



Gemeente Amsterdam

Spelregels Duurzaam & Gezond Hamerkwartier

Inleiding

Dit is een update van de Spelregels Duurzaam & Gezond Hamerkwartier die zijn opgenomen in het Investeringsbesluit Hamerkwartier, [pagina XXX](#), [bijlage XXX](#).

Dit document beschrijft de spelregels en gaat daarbij in op:

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

1. Spelregels duurzaamheid kavelniveau Hamerkwartier

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

De in dit document genoemde spelregels worden in een vroeg stadium besproken met de betreffende eigenaar/ontwikkelaar van de kavel. Ze krijgen een plek in de afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar en maken onderdeel uit van een overeenkomst. In de uitwerking wordt bij het voorlopig- en definitief ontwerp getoetst op realisatie van de spelregels. Steekproefsgewijs zal er ook tijdens de bouw of na oplevering gecontroleerd worden of de spelregels geïmplementeerd zijn.

In onderstaande tabel staan per deelthema de spelregels zoals deze vanaf februari 2024 gelden. Iedere twee jaar (of eerder indien dit noodzakelijk wordt geacht) vindt een update plaats van de spelregels. Op dit moment is een update nodig gelet op de nieuwe koers ten aanzien van de woningbouwopgave.

Uitgangspunten en ambities Duurzaam & gezond Hamerkwartier, kavelniveau							
Algemeen	Uitgangspunt: <ul style="list-style-type: none"> de inschrijver / ontwikkelaar onderschrijft de bouwregels en duurzame ambities van Hamerkwartier en neemt deze mee bij de opzet en uitvoering van de ontwikkeling op de kavel. 						
Energie	Uitgangspunten: <ul style="list-style-type: none"> De hoogste daken op de kavel worden gebruikt voor duurzame energieopwekking, waarbij minimaal 70% van het dak wordt belegd met zonnepanelen. De middelhoge daken op de kavel worden gebruikt voor groen i.c.m. duurzame energieopwekking, waarbij 50% van het dak wordt belegd met zonnepanelen. De laagbouw daken worden gebruikt voor groen (zie hoofdstuk groen) en indien nodig gecombineerd met zonnepanelen. Zonnepanelen dienen architectonisch geïntegreerd te worden in het ontwerp van het gebouw. Scholen voldoen aan: BENG 1 ≤ 190 kWh/m² per jaar, BENG 2 ≤ 25 kWh/m² per jaar en BENG 3 $\geq 75\%$ (NTA8800). Bij bepaling van BENG3 wordt duurzame energie op locatie/ perceel opgewekt conform NTA 8800. Ambities: <ul style="list-style-type: none"> Woningbouw voldoet aan (Bijna) Energieneutrale of energieleverende nieuwbouw, met voor woningbouw de volgende BENG-richt waarden: BENG 1 ≤ 60 kWh/m² per jaar, BENG 2 ≤ 10 kWh/m² per jaar en BENG 3 $\geq 85\%$ (NTA8800). Energieneutrale of energieleverende nieuwbouw met een BENG 1 ≤ 60 kWh/m² per jaar, BENG 2 ≤ 0 kWh/m² per jaar en BENG 3 $\geq 100\%$ (NTA8800). Utiliteitsbouw, oftewel alle andere gebouwen waar geen woningen of scholen in komen, voldoen aan BENG waarden zoals opgenomen in onderstaand overzicht BENG HK Utiliteit. Toepassing energieopslag in combinatie met SMART grid systeem op de kavel, zo mogelijk gekoppeld aan oplaadpunten elektrische auto's. 						
BENG HK Utiliteit	Kantoor	Bijeenkomst gebouw	Cel logies	Onderwijs	Sport	Winkel	Gezondheid
BENG 1 (kWh/m ² /jr)	90	90	160	190	40	40	90-350
BENG 2 (kWh/m ² /jr)	15	20	50	25	35	35	50
BENG 3 (%)	85	75	75	75	75	75	75
Energie: Duurzame warmte en koude levering	Uitgangspunten: <ul style="list-style-type: none"> Een aansluiting op aardgas is niet mogelijk, conventionele koel- of verwarmingsinstallaties zoals HR-ketels, lucht-water warmtepompen, elektrische boilers of airco's zijn niet toegestaan. Toepassen van Warmte Koude Opslag systeem conform het bodemenergieplan Hamerkwartier. Warmte/ koudeopslagsysteem dient op eigen kavel of in samenwerking met omliggende kavels te worden gerealiseerd. Voor het inpassen van de bronnen dient er afgestemd te worden met de gemeente. 						

