de functie, maat, stedenbouwkundige opzet, leeftijd en karakteristiek van de straat en het gebied waar deze in ligt. Bovendien speelt het streven naar "eenheid in verscheidenheid" een rol.

Het is daarom nodig op basis van deze argumenten te komen tot een structuurindeling van de openbare ruimte van het stadsdeel, die bovendien past in de structuur van de stad als geheel waarvan het stadsdeel onlosmakelijk onderdeel uitmaakt. In de vorige paragraaf is de samenhang tussen de eenheden onderling aan bod gekomen. In deze paragraaf komen de verschillen per eenheid aan bod.

Daartoe zijn in het stadsdeel een aantal "vlakken" en "lijnen" onderscheiden, die zich onderscheiden op vlak van:

- Stedenbouwkundige opzet, architectuur;
- Maatvoering en schaal;
- Functie;
- Gebruik.

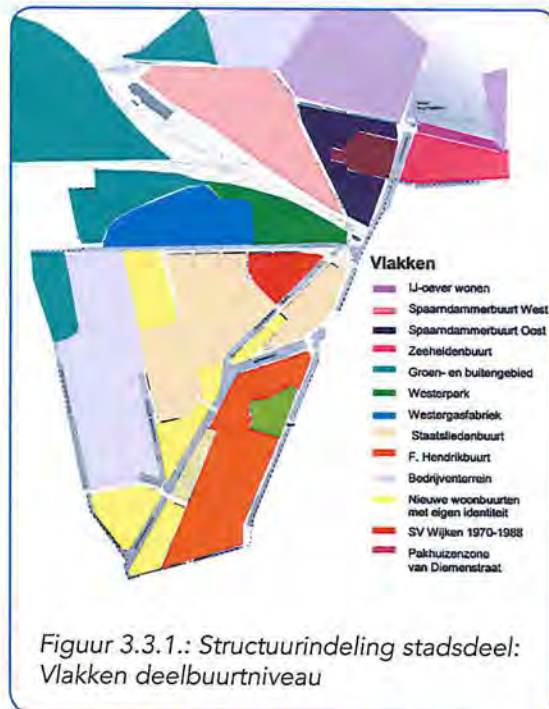
Daarnaast is de mate waarin de betrokken plek uniek of bijzonder is, dan wel mate waarin plek overeenkomsten vertoont met andere locaties, bepalend voor de vraag of uniforme voorschriften haalbaar en wenselijk zijn. Indien een plek veel eigenheden bevat of zou moeten bevatten, wordt een plek als "bijzondere plek" beschouwd, waarvoor een eigen ontwerp-opgave mogelijk blijft.

Uiteraard is bij de indeling ook uitgegaan van de bestaande indeling in wijken, buurten, structuren en lijnen. Aldus ontstaat een indeling van de openbare ruimte van het stadsdeel in de vlakken, lijnen en bijzondere plekken.



Vlakken

Met het blikveld op de schaal van het stadsdeel als geheel, is Westerpark in een aantal vlakken te verdelen, waarbinnen qua opzet, geschiedenis en stedenbouw veel overeenkomsten zijn aan te treffen. Zo is bijvoorbeeld de Frederik Hendrikbuurt als stedenbouwkundige eenheid, met een kenmerkende opbouw van de openbare ruimte te onderscheiden. Een ander voorbeeld is de Spaarndammerbuurt die uiteenvalt in twee vlakken: een oostelijk en een westelijk van de Spaarndammerstraat gelegen deel. Daarbinnen zijn weer kleinere, later toegevoegde delen van stadsvernieuwing te vinden. Daarvan is de omgeving van het Suikerplein gearceerd weergegeven. In figuur 3.3.1. is deze structuurindeling in



vlakken (op buurtniveau) weergegeven. Op dit schaalniveau is een bonte lappendeken aan deelgebieden te onderscheiden die door het grote aantal niet allemaal in de legenda zijn terug te vinden. De grote opsomming is dan ook illustratief te noemen voor het niet versterken van de identiteit van buurten en toont de noodzaak aan van de meer sobere 'Vloerkaart' in paragraaf 3.2. waar teruggerepen wordt naar de grotere stedenbouwkundige eenheden.

Lijnen

In het stadsdeel zijn twee soorten structurende lijnen te vinden, te weten: de waterstructuur en de wegenstructuur. Binnen de waterstructuur is onderscheid te maken tussen de wateren die uniek zijn en tot



een bepaalde categorie behoren. Uniek is de hoofdvaarroute met druk binnenvaartgebruik door het stadsdeel, die vanaf het IJ via het Westerkanaal en de Kostverlorenvaart loopt. Voormalige hoofdvaarroutes zijn er ook, bijvoorbeeld de Haarlemmervaart, als historische natte uitvalsweg naar Haarlem. Verder zijn er een aantal woongrachten in het stadsdeel te vinden. Deze woongrachten kenmerken zich door woningen rondom en/of woonschepen op het water. Zij doen door hun overheersende woonfunctie rondom soms denken aan de grachten in de binnenstad. In figuur 3.3.2.a is de waterstructuur weergegeven

Naast de waterstructuur zorgen ook de hoofdwegen voor structuur. De wegenstructuur is allereerst opgebouwd uit drie het stadsdeel oost-west doorsnijdende uitvalswegen, te weten: de van Diemenstraat-Tasmanstraat, de Haarlemmerweg en de J. v. Galenstraat. Ze zijn nog steeds een belangrijke auto-ontsluiting. De Haarlemmerweg heeft inmiddels een recent tot stand gekomen uniek profiel langs de trekvaart. Aan de hele westzijde loopt de voor het verkeer belangrijke "buitenring" van de binnenstad, die gecombineerd met de ligging aan de Singelgracht een aparte benadering verdient. Verder wordt de structuurbepalende wegstructuur gevormd door een aantal stadsstraten en buurtontsluitingswegen, doorgaans met bus- en tramlijnen. De laatste categorie kent ook twee belangrijke winkelconcentraties: de Spaarndammerstraat en de v. Limburg Stirumstraat. In figuur 3.3.2.b. is de wegenstructuur weergegeven.

Bijzondere plekken (goudmerklocaties)

Bijzondere plekken zijn die plekken in de openbare ruimte in het stadsdeel, die een aparte ontwerpogave vergen. Dergelijke plekken zijn zo uniek, afwijkend, of door diverse doelgro-

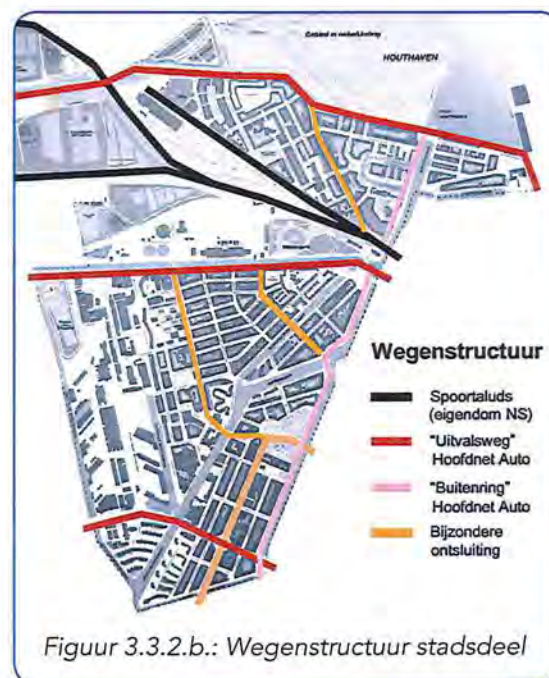


pen gebruikt, dat niet kan worden volstaan met het gebruik of het combineren van standaardoplossingen. Doorgaans gaat het bij bijzondere plekken om pleinen, plantsoenen of bijzondere parken, met als kenmerk verblijfsfuncties, soms ook om hele winkelstraten. Er is daarbij aanleiding te kiezen voor meer budget om een hoge inrichtings- en beheer kwaliteit te verwezenlijken passend bij de bijzondere plek. Vaak speelt ook een rol dat dergelijke bijzondere plekken ook een grotere gebruiksdruk kennen en sneller "slijten". Ook dit aspect werkt kostenverhogend omdat de 'levensduur' van een bijzondere plek daardoor tot de helft korter kan zijn dan bij standaardprofielen. Een aparte categorie vormen de kleinschalige verblijfsplekken zoals zitjes maar ook plekken die een verbijzondering vormen op een verder

uniform straatprofiel. Deze "accenten" in het profiel maken de openbare ruimte aantrekkelijk, boeiend en verhogen daarmee de (subjectieve) leefomgevingskwaliteit. Het is niet mogelijk gebleken al deze plekken vooraf te overzien en te 'oormerken'. Een reden is dat dergelijke plekken per herinrichting ruimtelijk kunnen verschillen doordat hiermee samenhangende functies in gebouwen of behoeften van doelgroepen in de tijd, accent of ruimte kunnen verschuiven. Dergelijke verbijzonderingen kunnen daarom in dit Handboek niet opgesomd worden. Uiteindelijk is de ontwerper binnen de uitgangspunten van zijn opdracht, verantwoordelijk voor een evenwichtig ontwerp en zal dit Handboek daarbij de randvoorwaarde zijn. Wanneer wordt afgeweken van "de standaard" dan zal de ontwerper in de

toelichting op het ontwerp hiervoor voldoende argumenten moeten aandragen en een onderbouwing moeten geven waarom de standaard niet voldoet.

In figuur 3.3.3. is een selectie van bijzondere plekken aangegeven. In ieder geval komen deze plekken in aanmerking als 'goudmerlocatie' bij een herinrichting of herprofilering. Daarbij is een indicatieve omschrijving gemaakt in "Pleinen", "Parken", "Bijzondere plekken" en "Bijzondere ontsluitingswegen" (Zie tevens paragraaf 4.2.3). De 'gezochte' omschrijving geeft aan hoe lastig het is een bijzondere plek een naam te geven. De overeenkomst is in ieder geval dat het geen standaard straatprofielen betreffen maar plekken zijn met een verblijfsmatig karakter.



Figuur 3.3.2.b.: Wegenstructuur stadsdeel



Figuur 3.3.3: Kaart belangrijkste 'bijzondere plekken, pleinen, enz'.

4

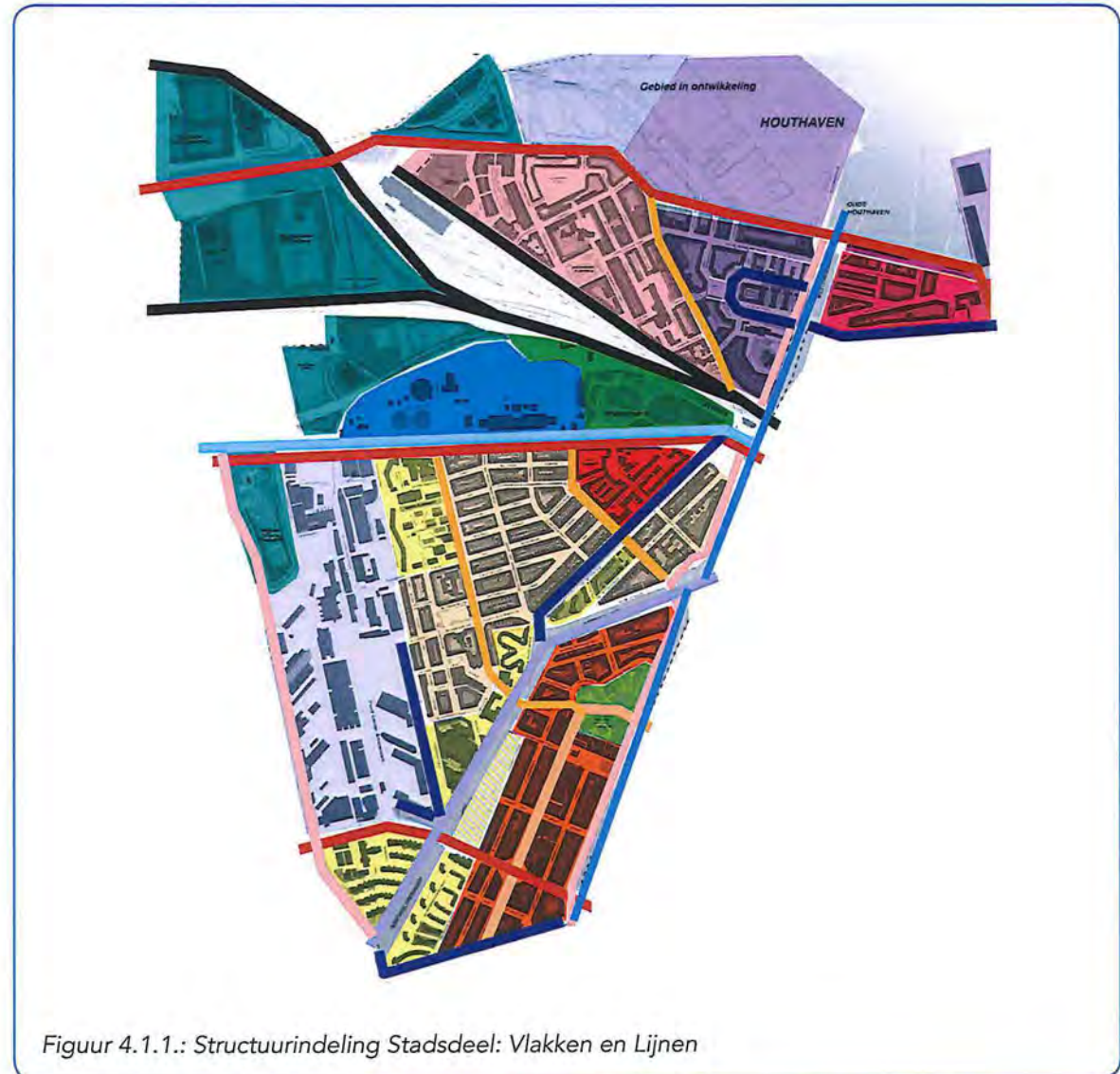
aandachtspunten op hoofdlijnen

4.1. Deelgebieden "de vlakken"

4.1.1. Inleiding

De hiervoor beschreven structuurindeling gaat uit van vlakken en lijnen. In het kaartje hiernaast zijn deze weergegeven. Deze vlakken en lijnen hebben elk een eigen karakteristieke verschijningsvorm, gebruik, functie, problematiek, enzovoorts. In deze paragraaf staat per gebied beschreven welke kenmerken en knelpunten karakteristiek zijn. De constatering wat dit voor de inrichting van de openbare ruimte betekent, is per gebied kort opgesomd onder de voorstellen per gebied. Het gaat daarbij om de voor het betreffende gebied echt in het oog springende zaken, dus deze voorstellen zijn zeker niet uitputtend. Een verdere uitwerking van de voorstellen volgt in het voorwaarden-deel van het Handboek.

Begonnen wordt met de vlakken, daarna volgt de beschrijving van de lijnen. De begrenzingen van de vlakken zijn steeds met deelgebied-kaartjes toegelicht. Bij de lijnen is telkens met kleine overzichtskaartjes de ligging in het stadsdeel aangegeven.



Figuur 4.1.1.: Structuurindeling Stadsdeel: Vlakken en Lijnen



Kaartje Zeeheldenbuurt met IJ-oever



4.1.2. Zeeheldenbuurt met IJ-oever

De Zeeheldenbuurt is een buurt die in het verlengde van de oude binnenstad ligt en deels tot stand is gekomen. Gedeelten van de buurt dateren van voor de 19^e eeuw, zoals de gevelwand aan de Zoutkeetsgracht. Het merendeel van de buurt dateert uit de 19^e eeuw, en wordt gekenmerkt door middelhoogbouw met hoge woningdichtheden. De buurt kent enkele fraaie pleinen.

Streefbeeld: wijk met binnenstadmilieu, waarbij openbare ruimte minder als parkeer- en verkeersruimte, maar meer als speel, verblijfs- en ontmoetingsruimte gaat fungeren, waarbij de oorspronkelijke stedenbouwkundige kwaliteiten van de openbare ruimte worden gerespecteerd; aansluiting bij de sfeer van de binnenstad.

Karakterisering:

- Eind 19e eeuws karakter, enkele delen meer binnensteeds;
- Veelal middelhoogbouw en relatief kleine woningen, grote bevolkingsdichtheid;
- Smalle straten met gesloten bouwblokken, waar het aantal parkeerplaatsen is gemaximaliseerd;
- Straatbomen ontbreken soms of kennen weinig structuur;
- Herkenbaar straatprofiel (trottoir fysiek gescheiden van rijbaan) met relatief weinig verblijfsruimte in de straten;
- Eigen pakhuis karakter met nog steeds bedrijfsfunctie aan strook tussen v. Diemenstraat en IJ;
- Fraai gelegen pleinen (Zoutkeetsplein, Barentszplein, silodam en Stenen hoofd) in de buurt.

Visie:

- Plan Openbare Ruimte Zeeheldenbuurt hanteren (zoals profielvoorstellen, toedelen ruimte aan pleinen, en materialisering);
- Gebouwde parkeervoorzieningen in de buurt realiseren o.b.v. parkeerbalans;
- Pleinen tot parels van de wijk maken;
- Relatie met water verbeteren middels verblijfsplekken, het creëren van zichtlijnen en rondwandeling realiseren (Robinsonade, via steigers rondom de buurt).



Kaartje F. Hendrik-/H. de Grootbuurt (deel)

4.1.3. Frederik Hendrik-/Hugo de Grootbuurt (deel)

De Frederik Hendrik- en Hugo de Grootbuurt is een eind-19e eeuwse woonwijk, met middelhoogbouw in gesloten bouwblokken. Al decennia vindt stadsvernieuwing plaats, waarbij de oorspronkelijke verkaveling is gerespecteerd.

Streefbeeld: stedelijke, levendige en gemengd samengestelde woonwijk, waarbij openbare ruimte minder als parkeer- en verkeersruimte, maar meer als speel, verblijfs- en ontmoetingsruimte gaat fungeren, waarbij de oorspronkelijke stedenbouwkundige kwaliteiten van de openbare ruimte worden gerespecteerd.

Karakterisering:

- Eind 19e eeuwse karakter
- Veelal middelhoogbouw en relatief kleine woningen, grote bevolkingsdichtheid;
- Lange, rechte straten, waar het aantal parkeerplaatsen is gemaximaliseerd, straatbomen matig;
- Daardoor relatief weinig verblijfsruimte in de straten;
- Doorsneden door grotere en drukke stadsstraten (F. Hendrikstraat) en uitvalsweg (J.v. Galenstraat).
- Fraai plein en fraai plantsoen in de buurt.

Visie:

- Woonstraten: gebakken klinkers op de rijweg en tegels op trottoir (Let op! Mogelijkheid klinkers op trottoir openhouden want afhankelijk van evaluatie in ca. 2008).
- Extra verblijfsruimte scheppen in woonstraten;
- Straatbomen verbeteren;
- Mogelijkheden gebouwde parkeervoorzieningen zijn hier mede bepalend voor profielindeling woonstraten.





Kaartje Staatsliedenbuurt



4.1.4. Staatsliedenbuurt (deel)

De Staatsliedenbuurt is een eind-19e eeuwse woonwijk, met middelhoogbouw in gesloten bouwblokken. De wijk kent een gemeleerde bevolking en zeer hoge dichtheden. Met uitzondering van de NO-punt (zie 3.3.5.) is in de stadsvernieuwing de oorspronkelijke verkaveling gerespecteerd.

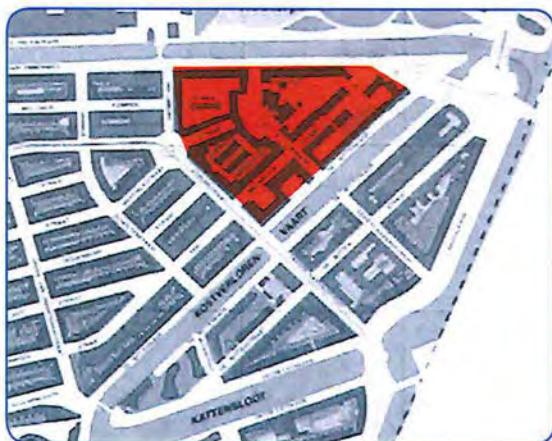
Streefbeeld: grootstedse, levendige en gemengd samengestelde woonwijk, waarbij openbare ruimte minder als parkeer- en verkeersruimte, maar meer als verblijfs- en ontmoetingsruimte gaat fungeren, waarbij de oorspronkelijke stedenbouwkundige kwaliteiten van de openbare ruimte worden versterkt.

Karakterisering:

- Eind 19e eeuwse karakter
- Geheel middelhoogbouw en relatief kleine woningen, grote bevolkingsdichtheid;
- Heldere straatindeling, waarin het aantal parkeerplaatsen is gemaximaliseerd, straatbomen afwezig of matig;
- Weinig verblijfsruimte in de straten;
- Oorspronkelijk weinig pleinen, op enkele plekken door doorbraken en afsluitingen verblijfsruimten gecreëerd.
- Op enkele plekken als pilot profielen met klinkers geïntroduceerd.

Visie:

- Plan Fannius Scholtenbuurt (vastgesteld), met keuze voor klinkers op rijweg en trottoir en aan de zonkant van de straten brede trottoirs en bomen. Gebakken materialen rijweg en trottoir verder doorzetten naar Westerstaatsmanbuurt. Overig deel: klinkers op rijweg en tegels op trottoir;
- Verblijfsruimte scheppen (in breedte profielen en op enkele plaatsen geconcentreerd);
- Straatbomen verbeteren;
- Eenduidige parkeeroplossingen zoals langsparkeren;



Kaartje NO-puntStaatsliedenbuurt

4.1.5. NO-punt Staatsliedenbuurt

De Noordoostpunt van de Staatsliedenbuurt is een in de '70-er jaren bij stadsvernieuwing volledig herbouwde woonwijk, waarbij de oorspronkelijke verkaveling is veranderd. Gunstig is dat daardoor enkele verblijfsruimten zijn gecreëerd, de scheiding tussen openbaar en privé is echter soms matig.

