

# Ontwikkeldkader transformatie Klaprozenbuurt Blok D



29 april 2020 5.1, 2, e

5.1, 2, e

## 1. Inleiding en ambitie

Winkelen op de Klaprozenweg en daarna een drankje doen op een terras. Picknicken in het nieuwe Buiksloterdijkpark met de burens, fietsen door een groene oase naar school of werk. Kinderen spelen op een van de pleintjes tussen de compacte gebouwen. Aantrekkelijke woningen voor starters, stellen, gezinnen en ouderen. Veel bedrijvigheid op de begane grond. Dat is het beeld van de toekomstige Klaprozenbuurt in Amsterdam Noord. In deze nieuwe stadsbuurt komen tweeduizend woningen en veel ruimte voor bedrijven en voorzieningen. Tussen de gebouwen, erop en eromheen heel veel groen.

In de toekomst is er in de Klaprozenbuurt 250.000 vierkante meter bruikbare oppervlakte: 80% wonen, 15% economische en 5% maatschappelijke functies. De ruimte voor economische functies zal ongeveer gelijk zijn aan de huidige ruimte voor bedrijvigheid in het gebied. Het merendeel van de bestaande bedrijven kan, mits zij geen milieuhinder produceren, terugkeren in de toekomstige situatie. Op de begane grond op de Klaprozenweg komen bedrijven en winkels zodat het een levendige straat wordt. De Klaprozenbuurt krijgt twee nieuwe supermarkten en ook nieuwe horeca. Er komen twee basisscholen en voorzieningen voor zorg en welzijn.

Op 22 januari 2020 heeft de gemeenteraad het Investeringsbesluit Klaprozenbuurt vastgesteld. De overkoepelende opgave van het project Klaprozenbuurt is de transformatie van het bestaande bedrijventerrein rondom de Metaalbewerkerweg en Slijperweg naar een gemengde

stadsbuurt met ruimte voor wonen, werken en voorzieningen. Aan de noordrand van het gebied wordt het Buiksloterdijkpark gemaakt. Het investeringsbesluit beschrijft onder meer het programmatisch en stedenbouwkundig kader van het hele gebied.

Het uitgangspunt van de ontwikkelstrategie is om het initiatief voor transformatie zoveel mogelijk aan de bestaande erfpachters en eigenaren over te laten (zelfrealisatie). Omdat de kavels in de Klaprozenbuurt veelal erg klein zijn en de eigendomssituatie versnipperd is, stimuleert de gemeente samenwerking tussen bestaande erfpachters en eigenaren per bouwblok. Dit zorgt er ook voor dat er stedenbouwkundige samenhang komt en dat er architectonische verschillen gemaakt worden. En dat er ook onderlinge afspraken gemaakt kunnen worden over het woon en niet-woonprogramma, zodat de lusten en lasten eerlijk worden verdeeld. Samenwerking per bouwblok biedt ook veel collectieve voordelen, zoals goedkopere en efficiënte parkeeroplossingen, energievoorziening, waterberging en groene inrichting van daken, gevels en binnenterrein.

Samenwerking per bouwblok wordt weliswaar gestimuleerd, maar niet geëist. Een samenwerking tussen enkele naastgelegen percelen is ook goed denkbaar. De kavels in blok D zijn allemaal dusdanig klein dat aan individuele initiatieven niet kan worden meegewerkt. In die gevallen is het namelijk onmogelijk om te voldoen aan parkeernormen en andere uitgangspunten.

Ten behoeve van de verdere uitwerking van de plannen worden voor ieder bouwblok in de Klaprozenbuurt spelregels opgesteld, die het kader vormen om tot ontwikkeling te komen. Dit ontwikkelkader (voorliggend document) is een verdiepingsslag op de investeringsnota Klaprozenbuurt. Veel van de regels genoemd in de investeringsnota staan hier ook in opgenomen. Het

ontwikkeldkader is bedoeld om erfpachters, eigenaren en ontwikkelaars een compleet en bondig overzicht te geven van de wensen, regels en eisen die de gemeente stelt aan transformatie-initiatieven en nieuwe uitgiften.

Op basis van het ontwikkeldkader kan een ontwerp worden gemaakt voor het bouwblok of delen daarvan. Op het moment dat er een voorlopig ontwerp ligt, wordt dit aan het ontwikkeldkader getoetst om te bepalen of de gemeente verder mee werkt aan het initiatief.

Per thema wordt er onderscheid gemaakt naar eisen, regels en wensen. Eisen (wetten, beleid) moeten onverkort worden opgevolgd. Regels moeten in principe ook worden opgevolgd, met een goede onderbouwing kan hier echter gemotiveerd van worden afgeweken. Wensen zijn suggesties die de gemeente graag ziet terugkomen in de plannen. Door wensen mee te nemen in de planuitwerking kunnen partijen zich onderscheiden in selecties (bonuspunten bij tenders) of inzetten ter compensatie van afwijking op de regels.