	<ul style="list-style-type: none"> • Uitgangspunt is dat de regeneratie van bodembronnen wordt uitgevoerd met oppervlaktewater via een TEO systeem. Gemeente faciliteert de partijen door de leiding in openbare ruimte in te passen. Hiermee wordt de inzet van dry coolers voorkomen en blijven de daken van gebouwen beschikbaar voor duurzame energie opwekking, groen en waterberging. • Inzet voor de nieuwbouw op laag temperatuur verwarming, hoog temperatuurkoeling. <p>Ambitie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Samenwerking tussen ontwikkelaars en eigenaren van bestaand vastgoed met als doel Hamerkwartier energieneutraal en aardgasvrij te maken.
Circulaire & gezonde bouwmaterialen	<p>Uitgangspunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De ontwikkeling (woningbouw en utiliteit) heeft een MPG $\leq 0,7^1$ • Gezonde gebouwen met duurzame bouwmaterialen die dat ondersteunen. • Geen toxische bouwmaterialen toepassen • Al het hout dat wordt toegepast in het gebouw moet aantoonbaar voldoen aan de beginselen van duurzaam bosbeheer (FSC-keurmerk of vergelijkbaar). <p>Ambities:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toepassen van 25% hergebruikt en 50% hernieuwbaar materialen. • MPG $\leq 0,5$ €/m² bvo (per 1 jan 2025 verplicht). • Hergebruik van materialen of constructies uit bestaande bebouwing. • Toepassing van materialenpaspoort.
Gebouwindeling en flexibel / toekomstbestendig bouwen	<p>Uitgangspunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gebouwo ontwerp en indeling die gezondheid van de gebruiker ondersteunt. • Adaptief en demontabel bouwen. Denk aan scheiden van drager en inbouw en droge verbindingen zodat het gebouw flexibel en toekomstbestendig is en de indeling desgewenst aangepast kan worden.
Afvalinzameling	<p>Uitgangspunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Faciliteren op kavel dat bewoners hun afval goed kunnen scheiden in verschillende fracties (glas, papier, plastic, textiel) zodat deze separaat ingezameld kunnen worden via het (ondergrondse) huishoudelijke afvalcontainers in de openbare ruimte. <p>Ambities:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Afvalscheiding inclusief Groente Fruit en Etenresresten (GFE) fractie.
Groen en biodiversiteit	<p>Uitgangspunten:</p>

¹ In de berekening van de MPG score in het kader van deze spelregels mogen de PV panelen die toegepast worden bovenop de eisen van het geldend publiekrechtelijk kader m.b.t. energie, worden weggelaten. Dit om tegenstrijdigheid tussen de betere energie score en lagere MPG score te voorkomen. Per 1 jan 2025 wordt de MPG landelijk aangepast naar 0,5 €/m² bvo.

	<ul style="list-style-type: none"> • 40% van de oppervlakte van het perceel (ontwikkeleenheid) dient uit hoge kwaliteit groen te bestaan. Deze vergroening kan een plek krijgen op het dak, aan de gevel of op het (verhoogd) maaiveld, binnen de ontwikkelleenheid. • Voor het groen op het dak geldt een minimale substraat dikte van 10cm. • Biodiversiteit: minimaal toepassing van drie aanvullende maatregelen natuurinclusief bouwen. Denk bijvoorbeeld aan maatregelen voor vogels, vleermuizen, insecten: bijen, vlinders, bijzondere grassen, kruiden, planten, struiken of bomen (op het maaiveld of op een intensief dak). • Uitwerken van een groenontwerp en - beheersplan. Het Amsterdamse handboek natuur inclusief bouwen en ontwerpen kunt u als inspiratiebron gebruiken. Het handboek vindt u via deze link. <p>Ambities:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 25% van de gevel voorzien van groene beplanting. • Toepassen van 5 maatregelen natuur inclusief bouwen per gebouw .
Water: rainproof en hergebruik water	<p>Uitgangspunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een gebouw dient een hemelwaterberging te realiseren met een capaciteit van 60 liter per m² bebouwd oppervlakte. • 60 mm neerslag (60 liter/ m²) kan worden vastgehouden en vertraagd afgevoerd conform de bepalingen in de hemelwaterverordening die vastgesteld is. De hemelwaterverordening staat hier: https://www.rainproof.nl/sites/default/files/hemelwaterverordening_gemeentebld.pdf • Opgevangen hemelwater dient hergebruikt te worden voor de bevoeiing / beregening van het aangelegde groen op de kavel <p>Ambities:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voldoen aan rainproof norm met 90 mm bui. • Hergebruik van water voor toiletspoeling of eventuele andere functies.
Mobiliteit	<p>Uitgangspunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aantoonbaar voldoende ruimte voor parkeren van fietsen en bakfietsen. • Parkeren ondergronds of in de parkeergebouwen. • 25% van de parkeerplaatsen wordt ingericht voor elektrisch vervoer • Overige parkeerplaatsen voorzien van mantelbuizen & kabelgoten tbv toekomstige laadvoorziening. • Slimme en duurzame bouwlogistiek te verwerken in het BLVC plan dat bouwer dient te maken en voor te leggen aan de gemeente. • Zo mogelijk aan en afvoer van bouwmaterialen over het water. <p>Ambities:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toepassing van deelsysteem voor (elektrische) (bak)fietsen of (elektrische) auto's op de kavel en daarmee duurzaam mobiliteit concept aanbieden aan toekomstige bewoners. • 50% van de parkeerplaatsen voorzien van laadpunt. • Duurzame energie opwek koppelen aan batterij en energieopslag elektrische auto's.