Streefbeeld: aansluiten bij de rest van de Staatsliedenbuurt, waarbij nadelen van de stadsvernieuwingsingreep worden verminderd.

Karakterisering:

- Karakter stadsvernieuwing jaren '70
- Middelhoogbouw en grote bevolkingsdichtheid;
- Straatindeling soms niet helder, met name begrenzing tussen openbare straat en (semi)private binnenterreinen problematisch.,
- Verblijfsruimte in de straten gecreëerd met terugspringende rooilijnen, doch ruimte onvoldoende benut.

Visie:

- Aansluiten bij aanpak Staatsliedenbuurt (binnentuinbeleid);
- Gebakken materiaal rijweg en tegels op trottoir;
- Indien nodig zoeken naar gebouwde parkeervoorzieningen;
- Verblijfsruimten beter uitnutten;
- Scheiding openbaar-privé met kwaliteit en (sociaal) veilig oplossen.





Kaart Spaarndammerbuurt West

4.1.6. Spaarndammerbuurt West

De westzijde van de Spaarndammerbuurt (ten westen van de Spaarndammerstraat) is een woonwijk die in de periode 1910-1940 tot stand is gekomen. Het gaat om een woonwijk met gesloten middelhoge bouwblokken, onderbroken door plantsoenen. Delen van de wijk kennen monumentale voorbeelden van de Amsterdamse school (Werelderfgoed-architectuurlijst), zowel in architectuur als stedenbouw. Deels is in de jaren '70 de oorspronkelijke verkaveling doorbroken.

Streefbeeld: Bijzondere kwaliteiten uit de periode 20-40 ook in de openbare ruimte onderstrepen met heldere wegingeling en passende materiaaltoepassingen. Met name de plantsoenen bieden veel inrichtingskansen als verblijfsplek, waarbij de kwetsbare stedenbouw en architectuur wordt gerespecteerd.



Karakterisering:

- Woonwijk uit periode '10-'40 met hoge dichtheden;
- Monumentale stukken (Amsterdamse school) en 19e eeuwse gesloten bouwblokken;
- Fraaie plantsoenen en parkjes;
- Smalle straten met nadruk op parkeer ruimte en weinig verblijfsruimte;
- Groot assortiment aan objecten tegen foutparkeren.

Visie:

- SPORS en PORS als beleid toepassen (zoals relatie met Houthavens versterken, aanhelen profielen, parkeren a.d. randen van de buurt concentreren);
- Gebakken materialen rijweg, en betontegels op trottoir (in materiaal passend bij periode van de bouw van de wijk, gordel 20-40: fraaie afwerking);
- Parkeerbalans voor de buurt opstellen, indien nodig zoeken naar gebouwde parkeervoorzieningen;
- Verblijfsruimten op de pleinen passend beter uitnutten;
- Goed maar beperkt assortiment straatmeubilair, passend bij periode van ontstaansgeschiedenis.
- Ontwikkelen standaardprofiel voor Spaarndammerbuurt.



Kaart Spaarndammerbuurt Oost

4.1.7. Spaarndammerbuurt Oost

De oostzijde van de Spaarndammerbuurt (ten oosten van de Spaarndammerstraat) is een woonwijk die oorspronkelijk in de periode 1910-1940 tot stand is gekomen. Grote delen zijn in de stadsvernieuwing vanaf de jaren '70 gesloopt en herbouwd. Het gaat om een woonwijk met gesloten middelhoge bouwblokken. De wijk is lang niet zo monumentaal als (delen van) het westelijk deel van de Spaarndammerbuurt, en kent weinig cultuurhistorisch fraaie pleinen / plantsoenen.

Streefbeeld: Bijzondere kwaliteiten uit de periode 20-40 in de openbare ruimte onderstrepen met heldere wegindeling en passende materiaaltoepassingen. Knelpunten als gevolg van stadsvernieuwing (onoverzichtelijkheid, hoogteverschillen, matige scheiding privé-openbaar) oplossen. Gewaardeerde verblijfsplekken creëren.

Karakterisering:

- Woonwijk uit periode '10-'40 en stadsvernieuwing met hoge dichtheden;
- Overwegend minder monumentale stukken en gedateerde stadsvernieuwingvisie op openbare ruimte;
- Pleinen van matige kwaliteit;
- Smalle straten met nadruk op parkeer ruimte en weinig verblijfsruimte en groen;
- Verschillende materialen en profielen door het gebied heen.

Visie:

- SPORS en PORS als beleid toepassen (zoals relatie met Houthavens versterken, aanhelen profielen, parkeren a.d. randen van de buurt concentreren);
- Gebakken materialen rijweg en betontegels trottoir in materiaal passend bij periode van bouw van de wijk en aansluitend op Spaarndammerbuurt-West (fraaie afwerking);
- Parkeerbalans voor de buurt opstellen, indien nodig zoeken naar gebouwde parkeervoorzieningen;
- Pleinen opwaarderen tot parels voor het gebied;
- Meer ruimte voor groen vinden.
- Beperken assortiment profieloplossingen en straatmeubilair.





Kaart Nieuwe woonbuurten na 1980

4.1.8. Nieuwe woonbuurten na 1980

Vanaf de jaren '80 is het stadsdeel verdicht met nieuwe woonbuurten op plekken van voormalige bedrijvigheid. In alle gevallen betreft het middelhoogbouw elk met volgens eigen karakteristieke tijdgebonden stedenbouw ingericht. De Marcantibuurt bijvoorbeeld is typisch jaren '80, met veel inspringende rooilijnen. Het GWL-terrein is een jaren '90 wijk met een groot autovrij openbaar binnenterrein. De overige wijken langs de Kostverlorenvaart kennen veelal een opvallende architectuur.

Streefbeeld: Identiteit en tijdgeest van de inrichting (ook van de openbare ruimte) in elk gebied behouden, waarbij verbeteringen i.h.k.v. onderhoudbaarheid soms nodig zijn. Langs de randen van de buurten aansluiting zoeken met de rest van het stadsdeel, met name rond de oevers van de Kostverlorenvaart meer eenheid aanbrengen door middel van eenheid in verhardingstype.

Karakterisering:

- Middelhoogbouw uit de periode 1980-heden;
- Elk deelgebied met eigen karakteristiek ingericht;
- Onderhoudbaarheid van gebieden niet altijd optimaal;
- Weinig eenheid in materiaalgebruik, ook aan de randen;
- Oevers Kostverlorenvaart niet als eenheid te zien.

Visie:

- Oevers Kostverlorenvaart op termijn meer eenheid aanbrengen;
- Tijdgeest en concepten behouden, doch beperken assortiment profieloplossingen en straatmeubilair;
- Per gebied uiteenlopende problemen in de openbare ruimte oplossen.





Kaart IJ-oever wonen

4.1.9. IJ-oever wonen

Ook het aan het IJ gelegen "buitendijks" gebied wordt heringericht tot woon- en werkgebied.

Gedurfde nieuwe concepten in combinatie met de mogelijkheden van het open water leiden tot heel karakteristieke gebieden met gewilde stedelijke woon- en werkmilieus. Zaak is het te leren van de eerste ervaringen met vergelijkbare wijken elders in de stad (zoals Oostelijk Havengebied)

Streefbeeld: Ruimte geven voor ontwerp van gedurfde nieuwe woon- en werkmilieus, doch streven naar wijken die tijdloos van kwaliteit blijken, daarom leren van eerdere ervaringen Zuidelijke IJ-oever, en te voorziene knelpunten nu al oplossen.

Karakterisering:

- Streven is stedelijke woon- en werkmilieus van hoge kwaliteit;
- Eigen identiteit, gedurfde concepten;
- Water gebruikt als belangrijke kwaliteit (uitzicht, ruimte, sfeer)
- Aansluitend op 'haven'-sfeer van milieus elders aan de zuidelijke IJ-oever;
- Veel water.

Visie:

- SPORS als uitgangspunt hanteren;
- Parkeren, -norm, -handhaving en -communicatie zeer goed regelen; hoog (gewenst) autobezit is te voorzien doch niet goed inpasbaar;
- Credo: "water=groen" werkt niet: er blijft behoefte aan buurtgroen, verblijf- en speelplekken. Voldoende inpassen.





Kaart Bedrijfsterreinen

4.1.10. Bedrijfsterreinen

In het stadsdeel liggen twee grotere bedrijfsterreinen, te weten: het terrein rond de Houthavens / Westpoort en het terrein rond de centrale groothandelsmarkt. De eerste zal met het plan Houthavens worden heringericht, de tweede is niet openbaar gebied. Toch wordt hier kort een visie op de inrichting van dergelijke gebieden in het stadsdeel gegeven, mede om bij komende plannen mee te geven.

Een bedrijfsterrein is verkeerstechnisch te beschouwen als een verblijfsgebied, omdat het vrijwel alleen te maken heeft met bestemmingsverkeer.

Streefbeeld: Robuuste en veilige terreinen, met een op de bedrijfsactiviteiten toegesneden inrichting. Daarbij is het van belang rekening te houden met transport t.b.v. aan- en afvoer, bezoekersverkeer (niet alleen per auto), parkeren en herkenbaarheid.

Karakterisering:

- Gebieden met overheersende bedrijfsfunctie (bedrijvigheid, opslag, grootschalige detailhandel ed)
- Basaal, ruim ingericht
- Anonieme omgeving, sociaal minder veilig met name in de avond
- Gebruik door zwaar verkeer.
- Met pieken hoge parkeerdruk

Visie:

- Net, robuust, basaal materiaalgebruik (asfalt, beton e.d.)
- Herkenbaarheid en uniformiteit geven via bewegwijzering (aansluiten bij stedelijke systemen);
- Karakter aan gebieden geven met verlichting en straatbomen;
- Aanwijzen als 30-km gebieden, waarin een enkele gebiedsonstluitingsweg (50 km/u) past;
- Aandachtspunten: piekparkeren in banen leiden, veiligheid voor fietsers en voetgangers.





Kaart Parken en
Cultuurpark Westergasfabriekterrein

4.1.11. Parken, Cultuurpark Westergasfabriekterrein

In het stadsdeel liggen verschillende grote(re) groeneenheden, elk met een eigen identiteit. Een daarvan is het Cultuurpark, een verzameling vooral culturele functies in de voormalige gasfabriekgebouwen in een parksetting. Dit stadspark kent veel verwijzingen naar het industriële verleden. Het oude Westerpark is met zijn romantische inrichting en waterpartijen een bijzondere plek. Dat geldt ook voor het buurtpark Frederik Hendrikplantsoen en het eigen karakter van begraafplaats Vredenhof. Tevens het 'groengebied' met snippers voormalig buitengebied, als onderdeel van de westelijke groene scheg van de stad.

Streefbeeld: In het dichtbebouwde en -bewoonde stadsdeel zijn de groene ruimte belangrijk als recreatiegebieden en voor ecologische functies. Elk groenelement heeft een eigen karakter en gebruik. De inrichting van de openbare ruimte moet daarop worden toegerust, waarbij de recreatieve, landschappelijke en natuurlijke functies zoveel mogelijk worden onderstreept.

Karakterisering:

- Verschil in functie en inrichting per park;
- Belangrijke functie voor recreatie, spelen, hondenlosloopzones, rust, natuur in de drukke omringende stad
- Industrieel verleden Cultuurpark Westergasfabriekterrein
- Monumentale inrichting oude Westerpark en F. Hendrikpark

Visie:

- Ontwerpogave per gebied;
- Oude Westerpark en F. Hendrikpark zijn bijzondere plek;
- Cultuurpark: appelleren aan industrieel verleden bij inrichting door behoud authentieke materialen;
- Afwegen tussen recreatieve en ecologische belangen door het aanbrengen van zoneringen.





Kaart Woongrachten

4.2. De "lijnen"

4.2.1. Woongrachten

De stedelijke vaarten hebben overeenkomsten met de binnenstadgrachten: ze zijn omringd door stenige kades waaraan wordt gewoond. In deze visie noemen we ze "woongrachten". Ze zijn echter veel minder oud. De leeftijd, stedenbouw en inrichting komt in veel gevallen voort uit de buurten waar de vaarten doorheen lopen.

Streefbeeld: de woongrachten zijn primair onderdeel van de buurten / gebieden waar ze in liggen, en moeten daarop qua inrichting goed aansluiten. Daarnaast is het streven de kwaliteit van de woongrachten in het bijzonder te versterken, door in te spelen op de mogelijkheden en symmetrie van het water en de asymmetrie van de wallekanten.

Karakterisering:

- Stedelijke vaarten met woonfuncties (soms ook woonschepen) aan de wallekanten;
- Onderdeel van verschillende deelgebieden;
- Wallekanten soms rommelig en niet als eenheid benaderd;
- Openbaarheid water en wallekant kan beter;
- Profiel van wallekanten niet consequent.

Visie:

- Materialisering wallekanten conform gebieden die worden gekruist maar wel meer samenhang nastreven tussen deelgebieden;
- Standaard oplossingen voor profielen op wallekanten, incl oplossingen voor (goede) straatbomen, parkeren (grachtenprofiel Westerpark uitwerken)
- Vergroten openbaarheid wallekanten en zicht op het water, minimaliseren hoeveelheid en standaardiseren objecten op wallekanten;
- Functies water en oevers, nautisch beheer i.o.m. BBA uitwerken.





Kaart Waterwegen

4.2.2. Waterwegen

In het stadsdeel ligt een belangrijke vaarroute, lopend vanaf het IJ via het Westerkanaal, Singelgracht en Kattensloot naar de Kostverlorenvaart. De inrichting van de vaarten staat in het teken van deze nautische functie. De toeleidende havens, zoals het Westelijk en Oostelijk Marktkanaal hadden een belangrijke scheepvaartfunctie maar die is overgenomen door het vervoer over de weg. Voor de Haarlemmervaart ligt de functie als verbindingroute nog verder in het verleden, en cultuurhistorisch is deze functie nog wel van belang.

Streefbeeld: het nautische heden of verleden moet door de inrichting van de omringende openbare ruimte (oevers, wallekanten) worden benadrukt, door de inrichting, maar ook door het scheppen van ruimte om de scheepvaart te bekijken. De oevers zijn daarvoor zoveel mogelijk openbaar toegankelijk, kennen een prettig verblijfsklimaat en herkenbare inrichting.

Karakterisering:

- Belangrijke (vroegere) vaarroutes
- Zichtassen
- Kijk- en recreatieve functie langs het water
- Niet als herkenbare eenheid ingericht
- Ten dele openbaar toegankelijk

Visie:

- Meer recreatief en openbaar gebruik van oevers
- Singelgracht conform nota Singelgrachtzone
- Overige wateren maatwerk, doch veel meer eenheid in inrichting nastreven.
- Functies water en nautisch beheer i.o.m. BBA uitwerken.





Kaart bijzondere ontsluitingswegen

4.2.3. Bijzondere ontsluitingswegen

De bijzonder ontsluitingswegen hebben een functie als verkeersontsluiting van een buurt. Ze kennen daardoor een redelijk druk autoverkeer, fiets- en voetgangersverkeer en openbaar vervoer (tram en/of bus). De winkelfuncties van het stadsdeel zijn voor een groot deel geconcentreerd langs deze buurtontsluitingswegen.

In het stadsdeel zijn ze op verschillende manieren ingericht, wat maar ten dele kan worden verklaard door verschil in ruimte of functie. Op veel plekken is de maatvoering gezien de functies nogal krap. Zie ook paragraaf 3.3.3.

Streefbeeld: Herkenbare straten met overwegend een verkeersfunctie, bedoeld voor het bereikbaar houden van buurten en wijken, met daarnaast een belangrijke verzorgende functie voor de buurt, waarvoor ook de leefbaarheid van de straat een belangrijk aandachtspunt is.

Karakterisering:

- Redelijk druk verkeer: veel fietsers, voetgangers, tram en/of bus;
- Probleem: verkeer-veiligheid-verblijf
- Steeds anders ingericht, vaak nogal basaal
- Soms ruime, monumentale maatvoering (F. Hendrikstraat)
- Soms niet veilig of barrière voor oversteken

Visie:

- Ontwerpopgave per straat;
- Kwalitatief goed inrichten, leefbaarheid straat belangrijk punt;
- Bij profielkeuze rekening houden met zichtas en monumentaliteit;
- Streven naar meer eenheid per straat in materiaal en profiel;
- Waar mogelijk vrijliggende fietspaden, in afwachting daarvan op korte termijn fietsstroken;
- Waar mogelijk de snelheid terugdringen richting 30 km/u door het profiel en karakter van de weg aan te laten sluiten op de sfeer en materialisatie van de aansluitende woonbuurten
- Brede trottoirs en veilige oversteken;
- Bereikbaar houden als ontsluiting van de buurten.





Kaart Uitvalswegen Oost-West verbindingen
Hoofdnet Auto



4.2.4. Hoofdnet Auto: uitvalswegen

Het stadsdeel wordt gekruist door drie uitvalswegen van het stadscentrum naar het westen.

Deze wegen kennen een zeer druk autoverkeer, waarvan een groot deel stadsdeeleverstijgend is. Daarnaast hebben ze echter ook een functie als buurtontsluitingsweg, voor fietsers, voetgangers en openbaar vervoer. De leefbaarheid van de straten staat onder druk door de zware verkeersfunctie. Ook vormen zij een barrière bij het oversteken. Opvallend is dat de uitvalswegen qua inrichting zeer verkeerstechnisch zijn benaderd, maar toch weinig eenheid en continuïteit in profiel en materiaalgebruik vertonen. De Haarlemmerweg is reeds gereed.

Streefbeeld: Straten met een goede en veilige doorstroming voor doorgaand verkeer, die op stadsniveau herkenbaar zijn, maar die bovendien de leefbaarheid van de doorsneden wijken minder negatief beïnvloeden en goed oversteekbaar zijn. Bovendien kennen de straten zelf ook kwaliteit door goede inrichting.

Karakterisering:

- Zeer druk autoverkeer.
- Leefbaarheid aanpalende woningen onder druk (stank, lawaai);
- Inrichting vaak slechts verkeerstechnische optelsom
- Barrière bij het oversteken.

Visie:

- O.b.v. dIvV advies-inrichtingen per uitvalsweg maatwerk in profielkeuzes;
- Zijn en blijven ook gebiedsontsluitingswegen;
- Streven naar stedelijk herkenbare inrichting met meer allure (bestrating, bomen, verlichting);
- Leefbaarheid straten vergroten, b.v. door geluidsarm asfalt en brede trottoirs (aansluitend op betrokken buurten);
- Stromen over de wegvakken en oversteken / uitwisselen bij kruispunten;
- Vrijliggende fietspaden hebben sterk de voorkeur;
- Liever geen parkeren aan hoofdrijbaan maar indien onontkoombaar: in parkeervakken;
- Specifiek Van Diemenstraat: op de korte termijn de verkeersveiligheid optimaliseren door verkeerskundige oplossingen; op de lange termijn zo mogelijk verbeteren middels een breder profiel (middenbermvariant).
- Specifiek Spaarndammerdijk en Tasmanstraat: in de planvorming rond het project Spahout wordt de verkeerssituatie verbeterd door een verkeerstunnel te realiseren ter plaatse van dit deel van het hoofdnet auto.



Kaart Hoofdnet Auto: Buitenring Binnenstad

4.2.5. Hoofdnet Auto: buitenring binnenstad

Naast de 'uitvalswegen' is van het Hoofdnet Auto nog de route Houtmankade-Nassaukade van belang om te noemen. Deze route is echter minder druk te noemen. Het stadsdeel wordt met dit deel van het Hoofdnet Auto aan de westkant begrensd door deze 'buitenring' van de binnenstad. Het maakt deel uit van de halfronde belangrijke autoroute om de hele binnenstad. Het profiel is asymmetrisch, met aan de binnenstadzijde de Singelgracht en aan de buitenzijde veelal voorname huizen in middelhoogbouw. De Buitenring Binnenstad maakt deel uit van de Singelgrachtzone. De inrichtingsprincipes hiervoor zijn uitgewerkt in het stedelijk convenant 'Nota Singelgrachtzone'.

Streefbeeld: in eenheid met andere betrokken stadsdelen inrichten als veilig hoofdnet auto en -fiets, met voldoende leefbaarheid aan de huizenzijde en verblijfsfuncties aan de waterzijde.

Karakterisering:

- Druk autoverkeer.
- Asymmetrisch profiel en gebruik, met een huizenzijde en een waterzijde;
- Onderdeel van Singelgrachtzone;
- Houtmankade nu afwijkend ingericht met rommelige waterzijde.

Visie:

- Conform Nota Singelgrachtzone waterzijde meer in eenheid en meer als verblijfsgebied inrichten;
- Profiel rijweg in overeenstemming met Hoofdnet auto standaard advies dIVV oplossen;
- waar mogelijk vrijliggende fietspaden, in afwachting daarvan op korte termijn fietsstroken;
- Huizenzijde: maatwerk, aansluitend op de wijken en gericht op leefbaarheid van de huizen.
- Streven naar stedelijk herkenbare inrichting met meer allure (bestrating, bomen, verlichting);
- Oversteekbaarheid verbeteren.





4.3. Verharding trottoirs

De keuze voor klinkers of tegels op het trottoir is een onlosmakelijk onderdeel van het Visiedeel in het Handboek Inrichting. Deze 'klinker-tegeldiscussie' omvatte ruimtelijke en beheerconsequenties, en een kostenberekening. Varianten met tegels of klinkers zijn getoetst op inrichtingskwaliteit en beheerbaarheid. Klinkertrottoirs vergen door hun veelheid aan naden een grotere beheerinspanning en daarmee is geen garantie mogelijk op een nette beeldkwaliteit (met name onkruidgroei). Door de langere levensduur van klinkers zijn deze duurzamer in gebruik.