5.1, 2, e



Afbeelding 2: Plankaart Investeringsnota Klaprozenbuurt

5.1, 2, e

## 2. Programma

Blok D heeft een programma van 40.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak. Er zijn geen maatschappelijke voorzieningen in blok D voorzien. Het programma is als volgt opgesplitst:

Programma Investeringsnota	Blok D
BVO	40.000
Wonen	32.840
Supermarkt	3.300
Detailhandel	700
Detailhandel niet dagelijks bestaand	0
PDV of te verplaatsen detailhandel	0
PDV, bouwmarkten	0
Bedrijven categorie (1, 2 of 3.1)	1.560
Creatief	500
Consument verzorgende dienstverlening	1.000
Zakelijke dienstverlening - kantoren	0
Commerciële sport	0
Horeca	100
Economisch Programma (totaal)	7.160

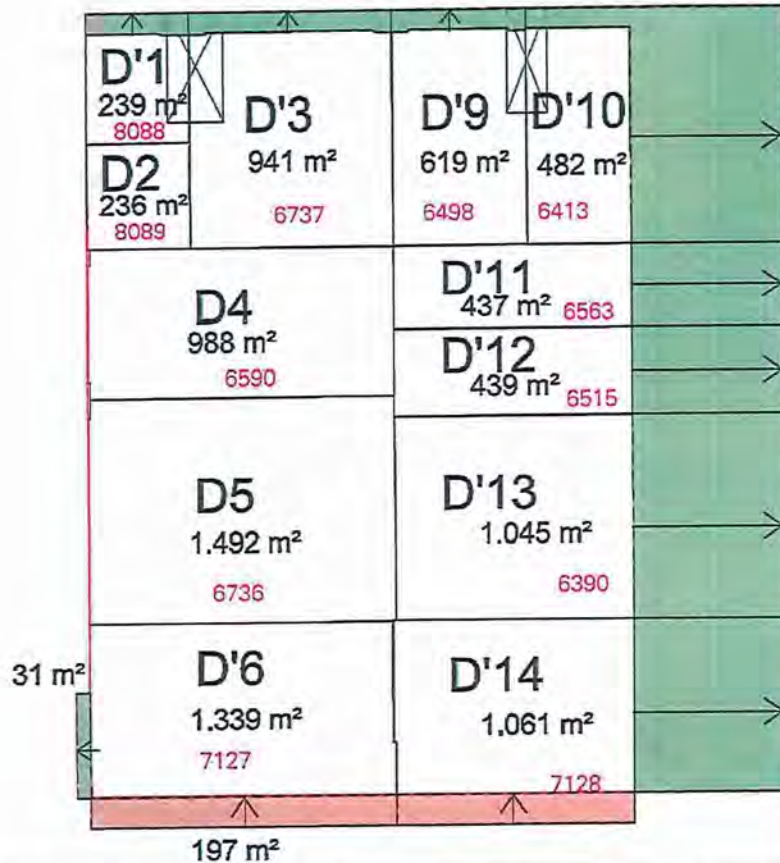
Tabel 1: Programma blok D

In het volumevoorstel van 40.000 m<sup>2</sup> bvo is uitgegaan van een volledig bebouwde begane grond van het blok (ten behoeve van bedrijfs- en winkelfuncties op de begane grond). In de tabel zijn nog geen parkeerplaatsen en technische ruimten opgenomen. Indien de parkeerplaatsen en technische ruimten ondergronds worden gerealiseerd, dan blijft het in tabel 1 genoemde programma in bvo's gelijk. Wanneer de parkeerplaatsen en technische ruimten bovengronds komen, dan worden deze meters in mindering gebracht op het aantal meters te realiseren programma.

In blok D neemt het aantal m<sup>2</sup> uitgeefbaar terrein toe, vooral omdat de bestaande Vuurwerkerweg wordt opgeheven en deze ruimte straks onderdeel uitmaakt van het bouwblok. Aan de zijde van de Klaprozenweg schuift de rooilijn juist iets naar achteren, om voldoende ruimte te creëren voor een trottoir e.d. (zie afbeelding 3). Per saldo neemt het aantal m<sup>2</sup> uitgeefbaar terrein met circa 4.000 m<sup>2</sup> toe.

Het nieuw uit te geven areaal is (nog) niet toegedeeld naar individuele percelen; er geldt op dit moment dus ook nog geen vastgesteld programma (totaal m<sup>2</sup> bvo verdeeld naar functies) per perceel. De gemeente bepaalt aan welke erfpachters het aantal extra meters uitgeefbaar terrein wordt toebedeeld.

5.1, 2, e

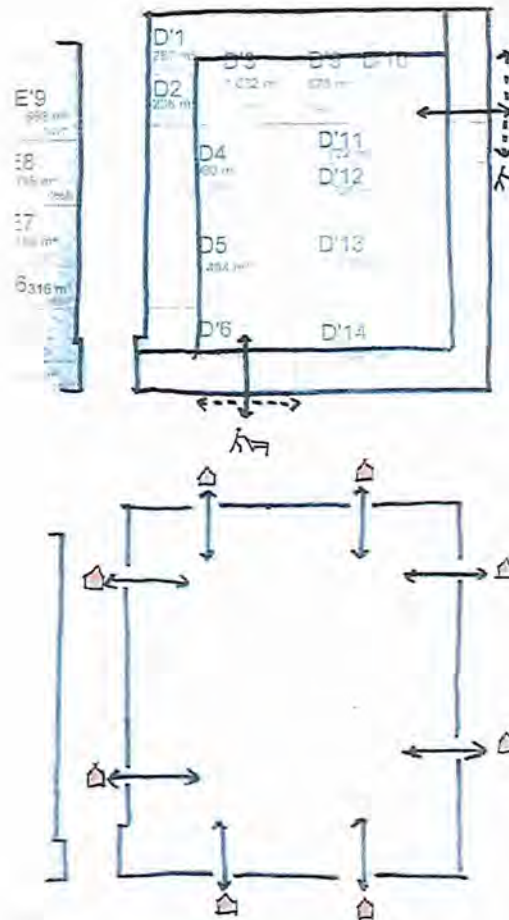


Afbeelding 3: Kavelkaart blok D. Groen: nieuw uit te geven terrein. Rood: nu uitgegeven terrein, straks openbare ruimte. In de kavels worden daarnaast de kadastrale perceelnummers en de bestaande perceel grootte weergegeven.

Eisen:

1. Er worden twee supermarkten gerealiseerd, ieder afzonderlijk minimaal 1.400 m<sup>2</sup> en maximaal 1.900 m<sup>2</sup> bvo groot. Het totale oppervlak is maximaal 3.300 m<sup>2</sup> bvo. Eén entree bevindt zich aan de Floraweg, de andere entree bevindt zich aan Klaprozenweg. Op afbeelding 4 is het zoekgebied van de entrees aangegeven. Stalling van winkelwagens is enkel in het bouwvlak toegestaan.
2. Tussen de twee supermarkteningenangen, langs de Klaprozenweg en Floraweg, komt de 700m<sup>2</sup> bvo (aanvullende) dagelijkse detailhandel. Daarnaast komt rond en tussen de supermarkten de consument verzorgende dienstverlening en horeca.
3. Aan de Polijsterweg en Slijperweg komt het bedrijvenprogramma in de plint. De maximale gevellengte per individueel bedrijf is hier 20 meter.
4. De entrees van winkels en andere bedrijvigheid bevinden zich aan de straat; er is geen sprake van een interne ontsluiting of winkelpassage.
5. De gevellengte van de winkels aan de Klaprozenweg en Floraweg is maximaal 15 meter per individuele winkel/bedrijf.
6. In blok D wordt niet gewoond op de begane grond, de plinten worden benut voor bedrijvigheid en winkels. Aan elke zijde komen minimaal twee woonentrees met een opgang naar bovenliggende woningen (zie hiervoor ook afbeelding 4).

5.1, 2, e



Afbeeldingen 4 en 5: zone entrees supermarkten (3) en mogelijke woningentrees (4)

Regels:

7. Alle percelen blijven minimaal even groot, met uitzondering van de percelen D6 en D14. De gemeente spant zich in om de 'verloren' perceelmeters van D6 en D14 elders binnen het bouwblok te compenseren, zoveel mogelijk aangrenzend aan de percelen zelf. De extra vierkante meters uitgeefbaar terrein die daarna nog overblijven worden door de gemeente toegedeeld. Criteria hierbij zijn met name de samenwerking tussen eigenaren en erfpachters binnen het blok. Voor de realisatie van de 2 supermarkten is steeds samenwerking tussen 2 of meer erfpachters en eigenaren en eigenaren nodig, zie afbeelding 6 en 7.
8. Een belangrijke ambitie van het plan Klaprozenbuurt is om de bestaande bedrijvigheid zoveel mogelijk te herhuisvesten; het aantal m2 economisch programma binnen een bouwblok mag daarom altijd groter worden dan in de programmatabel wordt genoemd, met uitzondering van supermarkten en detailhandel. Indien het aantal m2 economisch programma toeneemt, daalt echter het aantal m2 wonen evenredig.
9. Het woonprogramma voor het gehele bouwblok bestaat voor 40% uit sociale huurwoningen, 40% middeldure woningen en 20% vrije sector woningen. Voor de grootte van de woningen wordt de woontabel uit de Investeringsnota Klaprozenbuurt aangehouden (Bijlage 1).
10. Middeldure koopwoningen zijn minimaal 55 m2 gbo, hebben een maximale verkoopprijs van € 297.000 (prijsspeil 2019), en er geldt een eigen woonplicht van minimaal 3 jaar.
11. Voor de middeldure huurwoningen is het actieplan middeldure huur is van toepassing.
12. Sociale huurwoningen worden bij voorkeur ontwikkeld en/of afgenomen door woningcorporaties. Indien de sociale

huurwoningen worden afgenomen door een woningcorporatie, dan staat de gemeente een woonprogramma verdeling van 30% sociale huur, 40% middelduur en 30% vrije sector toe. Ymere is vanuit de Amsterdamse Federatie voor Woningbouwcorporaties aangewezen als samenwerkingspartner voor dit gebied. Bij zelfrealisatie zijn erfpachters echter vrij in de keuze voor een woningcorporatie. De grondprijzen die zijn overeengekomen met corporaties zijn van toepassing.

13. Erfpachters/eigenaren mogen ook particuliere sociale huurwoningen realiseren, dan blijft de woonprogrammaverdeling van 40-40-20 staan. In dit geval zijn vrije sector grondprijzen van toepassing, omdat de woningen mogen worden geliberaliseerd na 15 jaar; ook gelden de verplichtingen opgenomen de beleidsnota "Definitie en beperkingen particuliere sociale huurwoningen". Voor elk bouwblok geldt dat maximaal 10% van het totale woonprogramma particuliere sociale huurwoningen mag zijn.

#### Wensen

14. Particuliere sociale huurwoningen worden zo veel mogelijk toegewezen aan jongeren uit Noord of ouderen uit omliggende wijken.
15. De gemeente wil dat zoveel mogelijk bedrijven die nu op het bedrijventerrein Klaprozenbuurt gehuisvest zijn en vallen binnen de categorie 'productief bedrijf' (bijv. autogarages en loodgieters) kunnen blijven en ruimte wordt geboden in de nieuwbouw, uiteraard mits zij aan alle beleids- en regelgeving voldoen. Indien een erfpachter of eigenaar een bestaand productief bedrijf uit de Klaprozenbuurt laat terugkomen in de nieuwbouw zal de gemeente meer ruimte bieden t.a.v. het aandeel vrije sectorwoningen in het programma. Hiervoor worden maatwerkafspraken gemaakt.



Afbeelding 6 en 7: Voorbeelduitwerkingen begane grond.