Daaruit is in 2003 door het DB het volgende beleid vastgesteld:

1. Tegels op het trottoir wordt de standaard in stadsdeel Westerpark.
2. Uitgezonderd zijn bijzondere plekken (pleinen, parken, winkelstraten) en een aantal "klinkereilanden" te weten de Fannius Scholtenbuurt, GWL-terrein, Westerstaatsman en Zeeheldenbuurt
3. Een evaluatie van de (beheer-)ervaringen met klinkers kan aanleiding zijn om de keuze voor tegels in de Frederik Hendrik- en de Hugo de Grootbuurt te herzien in 2008.

Tegels in heel Westerpark op een aantal 'klinkereilanden' na. Hiermee sluit Westerpark aan op de andere stadsdelen rond de grachtengordel waar tegels alom in de 19e-eeuwse buurten, de 20-40 en latere buurten worden toegepast. De tegel is een beproefd materiaal voor woonbuurten omdat deze goed beliepbaar en bespeelbaar is, netjes oogt, een 'herkenbaar' beeld oplevert en relatief goedkoop in aanleg en beheer zijn.

Afhankelijk van de uitkomst van een 'evaluatie herinrichting FS-buurt' in 2008, zou in de 19e-eeuwse F. Hendrikbuurt én H. de Grootbuurt ook nog voor klinkers kunnen worden gekozen. De huidige keuzes voor klinkers op het trottoir zijn ontstaan doordat:

- de Zeeheldenbuurt dán beter aansluit op de grachtengordel.
- de Fanniusbuurt verder wint aan sfeer en identiteit als levendige buurt.
- de lommerrijke sfeer (binnenstebuiten gekeerde bouwblokken, tuinen aan buitenkant) van het GWL wordt versterkt door klinkers.
- tussen Westerstaatsman en de FS-buurt ontstaat meer samenhang en de Van Hallstraat krijgt een sterkere identiteit en buurtgericht karakter.





deel 2: Uitwerking



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Westerpark

Uitwerking

Stadsdeel Westerpark
24 januari 2006



ALGEMEEN			
Uitgangspunten	3		
Doelstellingen en 'output'	3		
Bijzondere plekken en doelgroepen	4		
Uniformiteit en tijdloze concepten	4		
DEEL A: BESTRATING			
A.0.1. Inleiding	5		
A.0.2. Vloerkaart	6		
A.1. Profieltekeningen	6		
A.1.1. Woonstraten: tegels trottoir, klinkers rijweg	7		
A.1.2. Woonstraten: klinkers trottoir, klinkers rijweg	8		
A.1.3. Bedrijventerrein: tegels trottoir, asfalt rijweg	9		
A.1.4. Hoofdwegen: tegels trottoir, asfalt rijweg	10		
A.1.5. Singelgrachtprofiel	11		
A.1.6. Solitair fietspad	12		
A.2. Profielwiggen	13		
A.2.1. Inleiding	13		
A.2.2. Wig woonstraat tweerichtingsverkeer	14		
A.2.3. Wig woon-/werkstraat tweerichtingsverkeer	15		
A.2.4. Wig woonstraat eenrichtingsverkeer	16		
A.2.5. Wig kade woonstraat	17		
A.2.6. Wig hoofdnetten	18		
DEEL B: DETAILS	19		
B.0.1. Inleiding	19		
B.1.1. Bestratingsverbanden	20		
B.1.2. Aansluitingen in bochten	21		
B.1.3. Hoekaansluitingen	22		
B.1.4. Markering drempels en kruising	23		
B.1.5. Verhoogd kruisingsvlak	24		
B.1.6. Inritten	25		
B.1.7. Instoeping en geveltuin	26		
B.1.8. Aanstrating rond putten	27		
B.1.9. Invlechting klinkers	28		
B.1.10. Invlechting tegels	29		
DEEL C: GROEN	30		
C.0.1. Inleiding	30		
Plaatsing en boomgrootte	30		
Heesters en plantsoenen	30		
C.1.3. Hoekaansluitingen	22		
C.1.4. Markering drempels en kruising	23		
C.1.5. Verhoogd kruisingsvlak	24		
C.1.6. Inritten	25		
DEEL D: STRAATMEUBILAIR EN MATERIALEN	31		
D.0.1. Inleiding	31		
Uniformiteit en familiegedachte	31		
Bijzondere plekken	31		
Duurzaamheid	31		
Begrenzing en omzetting	31		
Samenvatting keuzes	32		
D.1.1. Afmeervoorzieningen: steigers	33		
D.1.2. Afmeervoorzieningen: bolders, e.d.	33		
D.2.1. Afvalinzameling: ondergrondse containers	34		
D.2.2. Afvalinzameling: bovengrondse containers	34		
D.2.3. Afvalinzameling: prullenbakken	34		
D.3.1. Anti-rijpalen of anti-parkeerpalen	35		
D.4.1. Banken	36		
D.5.1. Fietsenrekken	37		
D.6.1. Gebiedsafscherming	38		
D.7.1. Gehandicaptenvoorzieningen	38		
D.8.1. Gladheidsbestrijding: zoutkisten	38		
D.9.1. Groenbescherming	38		
D.10.1. Kasten	38		
D.11.1. Kunstobjecten	38		
D.12.1. Marktvoorzieningen	38		
D.13.1. Openbare toiletten	38		
D.14.1. Parkeervoorzieningen: parkeermeters	38		
D.15.1. Reclamevoorzieningen: buitenreclame	38		
D.15.2. Reclamevoorzieningen: aanplakzuil	38		
D.16.1. Riolering: deksels en kolken	38		
D.17.1. Speelvoorzieningen	39		
D.18.1. Staanplaatsen	39		
D.19.1. Straatnaamborden	39		
D.20.1. Telefooncellen	39		
D.21.1. Terrassen	39		
D.22.1. Tram- en bushaltes	39		
D.23.1. Uitstallingen	39		
D.24.1. Verharding: elementen	39		
D.24.2. Verharding: gesloten	41		
D.25.1. Verkeersmiddelen: bebording	41		
D.26.1. Verlichting: grachtlantaarn	41		
D.26.2. Verlichting: tulpmast met friso kramer	41		
D.26.3. Verlichting: seluxmast en -armatuur	41		
D.26.4. Verlichting: appololantaarn	41		
D.26.5. Verlichting: boogarmatuur	41		
D.26.6. Verlichting: hoofdnet mast	41		
D.26.7. Verlichting: spandraadarmatuur	41		
D.27.1. Wegwijzers: toeristische bewegwijzering	41		
D.27.2. Wegwijzers: verkeersbewegwijzering	41		
D.27.3. Wegwijzers: bedrijventerreinen	41		
D.27.4. Wegwijzers: sportterreinen	41		

In dit 'voorwaarden-' of 'uitwerkings-'deel worden de principes uit het Visiedeel voor maatvoering, straatmeubilair en materialen nader uitgewerkt. Profielen zijn per categorie wegen uitgewerkt in materiaal en maatvoering. In de "profielwiggen" is aangegeven hoe de ruimte in de profielen moet worden verdeeld tussen de diverse gebruikscategorieën. De bestratingdetails komen voort uit de Vloerkaart voor bestratingen uit het Visiedeel. Bij toepassing van het Handboek Inrichting ontstaat dan op termijn een samenhangend, herkenbaar straatbeeld in stadsdeel Westerpark.

Uitgangspunten

Aan materiaalkeuzes liggen de volgende uitgangspunten ten grondslag:

Eenheid

In het visiedeel zijn de belangrijkste doelstellingen:

- meer rust en ingetogenheid in het straatbeeld doorvoeren;
- een beperkt assortiment aan materialen toepassen ten behoeve van een efficiënt beheer. Voor bijvoorbeeld de assortimentskeuze van verharding heeft dat geleid tot het kiezen voor eenheid. Dat is als volgt uitgewerkt:
- Kiezen voor een beperkt aantal bestratingmaterialen;
- Kiezen voor een beperkt aantal uitvoeringen, kleuren en formaten bestrating, zodat een rustig samenhangend straatbeeld ontstaat. Daarbij speelt een belangrijke rol welke verharding reeds in het stadsdeel aanwezig is en reeds goed voldoet.

- Door een principe-indeling van de woonwijken te maken in gebieden met klinkers op het trottoir en gebieden met tegels op het trottoir. Dit is reeds in het visiedeel van het Handboek uitgewerkt.

Duurzaamheid

Een belangrijke doelstelling uit de visie is ook het streven naar een goede duurzaamheid van de openbare ruimte. In de keuze van bijvoorbeeld het assortiment verharding zijn daarom de volgende afwegingen gemaakt:

- Keuze voor robuuste materialen met een lange levensduur;
- Keuze voor materialen (inclusief de benodigde grond) die voldoen aan het Bouwstoffenbesluit, en bovendien zo min mogelijk milieubelasting opleveren bij productie, gebruik of bij verwerking;
- Keuze voor materialen die zo mogelijk zinvol zijn her te gebruiken;
- Keuze voor materialen die indien mogelijk gedeeltelijk uit hergebruikte materialen zijn opgebouwd;
- Keuze voor materialen die goed te beheren zijn: Is het voorgestelde materiaal goed en betaalbaar te beheren, aan te vullen en te repareren?

Functionaliteit

De belangrijkste overweging bij de keuze van het assortiment verharding is de functionaliteit. Voldoet de voorgestelde bestrating aan:

- De eisen van het gebruik?
- Hindert het gebruikers van de openbare ruimte niet? Daaronder uitdrukkelijk aandacht voor de minder validen!

- Levert het geen extra geluidshinder voor de omgeving op?

Doelstellingen en 'output'

Uitgangspunten voor inrichtingskeuzes zijn voor een belangrijk deel:

- eenheid en samenhang in het straatbeeld;
- kostenbeheersing (aanleg en beheer);
- beheerbaarheid van de materialen en de inrichtingsoplossingen;
- het instandhouden van een voldoende of zo mogelijk het verbeteren van de huidige leefomgevingskwaliteit.

Een middel om dit te bereiken is het consequent doorvoeren van standaardisatie op buurtniveau zoals ook in de vloerkaart is toegepast. Het streven en doel is dat dit principe leidt tot een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte. Belangrijk is dat voor het beheer geleidelijk aan minder inspanningen nodig zullen zijn doordat onder ander het aandeel onderhoudsgevoelig straatmeubilair vermindert. Hierdoor zal meer tijd en middelen overblijven waardoor andere, noodzakelijke, beheertaken in de openbare ruimte beter kunnen worden uitgevoerd.

De geleidelijke omvorming van de openbare ruimte in Stadsdeel Westerpark volgens de in dit handboek inrichting gestelde Visie en Uitwerking, zal in circa 12 à 15 jaar mogelijk moeten zijn. Dat is namelijk de periode waarin doorgaans het "groot onderhoud" (straatwerk van gevel tot gevel) of een herinrichting van een plein of ander verhard profiel, plaatsvindt.



De genoemde uitwerkingsprincipes vormen de leidraad die zorgt voor:

- eenheid in het straatbeeld;
- eenduidige maatvoering in profielen;
- gebruik van standaardmaterialen;
- standaard detailoplossingen voor bestratingen
- eenduidige principes bij de keuzes van straatmeubilair.

Het zou te ver voeren om álles te willen regelen in dit Handboek. Daarom wordt waar mogelijk verwezen naar overig beleid voor bijvoorbeeld boomsoortkeuzes in meer of minder ruime straatprofielen.

Bijzondere plekken en doelgroepen

Dit uitwerkingsdeel is niet van toepassing op elk deel van de openbare ruimte in stadsdeel Westerpark. Er zijn immers delen aangewezen of omschreven in het Visiedeel als "bijzondere plek". Dit betekent zoveel dat die plekken door hun functie en aard geen "standaardsituatie" betreffen. Het gaat dan om met name een plein, een plantsoen, plekken met een verblijfsmatig karakter of winkelstraat. Dergelijke verbijzonderingen kunnen daarom in dit deel van het Handboek niet uitgewerkt worden. Voor een dergelijke mate van detaillering is dit Uitwerkingsdeel niet bedoeld.

Dit aspect komt ook terug voor doelgroepenbeleid of -thema's zoals fietsers, hondenbezitters, ouderen, gehandicapten, wandelaars, recreanten, kinderen, enz. Uiteindelijk is de ontwerper verantwoordelijk voor een evenwichtig ontwerp en zal dit Handboek daarbij de randvoorwaarde zijn. Wanneer dan ook wordt afgeweken van de "standaard" dan zal de ontwerper in de toelichting op het ontwerp argumenten moeten aandragen die de afwijkende keuze verklaren en in hun context plaatsen.

Op grond van de prioriteitstelling (zie paragraaf 1.1. van het Visiedeel), en de verkeerstechnische eisen is voor de veel voorkomende straatsoorten in het stadsdeel een uitwerking gemaakt m.b.v. "profielwiggen". In deze wiggen is voor elke straatbreedte af te lezen welke functies met welke maatvoering kan worden ingepast in het dwarsprofiel van de straat. De profielwiggen komen in hoofdstuk A.2. aan de orde. Voor een "Woonerf" is geen standaardprofiel opgenomen. Wel gelden daar algemene principes uit de betreffende CROW-publicatie.

Uniformiteit en tijdloze concepten

Het streven van het Handboek Inrichting is het aantal typen straatmeubilair op termijn te verminderen. Bij inrichtingskeuzes en materiaalgebruik is uitgegaan van het streven naar uniformiteit door te kiezen voor families van materialen. Belangrijk daarbij is de keuze van een tijdloos concept.

Een zorgvuldige detaillering, het vermijden van obstakels in het voetgangersdeel en eenheid in materialen en terughoudend kleur- en vormgebruik geven daarbij 'ruimte' aan de straat en zorgen dat de openbare ruimte toegankelijk is voor alle gebruikersgroepen. modieuze vormen en kleurgebruik gekoppeld aan de tijdsgeest. Uitzondering vormen buurten waar materialen en straatmeubilair sterk verbonden zijn aan een concept of de stijkenmerken van de architectuur. Het uitwerkingsdeel dient daarom aan te sluiten op bestaand beleid zoals het Masterplan Fannius Scholtenbuurt (met de keuze voor groen geveerd straatmeubilair) of plannen zoals het PORS (Spaarndammerbuurt met de "Gordel '20-'40" architectuur).

Een tijdloos concept wordt verkregen door:

- ingetogen vormgeving
- duurzame inrichtingskwaliteit
- de eigenheid van materialen tot zijn recht te laten komen
- goed en prettig (comfortabel) gebruik mogelijk te maken.

De eigenheid van hout, staal of beton blijft zichtbaar door deze niet onder een laag verf te laten verdwijnen. Het streven is daarom hout "hout" te laten, asfalt "asfalt", klinkers "klinkers" en metaal "metaal". Een zitbank krijgt in die optiek een houten zitting die onbehandeld is of bijvoorbeeld in de olie gezet, gelakt of gebeitst. Wanneer het onderstel van staal is wordt dat niet geveerd maar blijft het gegalvaniseerd. Omdat banken veelal staan op bijzondere plekken zoals pleinen, zitjes, parken of winkelstraten zou dit betekenen dat een veelheid aan banktypen blijft bestaan. Het streven is echter te kiezen uit de standaardmodellen maar afgeweken kan worden als dat beter aansluit op het ontwerp van de bijzondere locatie. De ontwerper heeft op die bijzondere plekken dan de mogelijkheid om binnen de bestedingsruimte een meer of minder luxe bank te kiezen. Dergelijke banken hebben dan nog steeds een vergelijkbaar tijdloos concept als de onder "straatmeubilair" genoemde voorbeelden. Van belang voor Beheer is de beheerbaarheid. Vervanging van niet gangbare bankonderdelen kan namelijk enkele weken duren wat tot overlast leidt voor de gebruikers. Soms zijn onderdelen niet naleverbaar voor minder gangbare banktypen.

A

bestrating

A.0.1. inleiding bestrating

Inleiding

In dit hoofdstuk staan de standaard toe te passen bestratingsmaterialen.

Afwatering

[nader te bepalen]

Snijden en knippen

Straatwerk zal in de praktijk bijna altijd moeten worden ingepast in een dwingende maatvoering. Gevolg is dat het straatwerk op maat moet worden gemaakt. Daarbij gelden de volgende voorschriften:

- Knippen, hakken of zagen voor het pasmaken, is alleen toegestaan als het resultaat (nauwkeurigheid, netheid rand), gelijkwaardig is aan de hiervoor geldende "eisen straatwerk" conform CROW.
- Het leggen van een element (steen of tegel) die na zagen / knippen / snijden qua formaat kleiner dan een half element is geworden, is niet toegestaan. In dat geval dient het noodzakelijke maatverschil ook in het naastgelegen element te worden opgevangen, zodanig dat elk element minstens de grootte van een half element behoudt.
- De snijlijn (de lijn in de bestrating waar de maatverschillen worden opgevangen) bevindt zich op een trottoir met tegels in de tweede tegel vanaf de gevel.

Fundering

Algemene stelregel is dat de verharding van rijwegen en straten moet zijn bestand tegen de redelijkerwijs ter plekke te verwachten

verkeersbelasting. Concreet betekent dit het volgende:

- Rijwegen: met 250-300 mm Betonslag Bouwslag Elomix (BBE);
- Parkeerstroken: Op de bedrijventerreinen funderen met 250-300 mm BBE; in woongebieden is fundering niet noodzakelijk;
- Trottoirs: indien betreding met auto's of veegwagens is te voorzien (winkelstraten, geldkluizen): funderen met 150-250 mm BBE en dikke trottoirtegel toepassen; overige trottoirs: fundering niet noodzakelijk.

Samenvatting keuzes

Op grond van het Visiedeel en de eerder genoemde overwegingen is gekozen voor:

- Het zo min mogelijk toepassen van antiparkeerpaaltjes en -blokken als uitgangspunt (uitgezonderd daar waar overlast uitzonderlijk is en aantoonbaar leidt tot extreme schade en overlast). Deze palen en blokken waar mogelijk te vervangen door een heldere wegindeeling, verhoogd trottoir met trottoirbanden, slim geplaatste nietjes, e.d.;
- Keiformaat klinkers in woongebieden voor rijweg en parkeerstrook. Voor rijwegen die met nieuwe klinkers worden uitgevoerd, dienen voor de parkeervakken ook nieuwe klinkers te worden gebruikt. Uit milieu oogpunt is het streven (vrijkomende) klinkers voor rijwegen en parkeervakken waar mogelijk te hergebruiken, mits deze in goede staat zijn. Parkeerstroken naast asfalt (rijbaan) waar mogelijk uitvoeren in goede gebruikte klinkers.
- Ten behoeve van een adequate handhaving op foutparkeren dient de openbare ruimte goed 'leesbaar' te zijn. Dat wil zeggen dat

per parkeerplek steeds een P-tegel ingestraat dient te worden. Desgewenst kan de P-tegel achterwege gelaten worden wanneer de parkeervakken begrensd zijn door een trottoirband met voldoende hoogteverschil en van elkaar gescheiden zijn met witte markeeringsstenen, en er sprake is van een parkeerregime met "parkeren alleen toegestaan binnen de vakken".

- Betonnen tegels (30x30 cm) of dikformaat klinkers en banden met basaltsplit toplaag voor de trottoirs.
- Zwart asfalt op de rijbaan voor bedrijventerreinen of daar waar dit verkeerstechnisch of uit oogpunt van geluidsreductie nodig is (Hoofdnet Auto). Waar echter dat vanuit kosten oogpunt of om beheertechnische redenen verstandig is of vanuit beeldkwaliteit passend, kan gekozen worden voor betonstraatstenen (BSS-keiformaat) in de rijbaan;
- Rood asfalt op de fietspaden in woongebieden en (optioneel) zwart asfalt voor fietspaden door groengebieden. Asfalt waar uit oogpunt van fietscomfort dit nodig is en voor belangrijke vrijliggende, doorgaande fietsverbindingen;
- Grastegels of 'gewapend' gras voor kwetsbare grasbermen, daar waar het groene karakter zoveel mogelijk moet worden gerespecteerd;
- Standaard halfverharding (leem of losse elementen zoals grind of boomschors) wordt uit onderhoudsoogpunt niet voorgesteld vanwege het stuiven bij droogte, spoorvorming en modderoverlast bij natheid en opdooien, onkruidgroei op minder belopen delen, verstikking van boomwortels door ondoordlatend



- leem, of het verspreid raken van grind wat bij het maaien spatrisico's geeft en bij schoffelen hinderlijk. Daarvoor in de plaats is passender asfalt met een "halfverharding uiterlijk" (parelgrit toplaag), parkverharding in de vorm van gele dikformaat klinkers, of waar boomwortels er geen last van hebben de lemen halfverharding met cement te versterken om deze stuif- en moddervrij te krijgen;
- Uit oogpunt van hergebruik wordt voor wegfunderingen, ophogingen en asfaltverhardingen zoveel mogelijk gebruik gemaakt van secundaire materialen (met keuringscertificaten en KOMO-keur).

- Op plekken gevoelig voor onkruid, waar onkruidverwijdering moeilijk uitvoerbaar is (tussensteunpunten drukke wegen, verharde middenbermen, rond objecten, e.d.), de verharding onkruidwerend uitvoeren, conform de richtlijnen van het CROW.
- Op alle overige verharde plekken proberen ongewenst onkruid te voorkomen, dus straatwerk goed uitvoeren en aansluiten om voegen klein te houden.

A.1. profieltekeningen

Met als uitgangspunt de vloerkaart, staan op de volgende pagina's de volgende profielen:

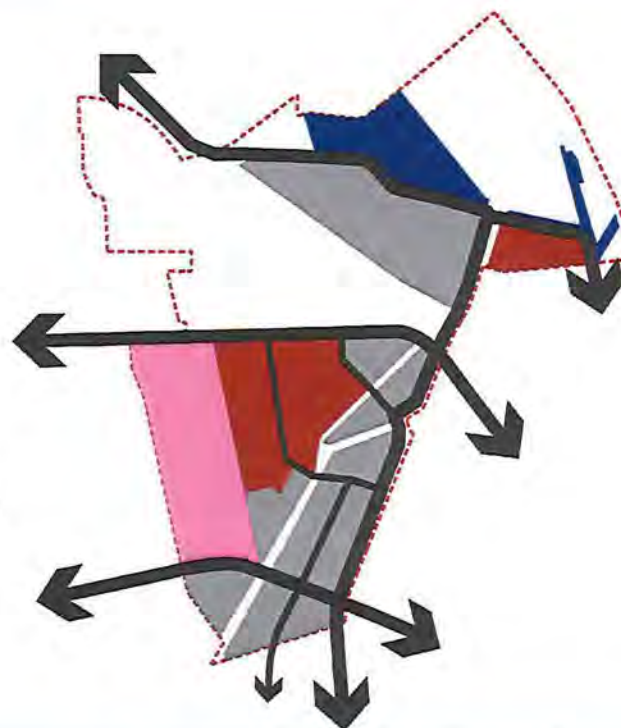
- A.1.1. Woonstraten.
Tegels trottoir, klinkers rijweg
- A.1.2. Woonstraten.
Klinkers trottoir, klinkers rijweg
- A.1.3. Bedrijventerrein.
Tegels trottoir, asfalt rijweg
- A.1.4. Hoofdwegen.
Tegels trottoir, asfalt rijweg
- A.1.5. Singelgrachtprofiel.
Parkverharding, vrijliggende fietspaden
- A.1.6. Solitair fietspad.
Tweezijdig fietsen over asfalt.

Het gaat er om dat deze profielen op overzichtelijke wijze de bestratingsmaterialen weer geven. De profielen zijn echter niet op schaal getekend. Maatvoering is terug te vinden onder "A.2. Profielwiggen".

A.0.2. vloerkaart

Legenda

-  klinker trottoir
klinker rijweg
-  tegels trottoir
klinker rijweg
-  IJ-oever materiaal
nader te bepalen
-  bedrijventerrein:
tegels trottoir, asfalt rijweg
-  asfalt rijweg



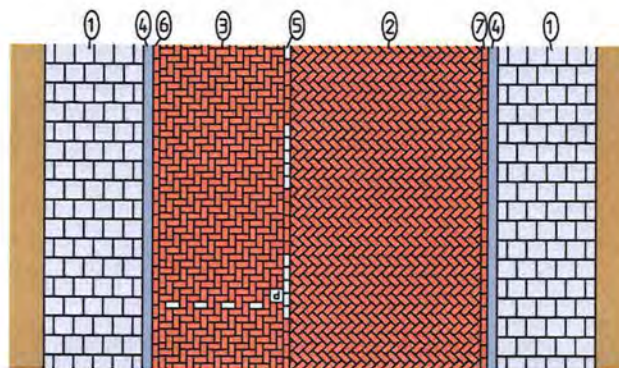
A

1.1 woonstraten: tegels trottoir, klinkers rijweg

ELEMENT	MATERIAAL	FORMAAT	KLEUR	BIJZONDERHEDEN
1 voetpad	betontegels	300 x 300 x 50 mm	grijs	halfsteensverband, bij inritten en risico plekken 80 mm of 100 mm dik
2 rijweg	klinkers	keiformaat	rood, genuanceerd	keperverband
3 parkeerstrook	klinkers	keiformaat	rood	elleboogverband, goed oud materiaal
4 kantopsluiting	betonband	130/150 x 250 mm		deklaag basalt/porfier
5 kantopsluiting	klinkers/betonsteen	keiformaat	rood / wit	markering FG-steen
6 kantsteen	klinkers	keiformaat	rood	1 streklaag van klinkers
7 kantsteen	klinkers	keiformaat	rood, genuanceerd	1 streklaag van klinkers
8 P-tegel	betontegel	210 x 210 x 80 mm	zwart / wit	1 per parkeervak
9 Parkeervak	FG-steen	keiformaat	wit	



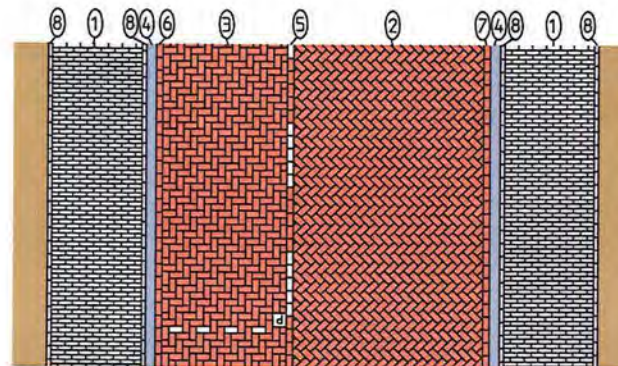
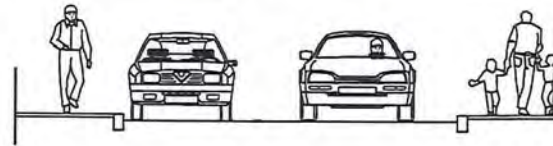
Detail parkeertegel



A

1.2 woonstraten: klinkers trottoir, klinkers rijweg

ELEMENT	MATERIAAL	FORMAAT	KLEUR	BIJZONDERHEDEN	
1	voetpad	klinkers	dikformaat	rood	halfsteensverband
2	rijweg	klinkers	keiformaat	rood, genuanceerd	keperverband
3	parkeerstrook	klinkers	keiformaat	rood, genuanceerd	elleboogverband
4	kantopsluiting	betonband	130/150 x 250 mm		hardsteen kleur
5	kantopsluiting	klinkers/betonsteen	keiformaat	rood / wit	markering, FG-steen
6	kantsteen	klinkers	keiformaat	rood	1 streklaag van klinkers
7	kantsteen	klinkers	keiformaat	rood, genuanceerd	1 streklaag van klinkers
8	kantsteen	klinkers	dikformaat	rood	1 streklaag van klinkers
9	P-tegel	betontegel	210 x 210 x 80 mm	zwart / wit	1 per parkeervak
10	Parkeervak	FG-steen	keiformaat	wit	

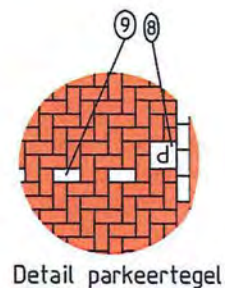
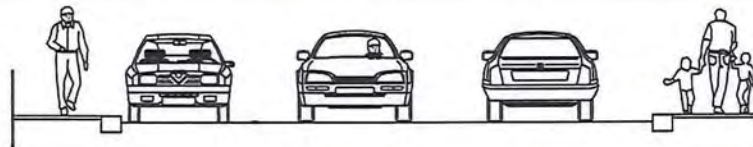


Detail parkeertegel

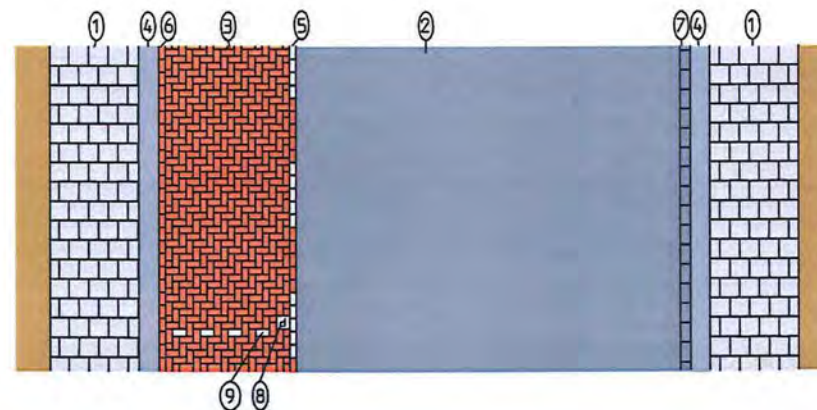
A

1.3 bedrijventerrein: tegels trottoir, asfalt rijweg

ELEMENT	MATERIAAL	FORMAAT	KLEUR	BIJZONDERHEDEN	
1	voetpad	betontegels	300 x 300 x 50 mm	grijs	halfsteensverband, bij inritten en risico plekken 80 mm of 100 mm dik
2	rijweg	asfalt		zwart	
3	parkeerstrook	klinkers	keiformaat	rood	elleboogverband, goed oud materiaal
4	kantopsluiting	betonband	130/150 x 250 mm		deklaag basalt/porfier
5	kantopsluiting	klinkers/betonsteen	keiformaat	rood / wit	markering FG-steen
6	kantsteen	klinkers	keiformaat	rood	1 streklaag van klinkers
7	Goottegel	betontegel	keiformaat	rood, genuanceerd	1 streklaag van klinkers
8	P-tegel	betontegel	150 x 300 x 80 mm	grijs	1 per parkeervak
9	Parkeervak	FG-steen	keiformaat	wit	



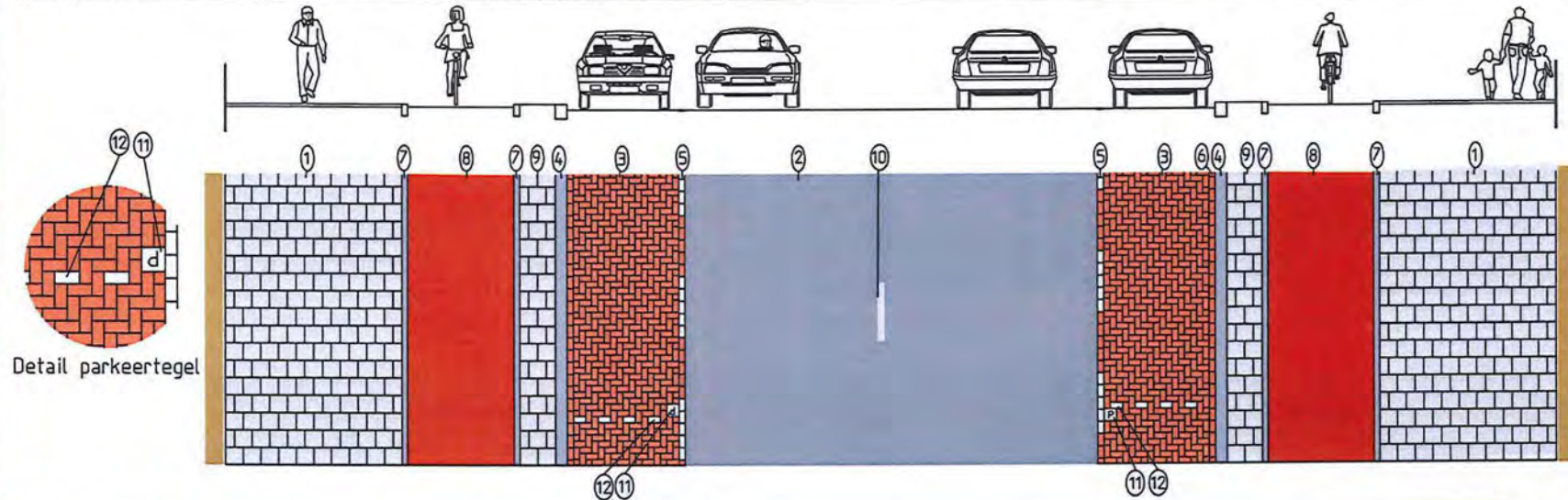
Detail parkeertegel



A

1.4 hoofdwegen: tegels trottoir, asfalt rijweg

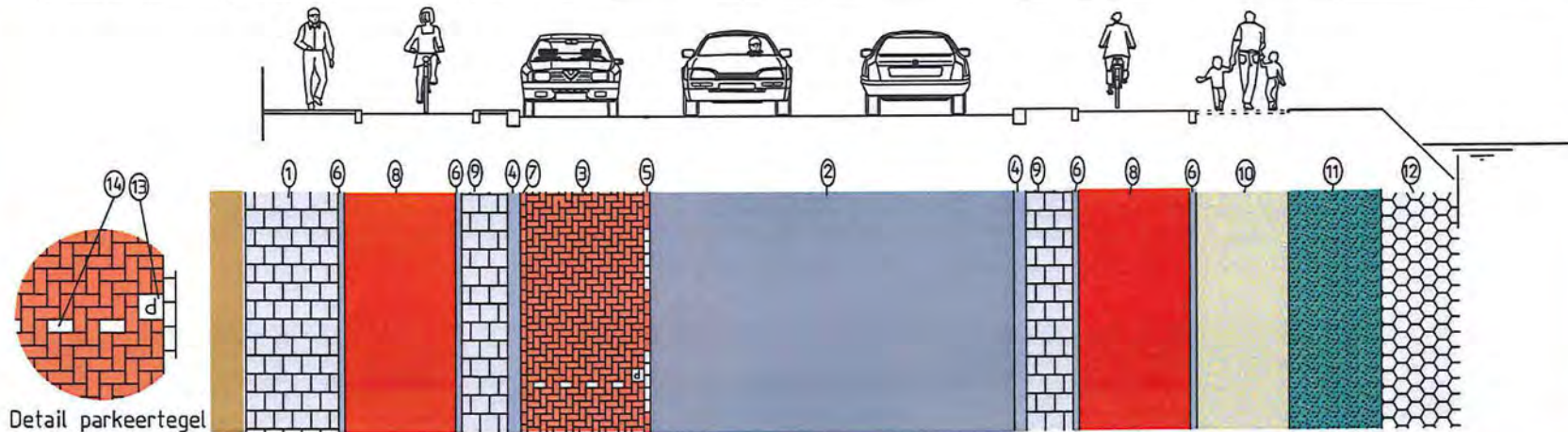
ELEMENT	MATERIAAL	FORMAAT	KLEUR	BIJZONDERHEDEN	
1	voetpad	betontegels	300 x 300 x 50 mm	grijs	halfsteensverband, bij inritten en risico plekken 80 mm of 100mm dik
2	rijweg	asfalt		zwart	
3	parkeerstrook	klinkers	keiformaat	rood	elleboogverband, goede oude klinkers
4	kantopsluiting	betonband	180/200 x 250 mm	basalt/porfier	
5	kantopsluiting	klinkers/betonsteen	keiformaat	rood / wit	markering, FG-steen
6	kantsteen	klinkers	keiformaat	rood, genuanceerd	1 streklaag van klinkers
7	kantopsluiting	opsluitband	100 x 200 mm	glad grijs	1 streklaag van klinkers
8	fietspad	betontegels of asfalt	300 x 300 x 80 mm	heide paars/rood	halfsteens verband/ tillred en ijzeroxyde
9	schampstrook	betontegels	300 x 300 x 50 mm	grijs	halfsteensverband, bij inritten en risico plekken 80 mm of 100mm dik
10	rijweg	thermoplast	1 - 3 markering	wit	
11	P-tegel	betontegel	210 x 210 x 80 mm	zwart / wit	1 per parkeervak
12	Parkeervak	FG-steen	keiformaat	wit	



A

1.5 singelgrachtprofiel

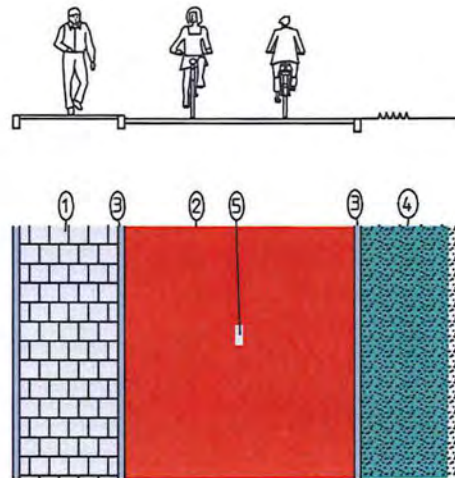
ELEMENT	MATERIAAL	FORMAAT	KLEUR	BIJZONDERHEDEN	
1	voetpad	betontegels	300 x 300 x 50 mm	grijs	halfsteensverband, bij inritten en risico plekken 80 mm of 100mm dik
2	rijweg	asfalt		zwart	
3	parkeerstrook	betonsteen	keiformaat	zwart	elleboogverband
4	kantopsluiting	betonband	180/200 x 250 mm	basalt/porfier	
5	kantopsluiting	betonsteen	keiformaat	zwart / wit	markering, FG-steen
6	kantopsluiting	opsluitband	100 x 200 mm	glad grijs	1 streklaag van klinkers
7	kantopsluiting	betonsteen	keiformaat	zwart	
8	fietspad	asfalt		rood	
9	schampstrook	betontegels	300 x 300 x 50 mm	grijs	halfsteensverband, bij inritten en risico plekken 80 mm of 100mm dik
10	voetpad	parkverharding			niet schadelijk voor boomwortels (verstikking)
11	berm	groen / gras			
12	glooiing	basaltsteen			
13	P-tegel	betontegel	210 x 210 x 80 mm	zwart / wit	1 per parkeervak
14	Parkeervak	FG-steen	keiformaat	wit	



A

1.6 solitair fietspad

ELEMENT	MATERIAAL	FORMAAT	KLEUR	BIJZONDERHEDEN
1 voetpad	betontegels	300 x 300 x 50 mm	grijs	halfsteensverband
2 fietspad	asfalt		rood (evt. zwart)	
3 kantopsluiting	opsluitband	100 x 200 mm	glad grijs	
4 berm	gras		groen	
5 fietspad	thermoplast	0,3 - 2,7	wit	





A.2. profielwiggen

A.2.1. Inleiding

In de "profielwiggen" is aangegeven hoe de ruimte in de dwarsprofielen van straten moet worden verdeeld tussen de diverse gebruikscategorieën.

Het is bij de keuze van het wegprofiel woeke- ren met de ruimte, om alle mogelijke gebrui- kers en gebruik (voetgangers, auto's, groen e.d.) gecombineerd in te passen. Vaak lukt het niet alle mogelijke gebruikers de gewenste ruimte te bieden.

Op grond van de prioriteitstelling en de verkeerstechnische eisen is voor de veel voor- komende straatsoorten in het stadsdeel een uitwerking gemaakt.

Voor de veel voorkomende straattypen van het stadsdeel zijn profielwiggen uitgewerkt. Deze wiggen moeten worden gehanteerd met een set randvoorwaarden, uitgangspunten en uit- zonderingen. Deze randvoorwaarden, uitgangs- punten en uitzonderingen zijn als volgt:

Voor eenrichtingsverkeer wordt een rijweg- breedte van 3,50 meter aangehouden en voor tweerichtingsverkeer een rijwegbreedte van 4,50 meter. De rustige woonstraten in de Fannius Scholtenbuurt zijn hierop een uitzon- dering: zolang het voldoet rijdt het verkeer in twee richtingen over 3,50 meter rijwegbreedte; drukke woonstraten hebben juist een bredere rijwegbreedte nodig (5,00 meter bij 2 richting- verkeer). Eenrichtingsverkeerstraten met veel fietsverkeer (fietsroute) hebben ook een extra breedte nodig van 0,5 meter.

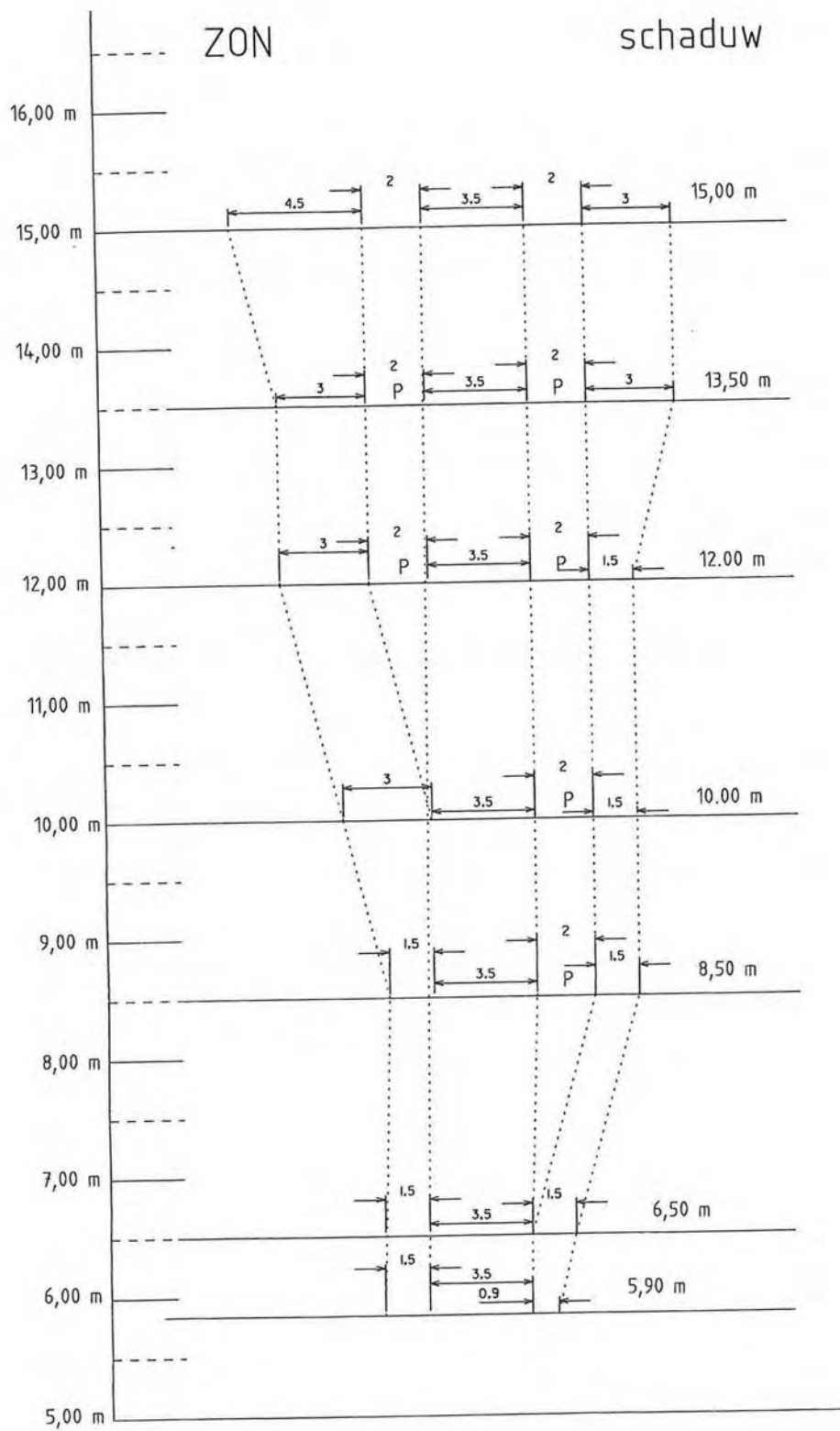
Puntsgewijs leidt dit tot het volgende:

1. Rijwegen tweerichtingsverkeer Fannius Scholtenbuurt 3,50 meter breed zolang het voldoet;
2. Rijwegen tweerichtingsverkeer die druk zijn 5,00 meter breed;
3. Toeslag van rijwegbreedte van 0,50 meter in straten met veel fietsers;
4. In uitzondering is in woonbuurten een rijwegbreedte van 3,00 meter toegestaan (t.h.v. bruggen);
5. Trottoirs smaller van minimaal 2,50 meter breed zijn het wensbeeld gerekend over de hele lengte van het straatprofiel. Is dat niet haalbaar dan dient te worden gekozen voor bijvoorbeeld éénrichtingsverkeer, het opheffen van een parkeerstrook of andere functies. De breedte van 2,50 meter is geko- zen omdat, rekening houdend met objecten als een lantarenpaal, los geparkeerde fietsen of een geveltuin, er minimaal een obstakel- vrije zone van 1,50 meter over moet blijven. Op smalle wegen kan het trottoir soms smal- ler zijn dan 2,50 meter. Een trottoir is echter altijd noodzakelijk langs woningen om te voorkomen dat een voordeur grenst aan een rijbaan;
6. Langsparkeervakken zijn 5,00 meter lang, alleen het eerste en laatste parkeervak in een strook een lengte van 5,50 meter (hoofdnet: 6,00 meter) geven;
7. Haaksparkeren zijn 5 meter diep en 2,4 meter breed. Het eerste en laatste parkeer- vak zijn 0,2 meter breder. Om goed in en uit te parkeren is de lengte van het parkeervak en de aansluitende rijbaan samen 10 meter.
8. Keuze van toedelen straatbreedte aan trottoir schaduwzijde en zonzijde (en plaat- singszijde bomen) afhankelijk van inspraak- afweging.