5.1, 2, e

### 3. Stedenbouw & beeldkwaliteit

Blok D wordt straks het kloppend hart van de Klaprozenbuurt en de Buiksloterham, omdat in dit blok het detailhandelcluster inclusief twee supermarkten voor de twee buurten zijn gesitueerd. Het blok ligt bovendien langs de twee stadsstraten Klaprozenweg en Floraweg. Met name langs de Floraweg wordt een zeer brede stoep beoogd.

Net als alle andere blokken bevindt de bedrijvigheid zich vrijwel uitsluitend op de begane grond. In verband met de grote vloeroppervlakten van de supermarkten ligt het voor de hand dat vrijwel de gehele begane grond wordt gebruikt voor commerciële voorzieningen inclusief bevoorraading.

De voetprint van het blok groeit ten opzichte van de huidige situatie. De rooilijn aan de oostzijde van het blok komt dicht tegen de Floraweg aan te liggen.

#### Eisen

1. De maximale bouwhoogten op de plankaart (afbeelding 8) worden niet overschreden; hoogstens vinden er kleine (horizontale) verschuivingen van de hoogteaccenten plaats ter optimalisering van het ontwerp.
2. Alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving (bouwbesluit, etc.) wordt verwerkt in het plan.



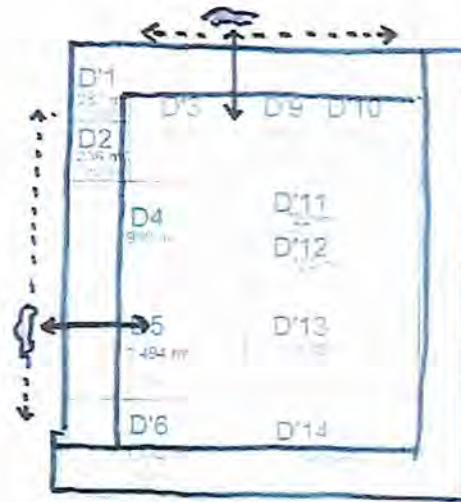
Afbeelding 8: Uitsnede plankaart Investeringsnota

#### Regels

3. Alle ontwikkelingen passen de Nota Parkeernormen Auto toe, waarin de parkeernormen worden beschreven. Parkeren voor bewoners en werknemers dient op eigen terrein te worden gerealiseerd.
4. Fietsparkeren is altijd op eigen terrein (in pandig) en vindt bij voorkeur plaats in gemeenschappelijke fietsenbergingen, op de begane grond, en terug liggend van de rooilijn. De parkeernormen fiets worden aangehouden.

5.1, 2, e

5. Entrees voor parkeren en expeditie is enkel mogelijk aan de Slijperweg en Polijsterweg (zie afbeelding 9 voor het zoekgebied)
6. Parkeergarages worden ondergronds gerealiseerd en/of op de verdieping. Op maaiveldniveau mag ook parkeerprogramma worden gerealiseerd, mits omsloten door andere functies. De parkeerplaatsen mogen niet zichtbaar zijn vanaf de straatzijde. Aan de gevel is er ruimte voor wonen en werken waardoor een levendige plint mogelijk is.
7. Parkeergarages zijn altijd afgedekt, zodat de overkapping als collectief groen binnengebied kan worden ingericht.
8. Direct achter de entree dient in de garage een vlakstand gerealiseerd te worden van minimaal 6 meter, aansluitend op het niveau van het trottoir.
9. Het collectief binnengebied van het blok heeft een groene uitstraling en is nodig voor waterberging. Het dient als terras en /of tuin te worden ingericht. Hiervoor is voldoende gronddekking nodig van minimaal 0,6 meter. De daktuinen zijn ook nodig voor waterberging. De looppaden langs het collectief binnengebied en op het dak kunnen lager liggen dan de plantvakken. Maximaal 30 % van het binnengebied is verhard.
10. De collectieve binnengebieden zijn bij voorkeur een gebruikruimte voor de bewoners van alle gebouwen van het bouwblok. Private zones in dit binnengebied liggen maximaal 5 meter uit de achtergevel.



Afbeelding 9: zoekgebied entree parkeren

11. Naast elkaar gelegen gebouwen hebben verschillende breedtematen. De lengte aan de gevel is maximaal de aangegeven kavelmaat. Elk gebouw heeft een eigen entree naar de straat en een eigen interne verticale ontsluiting. Deze ontsluiting is gekoppeld aan het collectieve binnengebied.
12. Elk gebouw heeft zijn eigen beeldtaal, zodat een gevarieerd straatbeeld ontstaat. Doorlopende verdiepingshoogtes en dakranden tussen aangrenzende gebouw(-delen) worden vermeden.

5.1, 2, e

13. De plint is in architectuur gekoppeld aan het gebouw waar het onderdeel van uitmaakt en niet aan de plint van de naastliggende gebouwen. De gevels vormen één familie door een opbouw in een plint, middendeel en beëindiging. Het middendeel is in verhouding met plint en beëindiging. De minimum bouwhoogte van de plint is 3,5 meter. Langs de Klaprozenweg en Floraweg is de plinthoogte minimaal 4,5 meter.
14. Gebouwen richten zich in de architectuur naar de straat. Gevels aan de straatzijde onderscheiden zich van de zijgevels. Alle hoogteaccenten zijn alzijdig.
15. Accenten in de voorgevel (overstekken, erkers, balkons of geleding, vanaf de eerste verdieping en hoger) steken maximaal 1,0 meter uit de rooilijn en vormen een integraal onderdeel van het gevelbeeld waarbij ze het gevelbeeld niet overheersen. Bij de gevels die niet aan de straatzijde liggen, is veel meer mogelijk: hier kan de gevellijn variëren en zijn grotere gevelaccenten mogelijk.
16. De rooilijn is niet de verplichte gevellijn (het gebouw mag dus terug liggen), maar de maximaal mogelijke gevellijn. Onderbrekingen tussen gebouwen zijn mogelijk. Wel moet voor publiek altijd helder zijn waar de grens tussen openbaar en privé ligt.
17. Eenzijdig georiënteerde woningen zijn niet toegestaan in verband met woonkwaliteit.
18. Op de plankaart is aangegeven waar openingen zijn in de aaneengesloten gevelwand, de zogenaamde 'incisies'. Op deze plekken wordt maximaal één bouwlaag gerealiseerd, soms terugliggend ten opzichte van de naastgelegen bouwvolumes. Deze incisies zijn overwegend groen en vormen een podium vanwaar men vanuit het collectieve binnengebied visueel contact heeft met de openbare ruimte op het maaiveld. De incisies zijn vanuit het

collectieve binnen gebied toegankelijk voor elke bewoner van het bouwblok.

19. De plinthoogten variëren. Naast elkaar liggende plinthoogtes zijn (in principe) nooit gelijk. Een sprong in hoogte bedraagt minimaal 30 centimeter.
20. De gebouwen worden op een bijzondere manier beëindigd over maximaal twee lagen. De beëindiging kan worden vormgegeven door middel van uitstekende of terug liggende elementen (bv. daklijst of set back), of in het gevelvlak zelf (bv. metselwerk).

#### Wensen

21. Bij voorkeur werken er meerdere architectenbureaus aan een blok, zodat er sprake is van verschillende architectuur per kavel.
22. De plinten hebben een open karakter waardoor zichtbaar wordt wat er achter de gevel gebeurt en er een relatie ontstaat.
23. Terrasafscheidings op het binnengebied gebruiken dezelfde materialen als die van het gebouw.
24. Bevoorrading van de supermarkten vindt plaats via een interne expeditie op eigen terrein. Mocht bevoorrading niet intern kunnen worden georganiseerd, dient bevoorrading langs de Polijsterweg of Slijperweg plaats te vinden.

5.1, 2, e



Afbeelding 10: Impressie van mogelijke toekomstsituatie Floraweg met aan de westzijde een supermarkt in de plint

5.1, 2, e

### 3. Duurzaamheid en groen

Amsterdam wil duurzaam groeien; dat geldt ook voor de Klaprozenbuurt. De volgende regels gelden t.a.v. dit thema:

#### Eisen

1. Een aardgas aansluiting wordt niet aangelegd.
2. Een installatie voor verbranding van biomassa is niet toegestaan.
3. Er wordt een lage temperatuur warmteafgiftesysteem toegepast.

#### Regels

4. Er wordt aangesloten op het stadswarmtenet.
5. Gebouwen worden voorzien van energiezuinige duurzame koeling.
6. Indien - mede op basis van voldoende draagvlak - Westpoort Warmte bereid is een comfortnet met stadskoude aan te leggen wordt aangesloten op stadskoude.
7. De energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van het gebouw bedraagt maximaal 0,15. Op een later tijdstip wordt dit vertaald naar een vergelijkbare prestatie in termen van BENG, conform de NTA 8800.
8. Minimaal 20 % van de gevels aan het binnengebied wordt voorzien van een beplanting d.m.v. klimplanten of beplanting op de wanden. De gevels zijn hierop ontworpen. De voorgevels zijn voor minimaal 2% beplant.
9. Alle parkeerplaatsen en stallingen worden voorbereid op 100% elektrisch laden.
10. Minimaal 40% van het dakoppervlak is groen.
11. Per kavel worden er minimaal 3 natuurinclusieve maatregelen geïntegreerd in de ontwikkeling.

12. Bouwmaterialen mogen niet zodanig uitloggen, waardoor lozen op open water niet mogelijk is
13. Er wordt een (deel) mobility hub gecreëerd om het autobezit te verminderen.
14. De eerste gebruikers wordt als optie tegen kostprijs een installatie voor elektrisch laden van hun voertuig(en) aangeboden. Dit geldt zowel voor auto's als voor scooters en fietsen.
15. Een MPG van 0,7 €/m<sup>2</sup> (exclusief zonnepanelen).
16. Er wordt aantoonbaar FSC-hout toegepast. Dit betekent dat het hout voor het op de bouwplaats komt niet buiten de gecertificeerde keten mag zijn geweest.
17. Het gebouw wordt opgeleverd met materialenpaspoort.
18. In het geval er voorafgaand aan de bouw gesloopt wordt, wordt meegewerkt aan een inventarisatie van materialen in de te slopen gebouwen met oog op recycling.

#### Wensen

19. Er wordt klimaatneutraal gebouwd (EPC = 0).
20. Eventuele zonnepanelen in de gevel wordt architectonisch geïntegreerd.
21. Een MPG van 0,5 (exclusief zonnepanelen).
22. Demontabel bouwen.
23. Flexibel en aanpasbaar bouwen.
24. Bij sloop wordt de aannemer mede geselecteerd op de mate waarin materialen worden hergebruikt.
25. Biedt oplossingen voor afvalscheiding in huis, met name in kleine woningen.
26. Ga tegen dat bij extreme neerslag water het gebouw binnenstroomt (met name bij kelders en technische ruimtes).



## 4. Bodem, water & civieltechniek

Vanwege de geschiedenis van het gebied zijn in de Klaprozenbuurt verschillende uitdagingen op gebied van bodem en water: er is sprake van hoge grondwaterstanden, de bodemkwaliteit is over het algemeen matig en er ligt een grote hoeveelheid kabels en leidingen onder de grond.