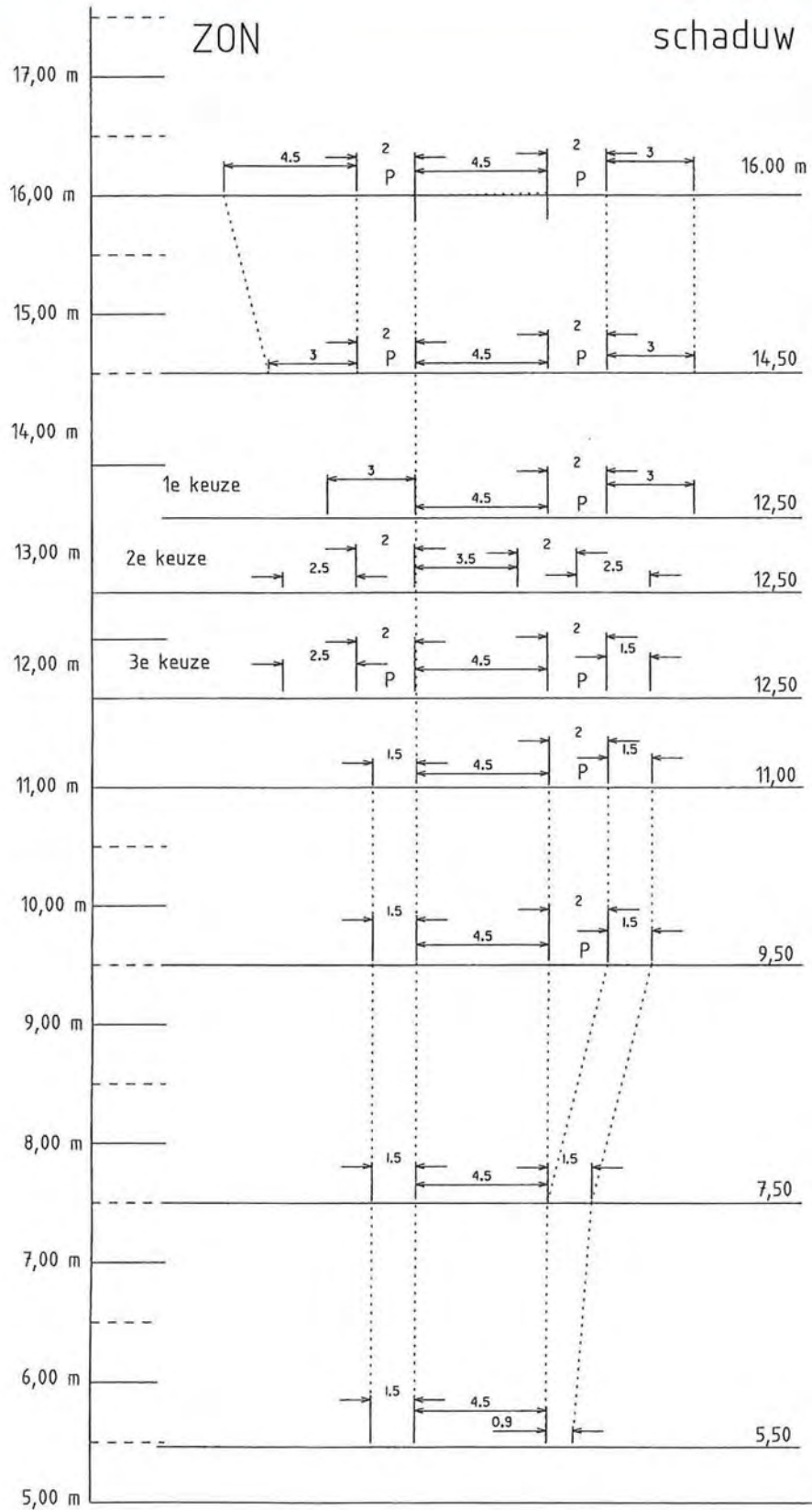
Op de volgende pagina's staan de volgende profielen:

- A.2.2. Woonstraat
tweerichtingsverkeer, rustig
- A.2.3. Woon/werkstraat
tweerichtingsverkeer, veel fietsers
- A.2.4. Woonstraat
eenrichtingsverkeer, rustig
- A.2.5. Woonstraat kade,
met voorzone (wallekant) woonschip
- A.2.6. Hoofdnet Auto of
bijzondere ontsluitingsweg

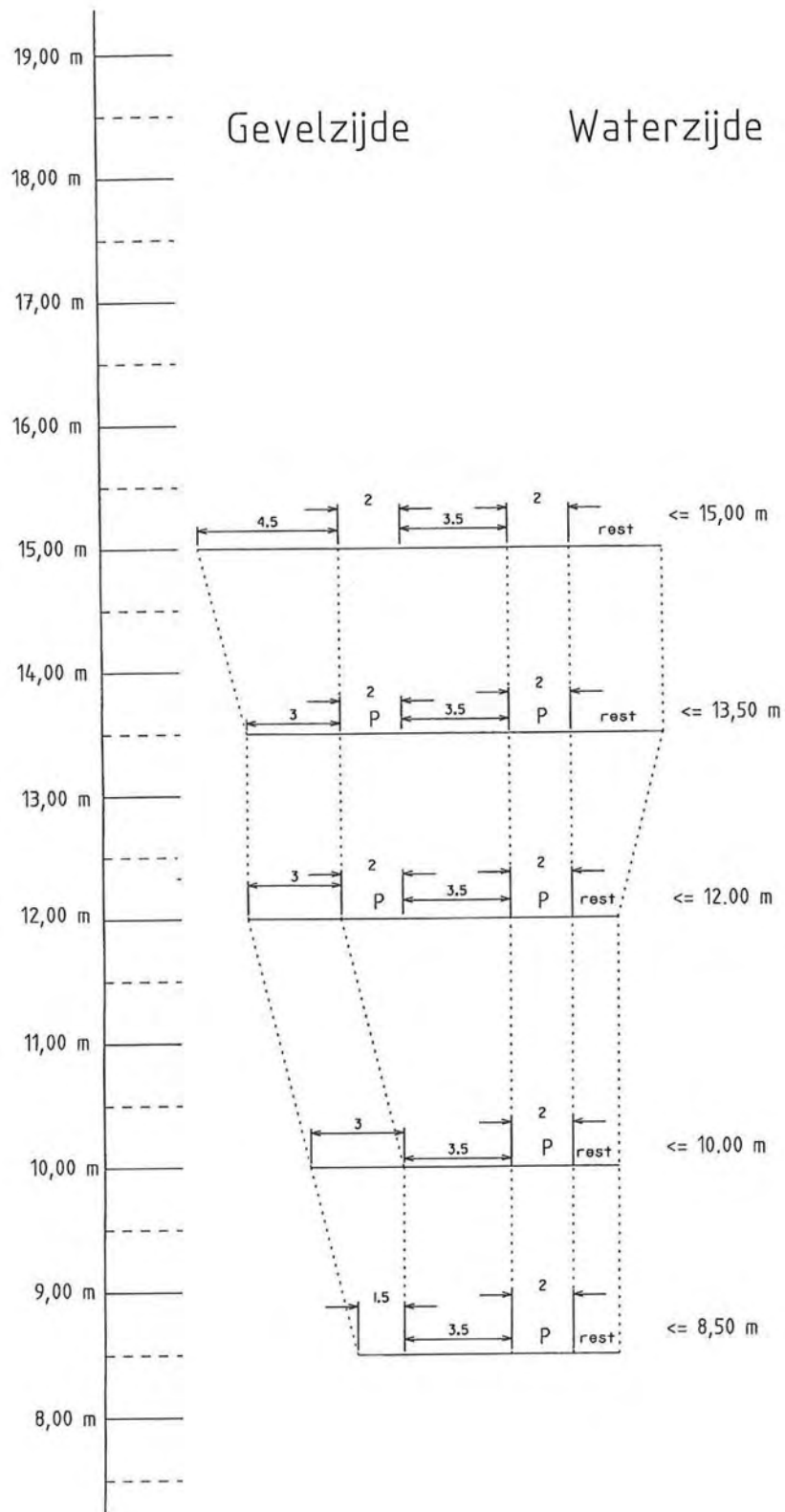
2.2 wig woonstraat tweerichtingsverkeer



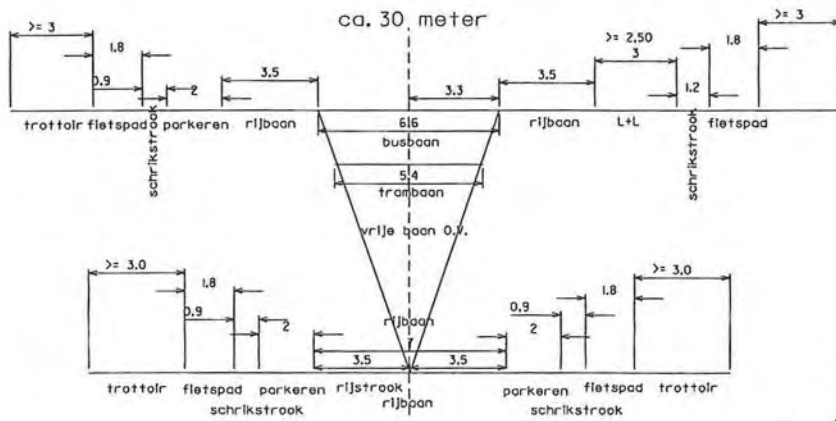
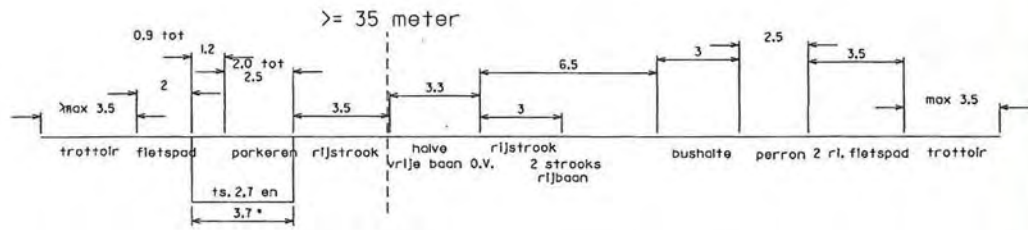
2.4 wig woonstraat eenrichtingsverkeer



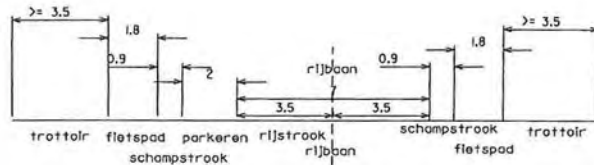
2.5 wig kade woonstraat



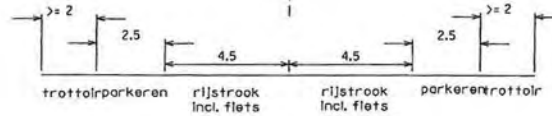
2.6 wig hoofdnetten



$\geq 22,5$ meter



$\geq 20,5$ meter



18 - 20 meter

B

details

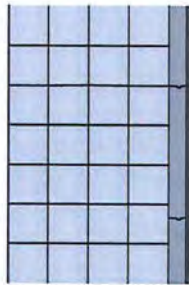
B.0.1. inleiding

Bij het ontwerpen en aanleggen van bestrating, het inpassen van bomen en het plaatsen van bijvoorbeeld straatmeubilair, zijn detailoplossingen nodig. Een aantal daarvan vraagt om standaardisering. Daarvan zijn in dit hoofdstuk detailtekeningen en –omschrijvingen opgenomen. Op de volgende ongenummerde pagina's staan de volgende bestratingsdetails:

- B.1.1. Bestratingsverbanden
- B.1.2. Aansluitingen in bochten
- B.1.3. Hoekaansluitingen
- B.1.4. Markering drempels en kruising (paalloos drempelplateau)
- B.1.5. Verhoogd kruisingsvlak (inclusief langs- en haaksparkeervakken)
- B.1.6. Inritten
- B.1.7. Instoeping en geveltuin
- B.1.8. Aanstrating rond putten
- B.1.9. Invlechting klinkers
- B.1.10. Invlechting tegels

B

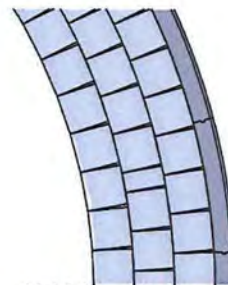
1.1 bestratingsverbanden



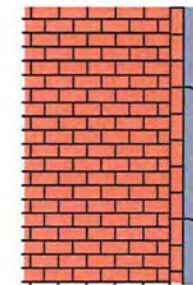
Blokverband



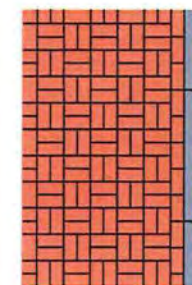
Halfsteenslintverband



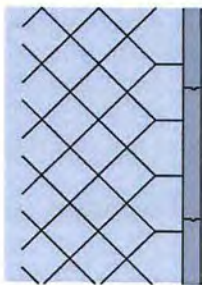
Halfsteenslintverband
(bocht)



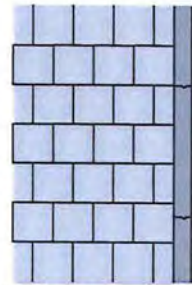
Halfsteensverband



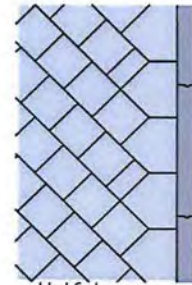
Blokverband



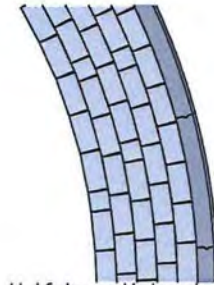
Diagonaalverband



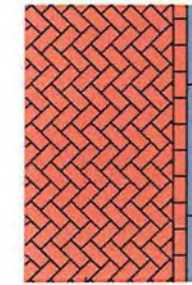
Halfsteensverband



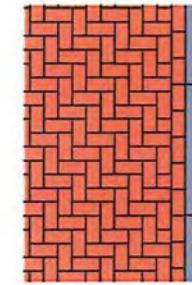
Halfsteens-
diagonaalverband



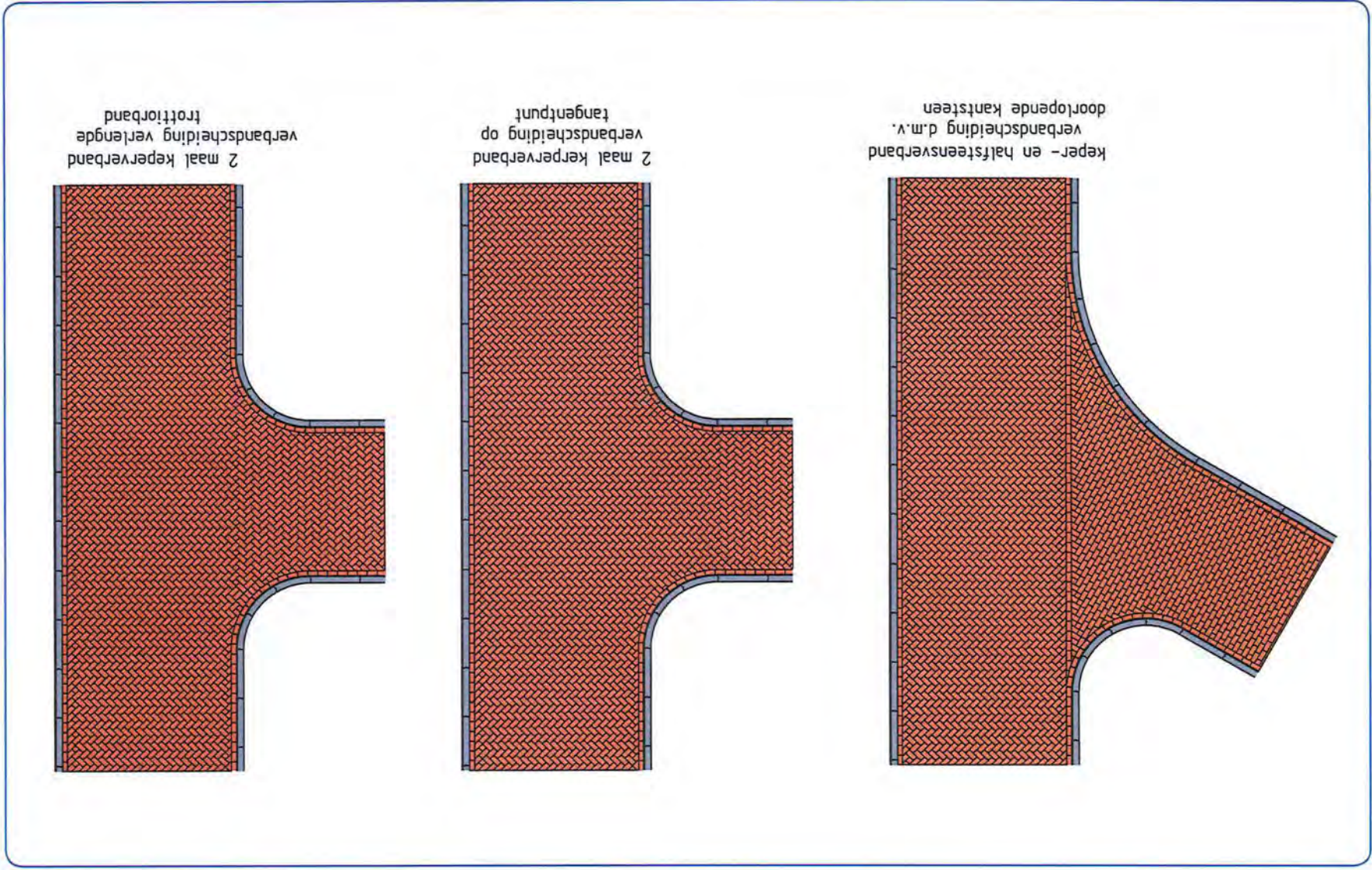
Halfsteenslintverband
(bocht, halve tegel)



Keperverband

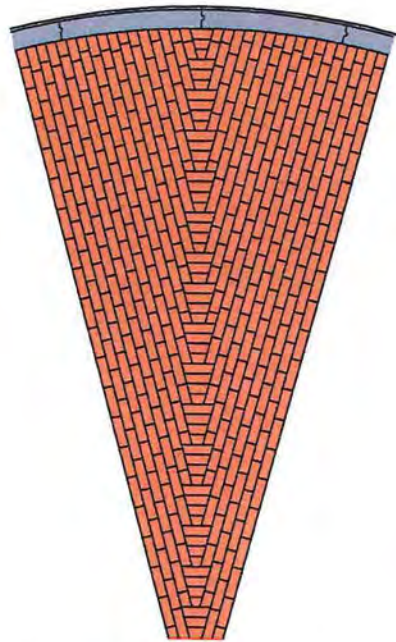


Elleboogverband

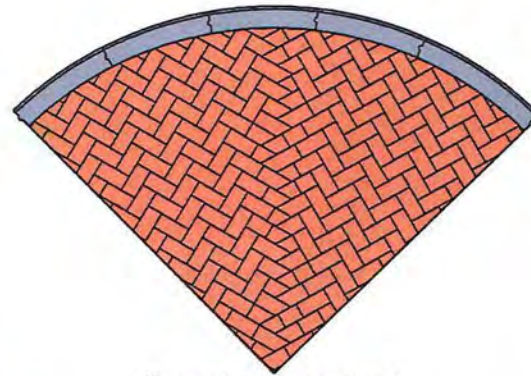


B

1.3 hoekaansluitingen



2 maal halfsteens verband



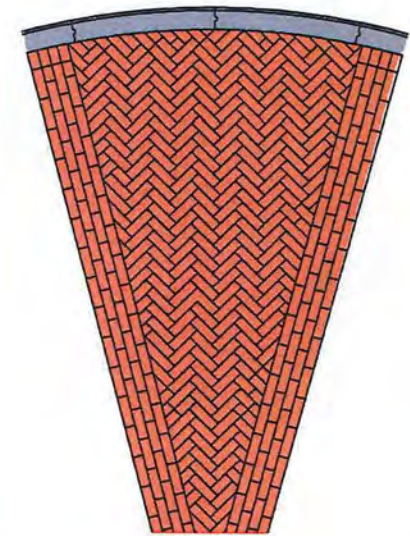
2 maal keperverband
onder een
hoek van 30 graden