### Eisen

1. Het vloerpeil, zoals bepaald in het Bouwbesluit, wordt afgestemd op de toekomstige maaiveldhoogte, die door de gemeente worden afgegeven op basis van het dan meest actuele inzicht in een maaiveldhoogte kaart of maaiveldontwerp.

### Regels:

2. Het gebied is niet geschikt voor infiltratie in grondwater. Bij de rainproof inrichting van de openbare ruimte geldt het uitgangspunt dat de nieuwbouw-ontwikkelingen zelfvoorzienend zijn in waterberging. Hiervoor beschikt iedere bouwontwikkeling over een hemelwaterberging met een capaciteit van ten minste 60 liter per m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak, die maximaal 1 liter per m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak per uur loost op een openbaar riool en na 60 uur weer leeg is. Conform de Hemelwaterverordening [deze wordt in najaar 2020 van kracht] gelden aangepaste hoeveelheden voor een hemelwaterberging met hergebruikstelsel of met een centraal besturingstelsel.
3. Alle installaties en voorzieningen zoals opslag bedrijfsafval, vetvangputten, loading docks, bronputten WKO, ontlastputten van de dakafvoer zijn op eigen terrein.

4. Naast de gebruikelijke huisaansluitingen en klantruimten worden in pandig ook voldoende technische ruimtes gereserveerd voor algemene nutsvoorzieningen. Zie bijlage 6: PvE technische ruimtes en ondergrondse infra.
5. In parkeerkelders of algemene ruimtes op de begane grondvloer wordt ruimte gereserveerd voor -deels doorlopende- warmte en koude leidingen.
6. Bij toepassing van kelders of ondergrondse garages zullen er maatregelen moeten worden genomen om grondwaterstroming rond het gebouw te garanderen. In samenwerking met de gemeente wordt het bouwplan (met eventuele grondverbetering rondom en onder de kelders) getoetst door middel van een geohydrologisch model om te bepalen of voldoende ontwatering en grondwaterdoorstroming aansluitend op de openbare ruimte mogelijk is.
7. Mobiele verontreinigingen dienen te worden gesaneerd. Contactrisico met eventuele immobiele verontreiniging in de bodem kan in sommige gevallen worden voorkomen met een dichte vloer onder gebouwen, 1 meter leeflaag onder tuinen of een 0,5 meter leeflaag onder openbaar toegankelijk groen.

### Wensen

8. Partijen streven een Circulaire werkwijze in de uitvoering na, aansluitend op het BLVC-kader Buiksloterham 23-7-2019.

5.1, 2, e

## 6. Procesafspraken

1. De gemeente geeft er de voorkeur aan dat erfpachters en eigenaren per blok samenwerken, niet alleen omdat zij verwacht dat dit de stedenbouwkundige kwaliteit ten goede zal komen maar ook omdat dit de transformatie door de afzonderlijke erfpachters en eigenaren zal vergemakkelijken. Het realiseren van een (collectieve) energievoorziening en parkeeroplossing wordt zo bijvoorbeeld vergemakkelijkt. Samenwerking op blokniveau wordt niet verplicht; een gezamenlijke ontwikkeling van enkele naastgelegen percelen is ook goed mogelijk.
2. Initiatieven worden op drie momenten (schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp) door het projectteam en supervisor getoetst aan de hand van de eisen en regels geformuleerd in dit ontwikkelkader (en daarmee ook de Investeringsnota Klaprozenbuurt).
3. In de initiatieffase dient de initiatiefnemer een initiatiefdocument in met daarin minimaal een stedenbouwkundig schetsontwerp, een overzicht van het programma, functies en de groottes daarvan, een visie op het integreren van duurzaamheid en gemeenschappelijke voorzieningen in het blok (zoals parkeeroplossing, waterberging. In bijlage 2 is een volledig overzicht weergegeven van de vereisten voor het initiatiefdocument. De gemeente stelt zich in deze fase, binnen haar mogelijkheden, flexibel op om toe te werken naar een (financieel) haalbaar plan.
4. Ook het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp worden getoetst aan de hand van het voorliggend ontwikkelkader en andere relevante beleidsdocumenten en wetgeving (zie bijlage 2 voor een overzicht van de vereiste documenten). Toetsing vindt binnen een termijn van 6 weken plaats.
5. De gemeente schakelt een supervisor in voor het begeleiden van bouwontwerpen en het toetsen daarvan aan het stedenbouwkundig plan en dit ontwikkelkader, de supervisor zal dit in samenspraak met het projectteam doen. De supervisor begeleidt de aanvragen voor een omgevingsvergunning en/of ruimtelijke procedures die bij de gemeente gedaan worden en onderhoudt daarover contact met de gemeentelijke stedenbouwkundige en de welstandcommissie, een en ander in overleg of in samenwerking met de architect en/of aanvrager.
6. De gemeente behoudt haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Een akkoord van de supervisor is geen garantie voor een gemeentelijk akkoord. Na gemeentelijke akkoordbevinding op het SO, VO en DO en na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en het wijzigingsplan worden de verdere afspraken vastgelegd in een aangepaste erfpachtovereenkomst. De inhoud daarvan zal zien op herziening dan wel bestemmings- en bebouwingwijziging.
7. Ieder initiatief wordt ingebracht in het omgevingsoverleg met bewoners, door het gemeentelijk projectteam of door de initiatiefnemer. Het omgevingsoverleg kan advies meegeven.
8. Ten aanzien van kostenverhaal, programma, grondprijzen, bouwhoogten, duurzaamheid, warmte/ koude voorziening, bouwrijp en bouwfase, etc. worden afspraken tussen gemeente en erfpachter en eigenaar vastgelegd in afsprakenbrieven, anterieure