2 maal keperverband
verbandscheiding
loodrecht op de bocht

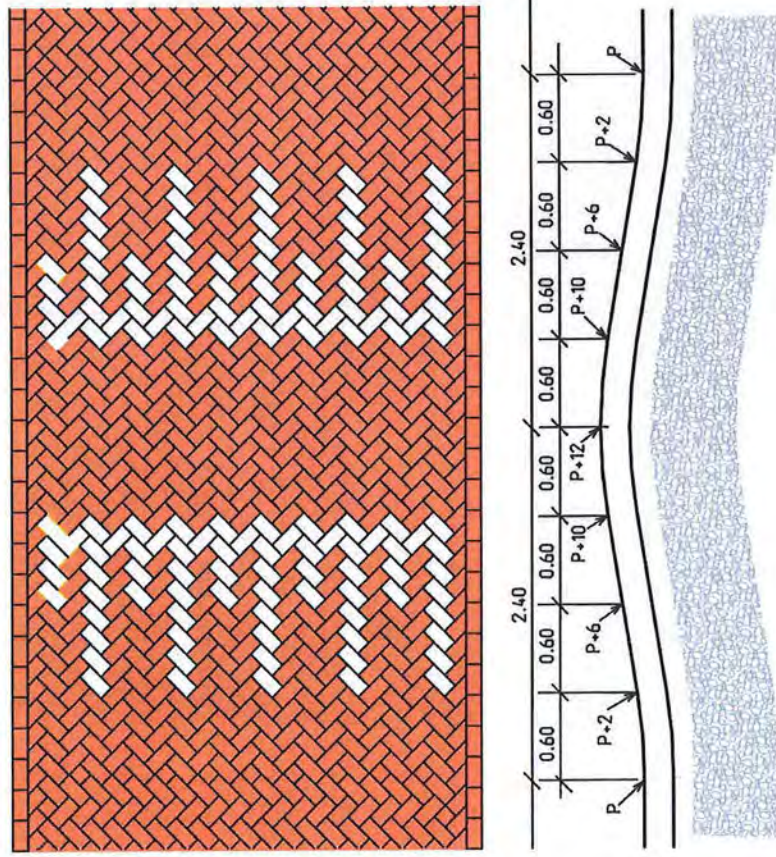


2 maal halfsteensverband



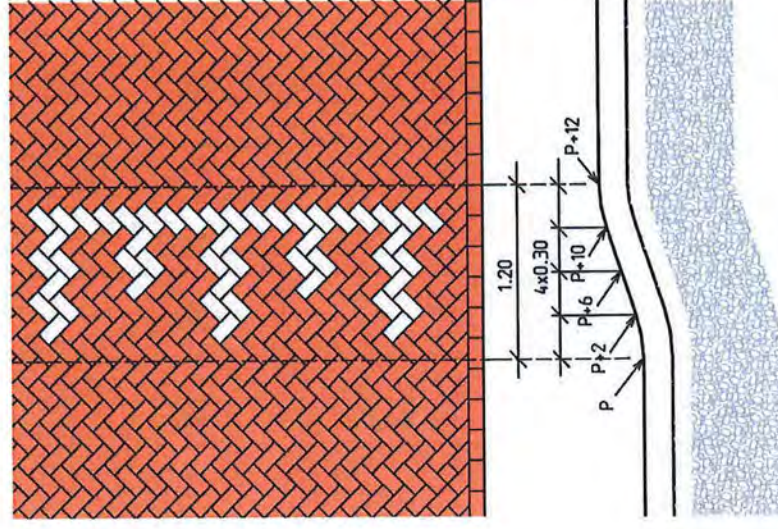
2 maal halfsteensverband
met een aansluiting
in keperverband

1.4 markering drempels en kruising (paalloos drempelplateau)



PRINCIPEDETAIL GESTRATE DREMPEL

doorsnede kreupele schaal ca. 1:100 / 1:40



PRINCIPEDETAIL GESTRATE OPGANG

doorsnede kreupele schaal ca. 1:100 / 1:40

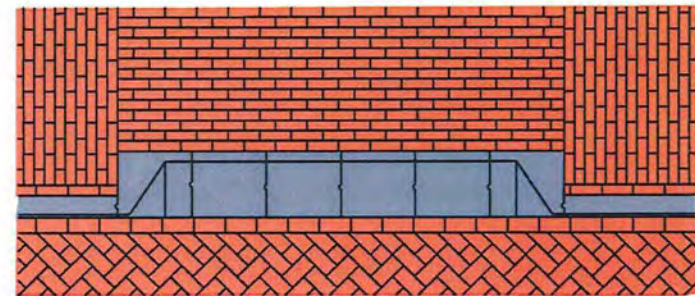
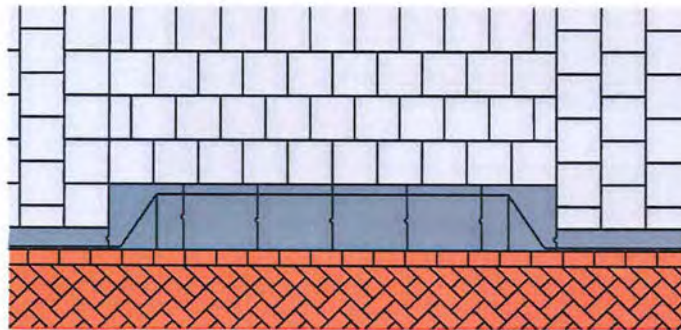
B

1.5 verhoogd kruisingsvlak (inclusief langs- en haakspaarvakken)



B

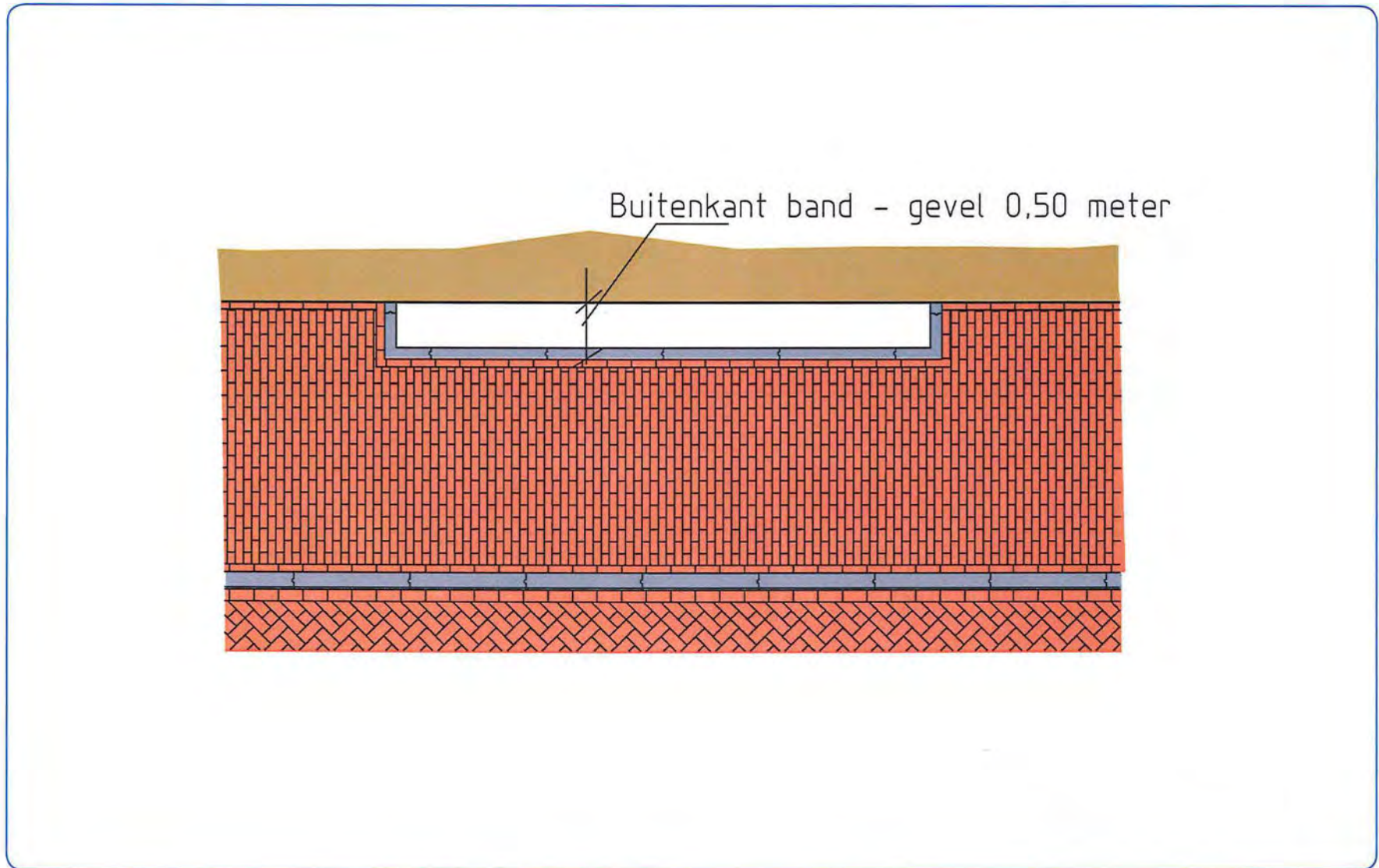
1.6 inritten



Inrit constructies

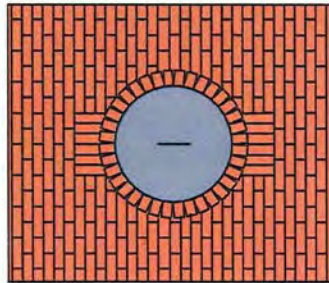
B

1.7 instoeping en geveltuin

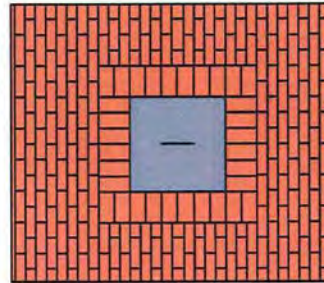


B

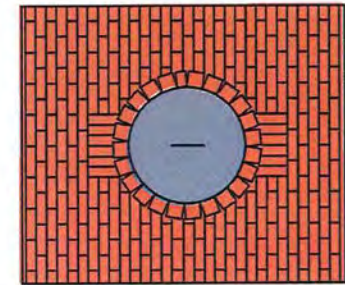
1.8 aanstrating rond putten



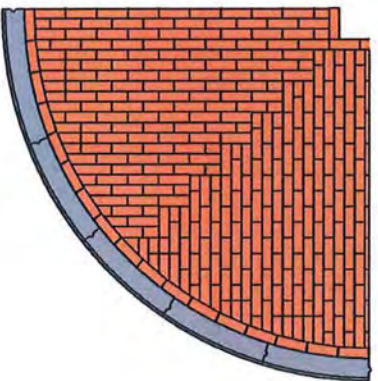
Put rond, rollaag dikformaat



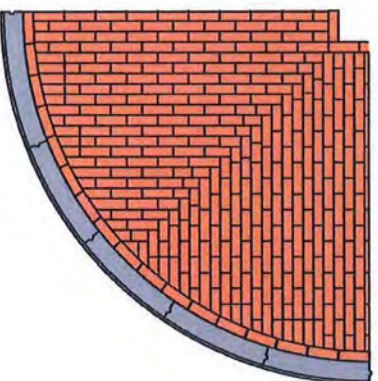
Put vierkant, rollaag keiformaat



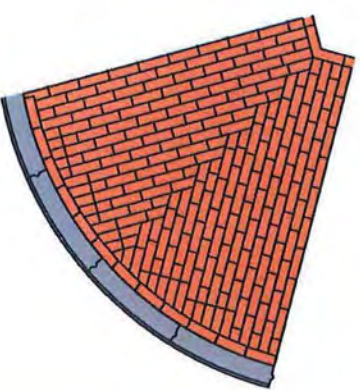
Put rond, rollaag keiformaat



Blokhoek 2 om 2

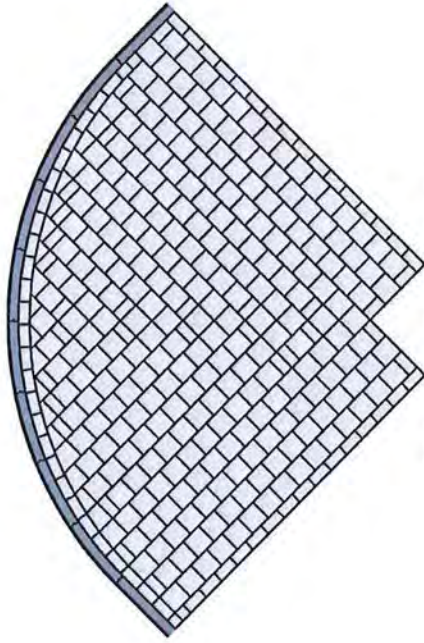


Blokhoek 1 om 1

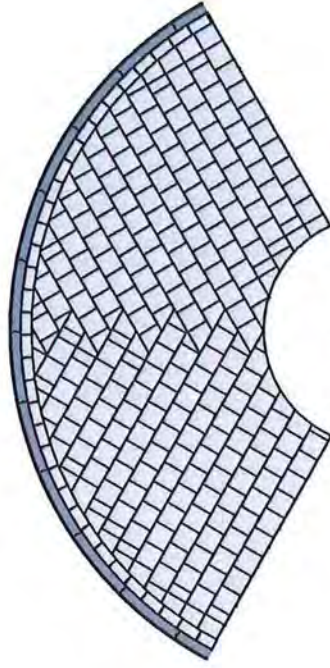


Invlechting klinkers

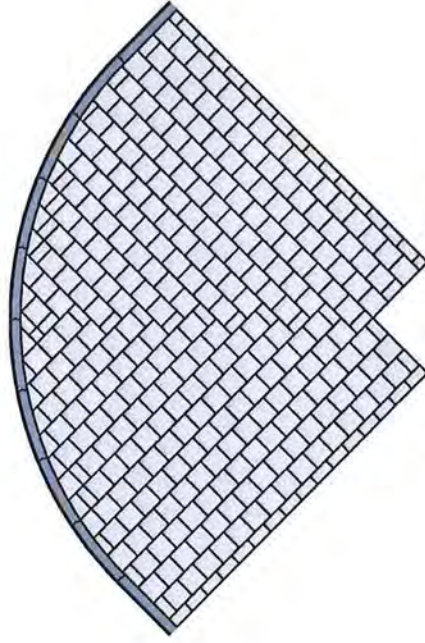
1.10 invlechting tegels



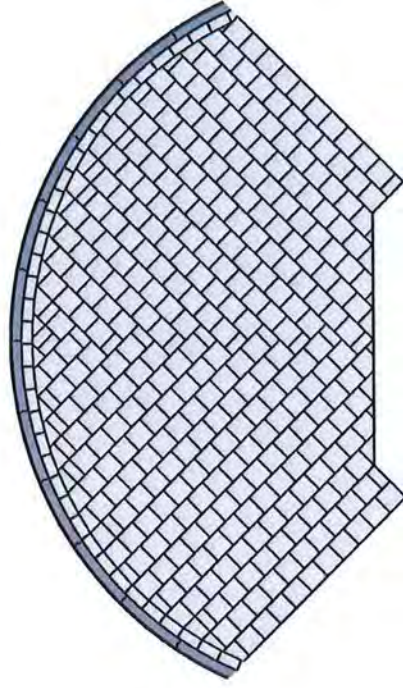
Blokhoek, steensverband



Invlechting halfsteensverband



Blokhoek, halfsteensverband



Invlechting, halfsteensverband



C.0.1. inleiding

Groen heeft een belangrijke belevingswaarde voor de bewoners van het dichtbevolkte stadsdeel. Het heeft zowel een recreatieve als een ecologische functie. De laatste functie staat in veel gevallen onder druk van de omgeving. De kwetsbare positie van met name bomen in stedelijk gebied is duidelijk. Functies als verkeer, kabels en leidingen en bebouwing vragen immers ook om ruimte.

In dit hoofdstuk wordt met name ingegaan op de dragers van het groen in het stadsdeel, de bomen. In de boomkeuzecatalogus, in ontwikkeling bij de afdeling Groen, wordt per grootteklasse (1^e, 2^e of 3^e orde grootte) aangegeven welke bomen goed in de Westerparkse situatie toegepast kunnen worden. In deze catalogus heeft een selectie plaatsgevonden, om te komen tot haalbare en beheerbare boomsoorten. Per boomsoort worden kenmerken en voorwaarden gegeven, dusdanig dat in een project voor een optimale boomkeuze kan worden gemaakt. Ten aanzien van de relatie tussen plaatsing en boomgrootte worden hieronder voorschriften gegeven.

Plaatsing en boomgrootte

Algemene stelregel is dat op het hoofdnet auto twee bomenrijen kunnen worden toegepast. In woonstraten wordt minstens 1 bomenrij toegepast. Stadsdeel Westerpark gaat bij de indeling van bomen in grootteklassen uit van de uiteindelijke diameter van de boom. De afstand van de stam van de boom tot de dichtstbijzijnde gevel is bepalend voor de vraag welke boomgrootte kan worden ingepast in een profiel.

De volgende regels worden gehanteerd:

- Bomen van de 1^e grootte: afstand tot gevel > 7 meter;
- Bomen van de 2^e grootte: afstand tot gevel < 7 en > 3 m.
- Bomen van de 3^e grootte: afstand tot gevel < 3 en > 2 m.

Bomen die in de gewenste vorm geknipt kunnen worden (vormbomen) vallen bijna allemaal in de categorie 3^e grootte. Dat geldt ook voor bepaalde hoogopgaande bomen, zoals de zuileik (20 m.). De groeimogelijkheden van bomen in de verharding wordt mede bepaald door de beschikbare doorwortelbare ruimte. Deze ruimte wordt bepaald door de diepte van de aangebrachte bomengrond, de breedte van de plantsleuf, de plantafstand tussen de bomen en door de hoogte van het grondwater (idealiter 10 cm boven de grondwaterstand).

Voor een goede groei heeft een boom zowel onder- als bovengronds voldoende ruimte nodig. Ondergronds is vooral de verankering van de boom van belang, evenals de worteldeming, voldoende vocht (voor verdamping, groei en voedseltransport) en voeding (groei). Bomen geplaatst in de verharding hebben het vaak moeilijk. De voorkeur verdient het bomen in plantsoenen te plaatsen. Dat kan natuurlijk lang niet altijd. Voldoende groei-ruimte voor bomen in straatprofielen is in principe aanwezig in de voorzieningenstrook (= schampstrook met naastgelegen parkeerstrook).

Voor algemene richtlijnen t.a.v. de hoeveelheid doorwortelbare grond per grootteklasse van een boom wordt verwezen naar het in ontwikkeling zijnde Bomenstructuurplan van

Westerpark. Daar wordt tevens ingegaan op de problematiek van kabels & leidingen in relatie tot boomwortels.

Heesters en plantsoenen

Heesters en plantsoenen zijn op tal van plaatsen in allerlei vormen toegepast. Deze toepassing is sterk afhankelijk van plek en functie. Hierdoor is het onmogelijk om uitgebreide eisen neer te leggen in het handboek. Er wordt dan ook volstaan met een beperkte omschrijving en toepassingsmogelijkheid.

- **Heesters** worden in tal van plantsoenen en langs wegen aangeplant. Merendeels met een decoratieve, maar ook wel met een scheidende of verkeersbegeleidende functie. Meerstammige heesters hebben een brede groeiwijze en zijn door hun groeiwijze alleen geschikt om te worden toegepast op pleinen en in middenbermen. De voorkeur gaat uit naar inheemse heestersoorten. Rekening houdend met de sociale veiligheid, dienen heesters niet het zicht te belemmeren. Waar heesters worden toegepast, dienen zij laag te worden gehouden. Alleen aan afsluitende randen of gebieden als spoortaluds is het mogelijk om hogere heesters te plaatsen, mits zij ook daar geen sociaal onveilige situatie opleveren.
- **Plantsoenen.** Het stadsdeel kent plantsoenen van diverse grootte en gebruiksmogelijkheden. Plantsoenen hebben over het algemeen een grote belevingswaarde voor de directe omgeving. Bij grasvelden en gazons in de plantsoenen wordt gekozen voor grassoorten met minder allergie opwekkende pollen.

D

straatmeubilair en materialen

D.0.1. Inleiding

In dit hoofdstuk D vindt u het standaard toe te passen assortiment straatmeubilair, gerangschikt op alfabetische volgorde. De assortimentskeuze heeft plaatsgevonden op basis van de uitgangspunten in het visiedeel van het Handboek. Daartoe heeft een nadere uitwerking van de visie plaatsgevonden. Het betreft hier een 'groeidocument' omdat nog niet ieder onderdeel kon worden uitgewerkt. Dergelijke aanvullingen worden na te zijn vastgesteld door het Dagelijks Bestuur, aan dit losbladige document toegevoegd. Op deze bladzijde staat aangegeven wat de uitgangspunten zijn bij de keuzes aan straatmeubilair.

Uniformiteit en familiegedachte

Om te komen tot eenheid in materialen zijn een aantal uitgangspunten in de keuzeafweging meegenomen. In het visiedeel is opgenomen om eenheid en ingetogenheid in het straatbeeld door te voeren. Daarnaast wordt in verband met een efficiënt beheer ook een beperkt aantal materialen nagestreefd die duurzaam en functioneel zijn. Er moet aansluiting zijn bij bestaande plannen en beleid, zoals het Masterplan Fannius Scholtenbuurt of het PORS (Spaarndammerbuurt), of plannen in ontwikkeling.

Voor de assortimentskeuze van straatmeubilair heeft dat geleid tot het kiezen voor een "familie" van straatmeubilair. Belangrijk daarbij is de keuze van een tijdloos concept, met uitzondering van straatmeubilair die horen bij een waardevolle tijdgeest en architectuur van een buurt zoals de "Amsterdamse School" in de

Spaarndammerbuurt. Het concept van de familiegedachte is voor Westerpark uitgewerkt in een eenheid van kleur, materiaalgebruik en modeltypen. Dit concept komt terug in het streven naar een herkenbare lijn die wordt bepaald door het toegepaste materiaal herkenbaar te houden, "hout" ook "houtkleurig" te laten zijn, en evenzo "metaal" ook "metaalkleurig" uit te voeren. Bovendien is gekozen voor het beperkt houden van het aantal typen straatmeubilair, en afwijkingen alleen toe te staan waar de identiteit van een buurt in het geding is.

Bijzondere plekken

Het verbijzonderen van de openbare ruimte komt veelal tot uitdrukking door een ruimer investeringsbudget waarbij een fraaiere bestrating of kunst mogelijk worden. Ook voor bijzondere plekken (voor definitie zie Visiedeel) geldt dat de kaders van het standaard straatmeubilair de basis vormen, maar de uiteindelijke keuze is afhankelijk van het budget, de inrichtingsambitie, de familie aan materialen waarop het type straatmeubilair het beste aansluit en de beschikbaarheid van beheerbudget. Het uitgangspunt voor Beheer is om de verbijzonderde inrichting (inclusief straatmeubilair) bij toekomstige vervanging te handhaven, mits daar budget tegenover staat.

Duurzaamheid

Een belangrijke doelstelling uit de visie is ook het streven naar een beheerbare inrichtingskwaliteit die leidt tot een voldoende schone, hele, veilige en ordelijke openbare ruimte resulterend in een prettig leefmilieu. Belangrijk daarbij is dat de inrichting duurzaam is. De

volgende afwegingen zijn daarom ten aanzien van straatmeubilair gemaakt:

- Materialen en modellen dienen robuust te zijn (stevig, hufterproof) en een lange levensduur te hebben;
- Materialen en modellen hebben onderdelen die te onderhouden en te vervangen zijn;
- Materialen voldoen aan het Bouwstoffenbesluit en de Materiaallijst van de Dienst Milieu- en Bouwtoezicht. De materialen zijn zo weinig milieubelastend mogelijk geproduceerd en belasten het milieu zo min mogelijk door weinig uitspoeling van schadelijke stoffen en goede herbruikbaarheid van materialen.
- Materiaal dat prettig in het gebruik is. Een bank krijgt bijvoorbeeld een zitting van hout (minder koude of warmte geleidend dan metaal), en een inwerpzuil van een ondergrondse restafvalcontainer krijgt een ruime trommel met kier, waar huisvuilzakken niet tot verstopping leiden en vingers niet bekneld raken.

Begrenzing en omzetting

Afwijkende keuzes voor straatmeubilair in een bepaalde buurt levert "grensconflicten" op met aanpalende buurten. Uitgangspunt is dat een straat die de grens van een buurt vormt, niet aan twee zijden van de straat een ander type straatmeubilair moet hebben (b.v. fietsenrekken of lichtmasten). Er wordt in dergelijke gevallen aan beide zijden van een straat voor het standaard meubilair gekozen. Grensconflicten doen zich derhalve alleen voor aan de relatief korte "kop" van een straat.



Bij het omzetten van straatmeubilair van een ouder type in een nieuw standaard type geldt het volgende. Voorstel is de omzetting voor bepaalde objecten versneld per type over het hele stadsdeel te laten plaatsvinden. De reden daarvoor is enerzijds het verminderen van grensconflicten, en anderzijds vooral de bedrijfsvoering. Bij bijvoorbeeld het legen van afvalbakken is het van belang te werken met een beperkt assortiment bakken, die bovendien voldoen aan de geldende ARBO-voorschriften. Voor andere typen straatmeubilair, waarbij deze argumenten minder sterk gelden of sprake is van grote (des)investeringen, zal een geleidelijker omzetting plaatsvinden. Voorstellen daartoe zullen per objectsoort worden bepaald. Het tijdspad voor het omschakelen naar een standaardtype kan verschillen. Wanneer er wordt gekozen voor een 'uitstervingsbeleid' voor bepaalde typen vanwege bijvoorbeeld de hoge kosten, dan wordt de gemiddelde levensduur (omloopsnelheid) van dat type straatmeubilair aangehouden.

Samenvatting keuzes

Op grond van de familiegedachte, functionaliteit en duurzaamheid wordt op een paar uitzonderingen na, gekozen voor de volgende eerlijke en natuurlijke materialen:

- **Hout**
 - Gecertificeerd hardhout (FSC) inclusief de hardhoutsoorten uit de gematigde streken voor het zitvlak van banken. Bij voorkeur ongeverfd, onbehandeld, geolied of gelakt. Groen geverfd hout kan weer wel als er van een bepaalde plek bekend is dat er buitengewone overlast is van algenaangroei of vogelpoep en geverfd hout dan voordelen geeft;

- **Staal**
 - Gegalvaniseerd (fietsenrekken, onderstellen van oudbouw banken);
 - Geborsteld RVS (nietjes, speeltoestellen, buispaal, aanmeervoorzieningen);
 - Gepoedercoat staal in groen (prullenbakken en inwerpzoulen voor glas-, papier- en restafvalcontainers);
- **Beton**
 - Onbehandeld;
- **Kleurgebruik**
 - Groen voor prullenbakken, inwerpzoulen containers of bankjes is RAL kleurnummer 6009, de standaard;
 - Groen in de Fannius Scholtenbuurt (Masterplan Fannius Scholten is nu nog voor fietsenrekken, paaltjes, grachtenlantarens

RAL kleurnummer 6012, dat wordt bij groot onderhoud vervangen door het meer donkerder groen van RAL 6009. Voor de fietsenrekken geldt een uitstervingsbeleid, deze worden vervangen door RVS nietjes.

- Roodbruin voor de grachtenlantaarns (behalve Fanniusbuurt);
- Modellen verlichtingsarmaturen: aansluiten op de "Aanbeveling Standaarden Openbare Verlichting" van dIVV.

Samenvatting standaard kleurgebruik straatmeubilair en materialen

Beheereenheid	Standaard
Zitbank	Ongeverfd (Hout groen verven wanneer onbehandeld of geolied hout vanuit Beheer niet passend is)
Fietsnietje	Geen (RVS, roestvast staal)
Grachtenlantaren	Bruin
Lichtmasten overig	Geen (gegalvaniseerd)
Hekken	Groen
Bebordingspalen	Geen
Prullenbak	Groen
Anti inrijpaaltjes	Geen (RVS)
Brandkranen	Rood
Inwerpzouil afvalcontainer	Groen
Vloerplaat afvalcontainer	Donkergrijs
Boombescherming	Bruin



D.1.1. afmeervoorzieningen: steigers

Omschrijving

Steigers worden toegepast als (onderdeel van een) zitplek aan het water en/of afmeervoorziening (ook laden lossen voor een bepaalde duur en soms alleen te gebruiken voor exploitanten passagiersvervoer zoals rondvaartboten).

Status

Voorziening dat zich leent voor verbetering: vormgeving.

Toepassing

Een vaste steiger wordt uitgevoerd in hardhout en RVS. Om hoogteverschillen te overbruggen worden trappen met leuning gebruikt. Om hoogteverschillen veilig te maken worden de klassiek groene Amsterdamse railingen gebruikt in oudbouwsituaties. Voor nieuwbouwbuurtjes dient ook het klassiek model railing te worden gebruikt of aansluiting te worden gezocht bij de bestaande (moderne) railingen om eenheid in vormgeving te bereiken. Middels bebording moet duidelijk worden wat de gebruiksmogelijkheden zijn (alleen als zitplek, vissteiger of ook dubbelgebruik voor afmeren al of niet tijdelijk en al of niet voor alleen beroepsvaart). Nieuwe locaties worden getoetst op nautische aspecten (BBA), waterhuishoudkundige aspecten, (Waternet), welstand, ruimtelijk passend, verkeersveiligheid, beheerbaar, handhaafbaar, enz.

Plaatsings- en gebruikseisen

Eisen worden gesteld aan de plek, wijze van afmeren, en de dekking van kosten voor voorzieningen. Er moet in ieder geval ruimte zijn op de oever om veilig op en af te stappen. Wanneer een woonboot of pleziervaartuigen

moeten uitwijken voor een nieuwe steiger, dan dient hiervoor een alternatieve locatie in de nabijheid gerealiseerd te worden.

Beheer

Aandachtspunten zijn een voldoende stroeve afwerking van het loopvlak ook bij nat weer. Railingen, hekjes en trappen aanbrengen voorzover dit nodig is om een veilig gebruik mogelijk te maken.

Voor steigers om af te meren heeft een drijvende steiger die vastzit aan meerpalen de voorkeur. Bij onderhoud aan bijvoorbeeld de walmuur kan de steiger tijdelijk worden verwijderd.

D.1.2. afmeervoorzieningen: bolders, e.d.

Omschrijving

Pleziervaartuigen kunnen afmeren aan de door stadsdeel Westerpark aangebrachte bolders, haalkommen, afmeerringen, e.d. Alleen op die manier wordt voorkomen dat schade door zelfgemaakte afmeervoorzieningen aan straatmeubilair, bomen en kades, wordt tegengegaan.

Status

Gefaseerd aanbrengen van afmeervoorzieningen langs de oevers die voor afmeren



haalkom in de walmuur

pleziervaart geschikt zijn.

Toepassing

Er zijn verschillende mogelijkheden van afmeren zoals haalkommen, ringen of bolders.

Plaatsings- en gebruikseisen

De afmeervoorzieningen dienen zo min mogelijk uit te steken om schade aan afgemeerde objecten of struikelgevaar te voorkomen. Afmeervoorzieningen staan op 6 meter van elkaar, afhankelijk van de grootte en lengte van de afgemeerde vaartuigen.

Een haalkom vormt een gesloten geheel met de kademuur. Dit biedt mogelijkheden om niet alleen een draad vast te maken maar ook een kabelslot om diefstal te voorkomen.

Afmeren aan ringen gebeurt alleen in het horizontale vlak in dekstenen van kademuren of glooiingen. Ook aan ringen kan een anti-diefstalbeveiliging worden vastgemaakt.

Bolders staan in de deksteen van de kademuur of bij grotere bolders met een andere verankering zo nodig iets verder van de kaderand.

Beheer

Geen Opmerkingen.



bolder



D.2.1. afvalinzameling: ondergrondse containers

Omschrijving

Inzamelvoorziening op door het Dagelijks Bestuur vastgestelde plaatsen voor huishoudelijk restafval, papier of glas.

Status

Bij nieuwbouw wordt per situatie beoordeeld of ondergrondse containers haalbaar zijn. Wanneer een ondergrondse container niet mogelijk is door bijvoorbeeld ondergrondse beperkingen dan kan, veelal voor tijdelijke situaties zoals de studentenhuysvestingslocatie Houthavens, een bovengrondse container worden gebruikt. Ook bij reparatie van de ondergrondse container wordt op die plek een bovengrondse container tijdelijk geplaatst.

Toepassing

Geen opmerkingen.

Plaatsings- en gebruikseisen

In principe is gekozen voor de standaarduitvoe-



standaardmodel inwerpzuil afvalcontainer met donkergrijze vloerplaat

ring. Deze uitvoering is sober en functioneert goed. Donkergroen is een weinig opvallende kleur en geeft een rustig straatbeeld. Voor de kleur van de tegels werd voorgesteld deze overeen te laten komen met de kleur van de omliggende bestrating. Omdat echter in de meeste gevallen dit donkergrijs is en om bij schade snel tegels te wisselen en daarbij een te uitgebreide voorraad niet wenselijk is, wordt de standaardtegels donkergrijs.

Zo nodig kan op bijzondere plekken worden afgeweken van de standaardkleur als de inrichting van de openbare ruimte afwijkend is, en er argumenten zijn om hier de inwerpzuilen met tegelvloer op aan te passen.

Beheer

Geen opmerkingen.

Standaardmodel inwerpzuil afvalcontainer met donkergrijze vloerplaat.

D.2.2. afvalinzameling: bovengrondse containers

Nader te bepalen.

D.2.3. afvalinzameling: prullenbakken

Omschrijving

Te gebruiken voor klein, vast wegwerpfval.

Status

Versnelde vervanging van plastic model en overige modellen door standaardtype. Sinds 2003 loopt er een programma om oude prullenbakken te vervangen door het nieuwe model 'capitole'.

Toepassing

Vanwege de Arbo-eisen mag een prullenbak niet te zwaar zijn. Daarom hebben de bakken een uitneembare binnenbak van maximaal 50 liter. De standaard is de 'Capitole', kleur: dennengroen (RAL 6009) met tussenstang als grofvuilbeveiliging. Voor het Cultuurpark Westergasfabriek als bijzondere plek werd een zilvergrijze kleur gebruikt (RAL 9006). In onderzoek is een tweede standaard voor bijzondere situaties met veel vuilaanbod zoals bij een school. Hier wordt gedacht aan een ruimere inhoudsmaat. Een derde standaard is eveneens in onderzoek, het betreft hier een alzijdig model voor pleinen en ander bijzondere plekken waar een modelzonder "achterkant" passend is.

Incidenteel kan een asbakje ingebouwd worden op plekken met hinderlijk veel sigarettenpeuken op de grond (lastig verwijderbaar). De staander (frame) is thermisch verzinkt maar afhankelijk van het overige straatmeubilair en de locatie kan gekozen worden voor een RVS-beugel.



Cultuurpark met afwijkende kleur: grijze prullenbak op bijzondere plek



Plaatsings- en gebruikseisen

Prullenbakken worden strategisch geplaatst bij:

- zitjes (mag ook cluster van 3 à 4 banken zijn van verblijfsplek);
- winkelstraten;
- drukke looproutes (soms woonstraten met doorgaand karakter) en ontsluitingswegen;
- bijzondere plekken zoals pleinen, speelplaatsen, plantsoenen, bij een glasbak, solitaire banken en bus- of tramhalte. een speelplek of een zitje met maximaal 2 à 3 zitbanken. een hondenuitlaatroute (weggooien van poepzakjes);
- ingangen van een afgebakende plek (omheinde speelplek of plantsoen);



standaardmodel (hier incidenteel met asbakje)

- in parken, grotere plantsoenen en het groengebied komen prullenbakken ook te staan op strategische plekken zoals een voederplaats voor eendjes, bij picknickplekken en uitgangen.

Het uitgangspunt is om geen prullenbakken in woonstraten behalve:

- in situaties met zwerfvuilgenererende voorzieningen zoals een school;
- wanneer andere maatregelen om zwerfvuiloverlast tegen te gaan niet effectief zijn;
- wanneer een prullenbak de meest efficiënte oplossing is.

Prullenbakken worden dus doorgaans niet geplaatst in woonstraten omdat deze bakken vaak gezien worden als verlengstuk van de huisvuilinzameling en gebruikt worden voor het weggooien van huisvuil. Extra vegen, gerichte schoonmaakacties, handhaven en voorlichting in straten met zwerfvuiloverlast is veelal effectiever.

Beheer

N.t.b.

D.3.1. anti-inrijpalen of anti-parkeerpalen

Omschrijving

n.t.b.

Status

n.t.b.

Toepassing

Gekozen is voor een obstakelvrije openbare ruimte zonder antiparkeervoorzieningen ('palen'). Het uitgangspunt wordt dan een heldere wegindeling, handhaving en het toepassen



voorbeeld van een inrijwerend paaltje RVS

van 8 cm dikke tegels op 'risicoplekken' om schade en overlast op niet rijweg verhardingen tegen te gaan. Voor palen zoals de 'Amsterdammertjes' wordt een uitstervingsbeleid toegepast. Hierdoor kunnen palen alleen nog geplaatst worden op plekken waar aantoonbaar hardnekkige overlast is van foutparkeerders, en waar andere inrichtingsmaatregelen zoals het 'slim' plaatsen van functioneel straatmeubilair niet mogelijk zijn.

Plaatsings- en gebruikseisen

n.t.b.



D.4.1. banken

Omschrijving

Zitvoorzieningen zoals banken of vaste elementen om op te zitten.

Status

Object dat projectgewijs wordt vervangen, dus per straat, buurt of tijdens een herinrichting of herprofilering.

Toepassing

Banken plaatsen op plekken waar behoefte aan zitgelegenheid is. In de openbare ruimte zijn op strategische plekken zitjes aanwezig. Veelal zijn banken gekoppeld aan voorzieningen zoals een speelplek (banken voor begeleiders van kinderen), in parken, bijzondere plekken zoals pleinen, scholen, winkelstraten of gewoon bij fraaie plekken (mooi uitzicht, bij fraaie border, zonnig gelegen of ter afwisseling een keer in de schaduw), en strategisch geplaatst langs route (uitrustplekken ouderen).

Zitbanken beantwoorden veelal aan de vraag van doelgroepen. Hierbij kan gedacht worden aan ouderen die bijvoorbeeld op een relatief lange route tussen zorginstelling en overige voorzieningen, halverwege een rustpunt nodig hebben. De banken zijn steeds passend voor nieuw- of oudbouw en gebruiks- en beheer-vriendelijk.

Modellen

De vier getoonde en beschreven voorbeelden zijn indicatief. Banken staan doorgaans op bijzonder plekken maar de vier voorkeurstypen zijn het uitgangspunt bij inrichting en beheer. Gelijkwaardige typen zijn uiteraard mogelijk mits doordacht en in de geest van de 'familiegedachte' (zie pag. 4 "tijdloze concepten" en pag. 10 "bijzondere plekken"). De zitvlakken zijn altijd van hout (voelt ook bij brandende



model '1960', robuuste bank



model '1969'

zon of koude, comfortabel aan), ongeverfd hout is het uitgangspunt tenzij graffiti of andere beheerknelpunten zoals algenoverlast noodzakelijk tot een geverfde afwerking. De hieronder geselecteerde modellen zijn beproefd in de praktijk van Westerpark (duurzaam, functioneel en gebruiksvriendelijk), laag in aanschafwaarde en laag in beheerkosten, sluiten aan op de 'familiegedachte' en worden stadsbreed toegepast (eenheidsgedachte).

- Model "1960". Een bank met een robuust betonnen onderstel. Dit type is bijvoorbeeld passend in de jaren tachtig nieuwbouwwijk Marcanti.



model 'Van der Palmkade'



model 'Canapé'

- Model "1969". Veelal de standaard voor oudbouwbuurten. Klassiek type zitbank (rechte zithouding). Een park- én straatbank.
- Model "Palmkade", zonder rugleuning. Voor situaties waarbij geen "achterkant" is en tweezijdig zitten passend is zoals een punt voor kortdurende zitmomenten in een winkelstraat.
- Model "Canapé". Een typisch Amsterdamse parkbank die ook vaak toegepast wordt voor verblijfsplekken zoals pleinen. Deze bank heeft vele latjes waardoor deze relatief duur in beheer is (bewerkelijk schilderwerk en bij schade nabestellen van afzonderlijke typen latjes). Daar tegenover staat het grote



zitcomfort van deze 'luie' bank. Echter in parken dient niet alléén deze bank toegepast te worden maar altijd in combinatie met een type met rechte zitting voor minder valide gebruikers (ouderen of zwangeren). Wanneer er slechts ruimte is voor één bank (bijvoorbeeld bij speelplekjes) dan om die reden kiezen voor een bank met rechte zithouding (model "1969" of "1960" of vergelijkbaar).

- Banken op bijzondere plekken. Er zijn afwijkende banktypen die passend zijn voor de identiteit van die bijzondere plek. Zo zijn er banken in de Amsterdamse School stijl in de Spaarndammerbuurt of banken bevestigd tegen constructies en daar bouwkundig mee verbonden. Ook de grote rugleuningloze banken in het Cultuurpark Westergasfabriek en de pick-nickbanken in de Waternatuurtuin, passen in de sfeer van het groen en zijn functioneel (tweezijdig zitten en horizontaal om te picknicken).

Plaatsings- en gebruikseisen

- Zitcomfort ontstaat door het standaard toepassen van hout als zitvlak.
- De bank dient goed horizontaal te worden geplaatst om een voldoende rechte zithouding te garanderen en het gebruik voor iedereen mogelijk te maken.
- Banken die in het groen van een plantsoen of gazon staan dienen aansluiting te hebben met de aangrenzende verharding. Ook onder de bank is dan verharding om modder, onkruidgroei, kuilen en plasvorming tegen te gaan.
- Op plaatsen waar risico's zijn van bankslapers dient de bank te worden uitgevoerd met een beugel in het midden als arMLEuning.

Beheer

- Geen opmerkingen.

D.5.1. fietsenrekken

Omschrijving

Parkeervoorzieningen voor fietsen op passende plekken, uitgevoerd als RVS-nietje.

Status

Uitstervingsbeleid voor beugelrekken. Nietjes zijn flexibeler te plaatsen.