5.1, 2, e

overeenkomst of anderszins. Als leidraad kan hiervoor het schema in bijlage 3 worden gehanteerd

9. Bij kavelluitbreiding(en) dient de projectgroep eerst toestemming te vragen voor vrijstelling van het selectiebeleid; bij erfpachtkavels is toestemming nodig van de directeur Grond en Ontwikkeling, bij vol eigendom ook van het College van B&W. Om die reden kunnen door het projectteam over kavelluitbreidingen niet zelfstandig bindende afspraken worden gemaakt. Het projectteam begeleidt de benodigde voorbereidingsprocedures hiervoor.
10. Voordat een erfpachter of eigenaar over kan gaan tot planrealisatie dient er niet alleen een onherroepelijke omgevingsvergunning te worden verkregen door de initiatiefnemer, maar dient er ook met de gemeente een privaatrechtelijke overeenkomst te worden aangegaan. Indien er overeenstemming is over de herontwikkeling (programma, bouwplannen, financieel etc.) dan stelt de gemeente een overeenkomst op waarin de gemaakte afspraken worden vastgelegd. Deze overeenkomst dient door beide partijen te worden ondertekend. Voor erfpachtpercelen gaat het om een afsprakenbrief, vooruitlopend op wijziging van de bestaande erfpachtovereenkomst, bij vol eigendom om een anterieure overeenkomst of exploitatieovereenkomst. In geval van vol eigendom is de eigenaar voorts een kostenbijdrage verschuldigd in het kader van de Wet Ruimtelijke Ordening.
11. De gemeente behoudt haar verantwoordelijkheid in het juridisch-planologisch mogelijk maken van transformatie door het opstellen van (één of meerdere) wijzigingsplan(nen) die vallen onder het paraplu bestemmingsplan Klaprozenbuurt (of zo nodig een herziening van het bestemmingsplan of een WABO afwijkingbesluit). De gemeente zoekt hierbij afstemming met initiatiefnemers (en de staat van de ontwerpen op dat moment).

#### Afspraken t.a.v. bouwfasering en uitvoering

12. De gemeente stelt de plannen voor de openbare ruimte op. Om schade aan de inrichting te voorkomen legt de gemeente de openbare ruimte in de tussenstraten pas definitief aan nadat alle aangelegen percelen zijn getransformeerd. Mits de planning en fasering van kabels en leidingen dit toelaat met oog op tijdige aansluiting van de nieuwbouw, beperken van hinder en goed functioneren van de boven- en ondergrondse openbare ruimte
13. Bij zelfrealisatie is de erfpachter/eigenaar verantwoordelijk voor bodemonderzoek en eventuele sanering (criterium geschikt voor het realiseren van de nieuwe bestemmingen) van de eigen bouwkaavel en eventuele aan gemeente (terug) te leveren grond voor openbare ruimte.
14. De gemeente is verantwoordelijk voor bodemonderzoek en sanering van openbare ruimte wanneer die in erfpacht wordt uitgegeven, wederom voor zover benodigd voor het realiseren van de overeengekomen bestemmingen. Hierbij wordt het nieuwe terrein bouwrijp opgeleverd conform de definities die daarvoor worden gehanteerd door Grond en Ontwikkeling. Deze definities kunnen bij de gemeente worden opgevraagd. De gemeente draagt geen zorg voor (meer-)kosten gemoeid met het realiseren van evt. ondergronds programma, er wordt op maaiveldniveau opgeleverd. Rekening houdend met de taakverdeling onder punt 2.en 3. kunnen voor de praktische uitvoering afspraken worden gemaakt welke partij daadwerkelijk ter hand neemt (om bijvoorbeeld te voorkomen dat gemeente ophooft, waarna de erfpachter een kelder graaft).
15. Voordat de kavels aan de zijde Vuurwerkerweg kunnen worden ontwikkeld, dienen kabels en leidingen te worden verlegd, waaronder een stadswarmteleiding.

5.1, 2, e

16. Voor werkzaamheden in en nabij de openbare ruimte is een BLVC-plan en WIOR-vergunning nodig en moet op verschillende vlakken worden samengewerkt met de gemeente. Dit gehele voorbereidingstraject voor werken in de openbare ruimte vind u op de website van de gemeente Amsterdam onder Coördinatiestelsel Werken aan de weg, en is schematisch weergegeven in bijlage 5. De bouwer is zelf verantwoordelijk voor de afstemming en uitvoerbaarheid van het Veiligheidsplan (conform Bouwbesluit) en BLVC-plan (conform de eisen of BLVC-kader dat de gemeente in haar rol van wegbeheerder stelt).
17. Voor het inrichten van een werkterrein en gebruik van de openbare ruimte wordt een huurovereenkomst opgesteld en geldt een huurtarief per m2 per jaar (prijspeil 2020: € 38,- per m2 per jaar).
18. Voor werkzaamheden op minder dan 4 meter van de hogedrukgasleiding onder de Slijperweg dient een uitvoeringsplan te worden voorgelegd aan de Gasunie.
19. Zonder afstemming met netbeheerders en toestemming van de wegbeheerder zijn geen hulpdamwanden in de openbare ruimte toegestaan.
20. Bouwborden, bouwschuttingen en andere openbare aankondigingen in de openbare ruimte worden belast volgens de Verordening Reclamebelasting 2020. Op de website van de gemeente Amsterdam staat meer informatie over deze verordening en de tariefstelling.
21. Om de gemeente tijdens de transformatie van de Klaprozenbuurt te kunnen laten regisseren op de kwaliteit en goed functioneren van de openbare ruimte en ondergrond, dient de bouwaannemer rekening te houden met beperkte beschikbaarheid van werkruimte, onderbrekingen in tijd en ruimte, en bescherming van

(vooraangelegde) kavels en leidingen volgens de eisen van de netbeheerders.