Toepassing

Het aantal fietsparkeerplekken dient te voldoen aan de fietsparkeernorm (kwantitatief) voor bezoekers en bewoners/werkenden. Het aantal nietjes dat wordt geplaatst is afhankelijk van de (in pandige) fietsparkeermogelijkheden en de fietsparkeerbehoefte.

Zie verder het fietsparkeerbeleid hiervoor.



oud model fietsenrek waar uitstervingsbeleid op wordt toegepast (1 rek kan door drie nietjes worden vervangen als het rek is afgeschreven)

Plaatsings- en gebruikseisen

De standaard zijn RVS nietjes met een anti-duikelstang. De breedte is 60 cm omdat doorgaans woonstraten smalle profielen kennen en de fietsen dan in een smallere strook worden geparkeerd (minimaal ruimtebeslag fietsparkeren). Wanneer meer ruimte aanwezig is in het profiel kan ook de iets comfortabeler 90 cm fietsniet toegepast worden.

De nietjes hebben een onderlinge afstand van 80 cm en staan gerekend met de lengterichting 80 uit de rijbaan of, gerekend in de breedte, 80 cm uit een aangrenzend parkeervak.

Beheer

Geen opmerkingen.



RVS Nietje als standaard. In de straten met smalle profielen is 60 cm breed de standaard



D.6.1. gebiedsafscherming

(nader te omschrijven)

D.7.1. gehandicaptenvoorzieningen

Omschrijving

In woonbuurten zonder grote verkeersintensiteit of doorgaande routes, blijven voorzieningen zoals ribbel- of rubbertegels achterwege. Dit betekent dat bij bijvoorbeeld in de nieuwe situatie met verhoogde kruisvlakken in de Fannius Scholtenbuurt, waar visueel gehandicapten geen trottoirband voelen op dit type kruising maar wél anti parkeerpaaltjes tegenkomen, een veilig gebruik van deze autoluwe openbare ruimte vooralsnog voldoende is. Op termijn (bijvoorbeeld in een herinrichtings-situatie) worden in dit geval de paaltjes verwijderd en zal ter markering van de overgang tussen trottoir en rijweg, ter plaatse van de kruising, de trottoirband worden doorgetrokken.

Status, Toepassing, Plaatsings- en gebruikseisen, Beheer
(nader te omschrijven)



voorbeeld van een goed toegepaste geleidings-
tegels voor visueel gehandicapten

D.8.1. gladheidsbestrijding: zoutkisten

(nader te omschrijven)

D.9.1. groenbescherming

(nader te omschrijven)

D.10.1. kasten

(nader te omschrijven)

D.11.1. kunstobjecten

(nader te omschrijven)

D.12.1. marktvoorzieningen

(nader te omschrijven)

D.13.1. openbare toiletten

(nader te omschrijven)

D.14.1. parkeervoorzieningen: parkeermeters

(nader te omschrijven)

D.15.1. reclamevoorzieningen: buitenreclame

(nader te omschrijven)



aanplakzuil zoals in stadsdeel Westerpark als
standaard toegepast

D.15.2. reclamevoorzieningen: aanplakzuil

(nader te omschrijven)

D.16.1. riolering: deksels en kolken

(nader te omschrijven)



D.17.1. speelvoorzieningen

Omschrijving, Status, Toepassing
(nader te omschrijven)

Plaatsings- en gebruikseisen
Voor speelplekken gelden algemene inrichtingseisen zoals gebruik van ongeverfd hout, roestvast staal, zitgelegenheid voor toezicht houdende ouders, fysieke afscheiding om verkeersonveilige situaties te vermijden; speeltoestellen passend bij de leeftijdsdoelgroepen en passend in een evenwichtig aanbod van speelvoorzieningen in een buurt gebaseerd op het aantal kinderen per leeftijdscategorie. Voetbalkooien dienen geluiddempend te zijn (gespannen staaldraden als wanden, asfalt als vloer en een net als dak).

Beheer
Gebruik van duurzame materialen maken speelplaatsen veiliger conform het Besluit Veiligheid Attractie- en Speeltoestellen. Toepassing van hoogwaardige, vandalismebestendige en onderhoudsvriendelijke materialen zijn het uitgangspunt om beheerkosten te beperken.



standaard straatnaambordje

D.18.1. staanplaatsen

(nader te omschrijven)

D.19.1. straatnaamborden

(nader te omschrijven)

D.20.1. telefooncellen

(nader te omschrijven)

D.21.1. terrassen

(nader te omschrijven)

D.22.1. tram- en bushaltes

(nader te omschrijven)

D.23.1. uitstallingen

(nader te omschrijven)

D.24.1. verhardingen: elementen

Omschrijving
Verhardingen in de openbare ruimte die veilig, functioneel en goed toegankelijk zijn voor gebruikers. Zie tevens de vloerkaart en profieltekeningen met bestratingsdetails op pagina 7 en verder.

Status
Geleidelijke vervanging, bij een herinrichting of groot onderhoud, naar de materialen zoals

vermeld op de "Vloerkaart" van Westerpark. Het gewenste bestratingsmateriaal wordt dan straatgewijs vervangen door de nieuwe staandaardtypen. Waar nu nog een ander materiaal ligt kunnen bijvoorbeeld door klein onderhoud twee tegeltypen door elkaar worden gebruikt. De vervanging gebeurt geleidelijk per straat maar dan wel integraal voor een (her te profileren deel van de) straat.

Bijzondere plekken, zoals verblijfsplekken, kunnen uitgevoerd worden met een afwijkend bestratingsmateriaal. Betonstraatsteen 'standaard rood', keiformaat worden geleidelijk aan vervangen door klinkers keiformaat.

In de wooneerfsituatie van de Marcantibuurt en de Westerstaatsman wordt de betonbestrating op termijn, op het moment van een herinrichting, vervangen door gebakken materiaal.

Toepassing
Trottoirtegels

- De trottoirtegels in de Spaarndammerbuurt worden vervangen door type 402 ('Merwe', met lichte basaltsplitafwerking). Het resultaat is een rustig straatbeeld maar ook meer herkenbaarheid op buurniveau door de gordel 20-40 buurt extra accent te geven door middel van de tegel met de basalsplitafwerking.
- Voor de rest van de trottoirs met tegels in Westerpark wordt de grijze trottoirtegel type 002 de standaard. De meer neutrale grijze tegel sluit daarmee aan op de rest van Amsterdam, waar deze tegel wordt gebruikt voor buurten met negentiende eeuwse bebouwing.

Klinkers

- Een deel van de Staatsliedenbuurt (inclusief de GWL-buurt (voormalige Gemeente Waterleiding Terrein), en de Zeeheldenbuurt zijn onderscheidend gemaakt door middel van klinkers op het trottoir. De keuze voor



deze 'klinkereilanden' is eerder gemaakt in de afzonderlijke ruimtelijke visieplannen voor deze buurten. Dit kwalitatief meest hoogwaardige materiaaltype werkt identiteitsversterkend ten opzichte van de andere buurten.

- Van het gebakken materiaal is het type 'Terra Rossa' (rood) de standaard.
- Voor zwaar en intensief bereden wegen: keiformaat 80 mm.
- Trottoirs: Standaard voor trottoirs is dikformaat. Waar op trottoirs in woonstraten nog waalformaat ligt, zal deze bij een herinrichting of bij groot onderhoud worden vervangen door dikformaat.

Overige elementenverharding bijzondere plekken en Houthavens

- Het materiaalgebruik harmonieert met zijn (stedenbouwkundige) omgeving en met de materiaalfamilie die hoort bij de stedelijke opzet (bijvoorbeeld het materiaalgebruik horrend bij de identiteit van nieuwbouwbuurten van de Zuidelijke IJ-oever Amsterdam).

Kolken (regenwaterafvoer) en trottoirbanden

- De standaard trottoirband is maat 13/15, de "uitgewassen nr. 1" ('Amsterdamse deklaag'). Dit type past het beste bij de standaardgrijze tegel omdat het iets donkerder van kleur is. Door deze contrastwerking wordt de beëindiging van het trottoir zichtbaar wat de verkeersveiligheid ten goede komt. De band is ook weer niet té donker om het minder fraaie 'rouwrandeffect' te voorkomen. Voor de Spaarndammerbuurt de basaltspittegelt type 402 ('Merwe') waar band type 701 (ook 'Merwe' met uitgewassen basaltafwerking) bij hoort.
- De standaard band- of trottoirkolk voor Westerpark is de "W1271", geschikt voor trottoirbanden 13/15 (woonstraten) en 18/20 (doorgaande wegen). Vanuit gebruikers- en

beheeroptiek verdient de trottoirkolk de voorkeur. Wanneer er namelijk auto's staan geparkeerd op een kolk in de rijweg, zou het onderhoud, kolkenzuigen, onmogelijk worden. Ook te kleine roosteropeningen zijn niet toegestaan omdat deze snel verstopten met blad of vuil en dan een goede afwatering belemmeren. Kolken hebben een zandvang van minimaal 20 liter.

- Voor bijzondere situaties waarbij een meer luxere inrichting mogelijk is, wordt kolktype 1860/1850 (bovenstuk/onderbak), gebruikt met een precies passende 'visbek' voor trottoirband 28/30 x 25.

Molgoten (veelal in woonersituaties: afstromend regenwater via een uitholling in het profiel, geleiden naar de kolk)

- Uitgangspunt is molgoten te vermijden in reguliere profielen. Echter als er in een profiel te weinig ruimte is voor een minimaal noodzakelijk afschot om een kolk goed te laten functioneren, dan is een molgoot een hulpmiddel. Wanneer er in een trottoirloos (een grote kans bestaat dat) de gestrate molgoot "vlak" wordt gereden, en er geen alternatieve afwatering mogelijk is, dan kan een betonnen molgoot worden gebruikt.
- Op bijzondere plekken kan bij toepassing van natuursteenverharding, een natuurstenen molgoot worden toegepast. Dergelijke maatwerk molgoten dienen meer breed dan diep te zijn in verband met de hinderlijke drempelwerking voor minder validen en om een comfortabel loopbaar profiel te houden.
- Hinder voor minder validen met bijvoorbeeld een rollator of rolstoel ontstaat wanneer een molgoot wordt toegepast in combinatie met roosterkolken op oversteekplaatsen (verlaagd trottoir). Op die plekken ook nooit een molgoot toepassen als dit teveel hinder oplevert.

Plaatsings- en gebruikseisen

- Binnen één materiaalfamilie in een buurt dienen de materialen op elkaar te zijn afgestemd. Een klinkerverharding van een woonerf krijgt dan bijvoorbeeld geen betonnen molgoten of drempels, maar deze worden gestraat uitgevoerd in hetzelfde materiaal.
- Het ambachtelijk uitvoeren van straatwerk (steen voor steen aankloppen) is van belang. Voordeel is dat details zoals aansluitingen op gevels, hoeken, rond putten, enz., netter worden afgewerkt. Hierdoor wint de straat in beeldkwaliteit. Bijkomend voordeel is dat klein onderhoud minder snel nodig is en gemakkelijker gaat, de stenen zitten immers niet stijf tegen elkaar zoals bij het vlijen van stenen gebeurt, maar hebben onderling enige speling die tevens de maatafwijkingen van gebakken materiaal opvangt. Vlijen is het stijf naast elkaar zetten van stenen op een vlak zandbed. Dat is minder arbeidsintensief in aanleg dan klinkers 'aanstraten' maar heeft dus kwaliteitsnadelen.

Afwerking bestrating rond objecten in trottoirs

- De afwerking rond objecten op trottoir met tegels geschiedt door op maat gemaakte tegels i.p.v. aanstraten met kleinplaveisel. Op bijzonder locaties kan de geknipte tegel vervangen worden door een gezaagde tegel of door een afwerking met een metaalplaatje rond een lichtmast (kraageffect) zodat onkruid of vuil geen kansen krijgt.
- Bij klinkers op het trottoir wordt voor de afwerking hetzelfde materiaal gebruikt.
- Zie voorts deel B voor bestratingdetails.

Beheer

De toepassing van klinkers op het trottoir betekent meer naden en meer daarmee samenhangende kleine hoogteverschillen. Dit vergt



een grotere beheerinspanning dan voor tegels. Beheer dient alert te zijn op onkruidgroei op plekken waar dat het meest storend is (druk belopen routes en ontmoetingsplekken zoals zitjes). Tevens zal door het grote aantal naden de vuilaantrekking groter zijn en is intensiever handmatig vegen of, voorzover mogelijk, machinaal vegen met zachte borstels, vereist.

D.24.2. verhardingen: gesloten

Omschrijving

Verhardingen in de openbare ruimte die veilig, functioneel en goed toegankelijk zijn voor gebruikers.

Status

n.t.b.

Toepassing

Een klinkerprint in asfalt oogt kitscherig, bladdert af of slijt snel en wordt daarom slechts restauratief toegepast (bijvoorbeeld een metalen brugdek in een rijweg met klinkers wordt dan afgewerkt in rood asfalt met een klinkerprint). Er wordt gekozen voor een klinker in plaats van een betonstraatsteen als klinker 'look a like'.

Plaatsings- en gebruikseisen, Beheer

(nader te omschrijven)

D.25.1. verkeersmiddelen: bebording

(nader te omschrijven)

D.26.1. verlichting: grachtlantaarn

(nader te omschrijven)

D.26.2. verlichting: tulpmast met Friso Kramer

(nader te omschrijven)

D.26.3. verlichting: Seluxmast en -armatuur

(nader te omschrijven)

D.26.4. verlichting: Apollolantaarn

(nader te omschrijven)

D.26.5. verlichting: boog armatuur

(nader te omschrijven)

D.26.6. verlichting: hoofdnet mast

(nader te omschrijven)

D.26.7. verlichting: spandraadarmatuur

(nader te omschrijven)

D.27.1. wegwijzers: toeristische bewegwijzering

(nader te omschrijven)

D.27.2. wegwijzers: verkeersbewegwijzering

(nader te omschrijven)

D.27.3. wegwijzers bedrijventerreinen

(nader te omschrijven)

D.27.4. wegwijzers sportterreinen

(nader te omschrijven)



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Westerpark



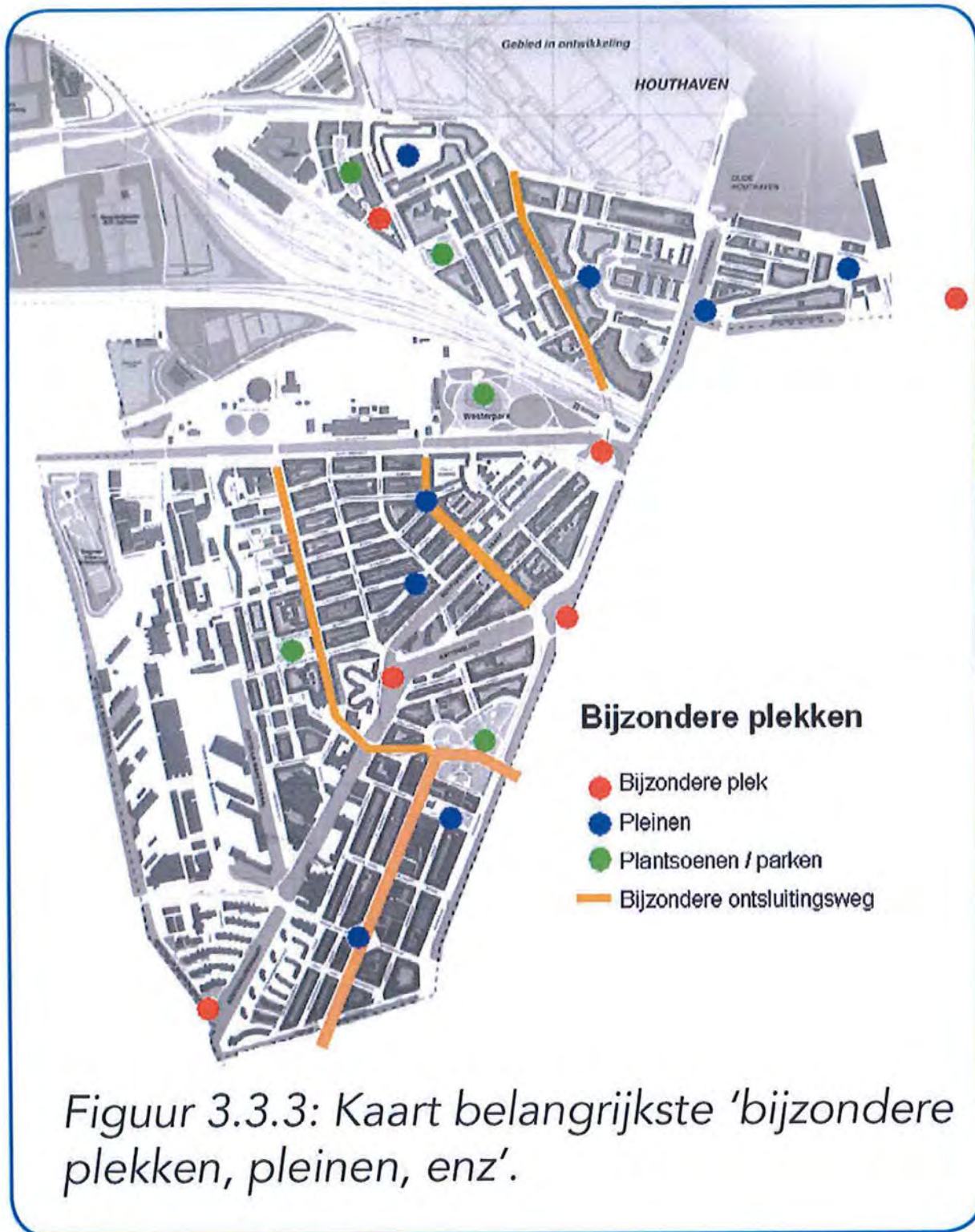
Colofon:
Versie januari 2006
© Stadsdeel Westerpark, Amsterdam

Bijdragen van:
Stadsdeel Westerpark,
Pieter Staal,
G. Cronenberg

Opmaak en digitale druk:
Aranea Offset, Zaandam



Figuur 3.1. Ruimtelijke Hoofdstructuur



Bezoekadres
Bos en Lommerplein 250
1055 EK Amsterdam

Postbus 57239
1040 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 253 0727



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel West

Directie Strategie en beleidsrealisatie
Afdeling Leefomgeving

Technische opname

Behorende bij proces-verbaal van oplevering en overdracht

Datum	<datum>
Project	<naam>
Besteknummer	<nummer>
Opdrachtnemer	<naam aannemer>
Opdrachtgever	Dagelijks Bestuur Stadsdeel West
Aanwezig	<naam> (<namens>)
	<naam> (<namens>)

Op <datum> is door bovengenoemde aanwezigen om <tijdstip> een technische opname gedaan, conform paragraaf 9 van de UAV 1989, voor de oplevering van het hierboven genoemde werk.

Situatie:
<tekening invoegen>

Tijdens de technische opname zijn de volgende gebreken en herstelpunten geconstateerd:

Omschrijving gebrek/herstelpunt	<eventueel foto> <nummer>
1	
2	

Verder zijn de volgende punten geconstateerd die in zijn algemeenheid voor het werk gelden:

Algemene punten	<eventueel foto>
1	
2	

Voor akkoord,
Namens afd. Leefomgeving
Stadsdeel West

Voor akkoord,
Namens <naam aannemer>

Voor akkoord,
Namens afdeling BOR
Stadsdeel West

<datum>

<datum>

<datum>



<naam>
<functie>

<naam>
<functie>

<naam>
<functie>

Foto's





Proces-verbaal van overdracht naar Beheer

Door ondertekening van dit Proces verbaal van Overdracht wordt dit project overgedragen van de afdeling Projecten aan de afdeling Beheer. Dit proces verbaal wordt als bijlage bij het Projecteinderapport gevoegd.

Projectnaam	
Datum	
Verantwoordelijk wethouder	
Projectleider	tst
Korte omschrijving van het project	
Begin- en einddatum project	

1. Bij het project zijn verder de volgende personen betrokken geweest:

	naam	adres, telefoonnummer
Assistent Projectleider		
Directievoerder		
Opzichter		
Beheerder		
Architect		
Aannemer(s)		

2. Restpunten bij oplevering werk

Vooruitlopend aan deze overdracht heeft op [datum] een opleverings opname plaatsgevonden waarbij vertegenwoordigers van Beheer & uitvoering en projecten aanwezig zijn geweest.

De restpunten en eventuele gebreken zijn in de eerste oplevering met de aannemer doorgenomen en in het proces verbaal van oplevering opgenomen.

omschrijving gebrek	herstel door	uitvoeren vóór

3. Procedurele gegevens

Bestuurlijke besluiten, aanbestedingsdatum, gunningsdatum, etc.

mijlpaal	datum	gegevens als nummer besluit, naam aannemer, etc.

4. Beheersaspecten/garantietermijnen

Welke nieuwe materialen en soorten inrichting hebben effect op manier van beheren

omschrijving	nadere gegevens	type beheer

Specifiek Beheer



Voorbeelden: kunsttoepassingen, bruggen / viaducten, graffiti en reiniging

5. Vergunningen

Welke besluiten zijn genomen en welke vergunningen zijn uitgegeven voor de nieuwe situatie. Denk aan: verkeersbesluiten invalideparkeerplaatsen, terrasvergunning, uitstallingsvergunningen, etc.

type besluit of vergunning	nr.	toelichting

6. Bijlagen

bijlagen	datum	verkrijgbaar bij
Digitale ondergronden		
Bestek		
Materialenlijst		
Beheeradvies		

Door ondertekening verklaren beide partijen dat het werk is goedgekeurd en met ingang van <datum> is overgedragen aan de afdeling Beheer

Afdeling Leefomgeving, Datum:	Afdeling Beheer, Datum:	Hoofd sector ROB? Datum:
--------------------------------------	--------------------------------	---------------------------------