#### Disclaimer

- Bij deze brochure is zoveel mogelijk het meest actuele beleid- en wetgeving aangehouden, maar uiteraard zijn beleids- en wetwijzigingen mogelijk. Bij de planvorming en bij de bouw dienen de ontwikkelaars zich uiteraard te houden aan de relevante, vigerende overheidsbeleid- en regelgeving.
- De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Het is echter helaas niet uit te sluiten dat informatie onjuist of onvolledig is. De gemeente aanvaardt geen aansprakelijkheid, maar is uiteraard wel bereid om op evt. vragen en opmerkingen te reageren.

## Bijlagen

1. Investeringsnota Klaprozenbuurt
2. Vereisten SO, VO, DO
3. Beeldkwaliteitsplan [nog op te stellen door de gemeente]
4. Customer Journey Ingenieursbureau
5. PvE Technische ruimten [nog op te stellen door de gemeente]

5.1, 2, e

## Bijlage 2:

### Vereisten initiatiefdocument (voor zover van toepassing, naar beoordeling van de gemeente)

Voorafgaand aan het indienen van het initiatiefdocument vinden er verschillende overleggen plaats tussen de ontwikkelende partij en het gemeentelijk projectteam. Deze gesprekken moeten uiteindelijk leiden tot overeenstemming over de uitgangspunten waaronder de ontwikkeling plaats zal gaan vinden (programma, hoogten, stedenbouwkundig). Dit resulteert uiteindelijk in een initiatiefdocument, met daarin in ieder geval:

- Schetsontwerp met referentiebeelden
- Beknopte ruimtelijke onderbouwing
- Overzicht programma functies wonen en niet-wonen, inclusief woonprogrammaverdeling (met beoogde woninggroottes)
- Overzicht programma parkeren: auto, fiets en scooter voor bewoners
- Voorstellen/ambitieniveau t.a.v. het thema duurzaamheid, bodem, water en civieltechniek (evt. na vaststelling initiatiefdocument nader uit te werken). Hierbij dient ook te zijn nagedacht over gemeenschappelijke voorzieningen op blokniveau (waterberging, parkeren, stadswarmte/koude).
- Planning en (te maken) afspraken tussen ontwikkelaar en gemeentelijk projectteam (over bijv bouwrijp maken, afsprakenbrief, erfpacht, etc).

- Samenwerkingsafspraken met naburige perceelseigenaren (voor zover van toepassing).

### Vereisten Voorlopig Ontwerp

- Overzicht programma functies: woningen (sociale huurwoningen, middel dure woningen en dure huur- en koopwoningen) en voorzieningen
- Overzicht programma parkeren: auto, fiets en scooter voor bewoners
- Overzicht verwacht aantal bewoners en bezoekers
- Analyse van de stedelijke situatie
- Tekening stedenbouwkundige situatie: bestaand & nieuw (1:500/1:1000)
- Ruimtegebruik ten opzichte van het erfpachtgebied
- Schetsen/ diagrammen van stedenbouwkundige opzet en bouwtypologie
- Schetsen/ diagrammen van principe ontsluiting fiets/voetganger/auto/ parkeren/ kiss & ride/ laden & lossen
- Schetsen/ diagrammen van milieu en duurzaamheid
- Bezoning- en geluidstudie en windhinder onderzoek
- Tekeningen op coördinaten (AutoCAD of Microstation)
  - Tekening begane grond in stedenbouwkundige context schaal (1:500/1:1000)
  - Tekening van de relevante verdiepingen
  - Plattegronden van de type woningen (1:100)
  - Principe inrichtingstekening onbebouwde ruimte
  - Tekening van principe doorsneden
  - Tekening van principe details
- 3D model (SketchUp)/ maquette
- Impressies van gevel, materialen en kleurgebruik

- Referentiebeelden
- Een visie op (bouw)uitvoering, zoals bouwvolgorde, grondverzet, circulaire werkwijze, terreininrichting, etc.

#### Vereisten definitief ontwerp

- Overzicht programma functies: woningen (sociale huurwoningen, middel dure woningen en dure huur- en koopwoningen) en voorzieningen
- Overzicht programma parkeren: auto, fiets en scooter voor bewoners
- Overzicht verwacht aantal bewoners en bezoekers
- Analyse van de stedelijke situatie (tekening en tekst)
- Tekening stedenbouwkundige situatie: bestaand & nieuw (1:500/1:1000)
- Ruimtegebruik ten opzichte van het erfpachtgebied
- Schetsen/ diagrammen van stedenbouwkundige opzet en bouwtypologie
- Schetsen/ diagrammen van principe ontsluiting fiets/voetganger/auto/ parkeren/ kiss & ride/ laden & lossen
- Schetsen/ diagrammen van milieu en duurzaamheid
- Tekeningen op coördinaten (AutoCAD of Microstation) o.a.
  - Plattegronden + dak aanzicht
  - Doorsneden
  - Gevels
  - Details
- 3D model (SketchUp)/ maquette
- Impressies van gevel, materialen en kleurgebruik
- Referentiebeelden
- Een uitvoeringsplan, met daarin onder meer bouwvolgorde, grondverzet, circulaire werkwijze, terreininrichting, etc.

5.1, 2, e