2. Spelregels duurzaamheid Gebiedsniveau Hamerkwartier (OR)

Hieronder staan de duurzame spelregels op gebiedsniveau die kaveloverschrijdend zijn en in de herontwikkeling van de openbare ruimte een plek moeten krijgen.

Duurzaam & Gezond Hamerkwartier, gebiedsniveau openbare ruimte	
Algemeen	De gemeente neemt de duurzame ambities van Hamerkwartier mee in haar werkzaamheden.
Energie	<ul style="list-style-type: none"> • Aardgasvrije wijk, op termijn ook bestaande bedrijven van het gas af. • Vaststellen ordening warmte/koude bronnen via Bodemenergieplan Hamerkwartier. • Ruimte bieden voor (systeem) innovaties en warmte koude levering. • Faciliteren (collectieve) regeneratieleidingen i.c.m. oppervlaktewater (TEO) • Toepassing (dimbare) LED verlichting in de gehele wijk. <p>Ambitie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Koppeling bestaande bebouwing en/ of omliggende wijken met warmte- / koudevoorziening Hamerkwartier.
Grondstoffen en Materialen	<ul style="list-style-type: none"> • 50% circulair materiaal toepassen bij ontwerp, inrichting en beheer openbare ruimte. Dat wil zeggen dat 50% van de ingezette materialen en componenten in de openbare ruimte zijn hergebruikt, hernieuwbaar en hebben een lage milieubelasting. • Inventariseren aanwezige componenten en materialen in de bestaande wijk Hamerkwartier en opname hiervan in de digitale materialenhub van Amsterdam Noord. • Ontwerpers gebruiken deze digitale materialenhub als basis bij start ontwerp van de openbare ruimte. <p>Ambitie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Opzet materialenbank Hamerkwartier / Noord voor tijdelijke opslag van grond en of (bouw)materialen ten behoeve van hergebruik.
Groen en Bewegen	<ul style="list-style-type: none"> • Opstellen van het Groenplan Openbare Ruimte Hamerkwartier dat als basis dient voor de groene (en biodiversiteit) structuur in de wijk. • Realisatie beplantingsplan met natuur inclusieve maatregelen en groen beheerplan. • Aantal bomen in gebied neemt toe. Bomen langs de hoofdwegen. • Voldoen aan groennorm en monitoren dat dit wordt behaald. • 20 sporttoestellen en/of sportvoorzieningen worden in de OR aangelegd.
Water / weersbestendig	<ul style="list-style-type: none"> • Rainproof openbare ruimte (minimaal 70 mm waterberging), ambitie 90 mm • Hittebestendig ontwerpen van de openbare ruimte • Aanleg waterberging in openbare ruimte / kade ten behoeve van beregenen groene zones / beplanting.
Mobiliteit	<ul style="list-style-type: none"> • Schone, veilige en bereikbare wijk • Goed fiets netwerk

	<ul style="list-style-type: none"> • Daar waar mogelijk straten inrichten voor langzaam verkeer, waarbij auto's te gast zijn of verboden zijn. • Ruimte in de OR reserveren voor stalling (elektrische) deelfietsen. • Faciliteren van duurzame mobiliteit (deel) concepten per kavel en/of faciliteren mobiliteitsconcept voor de wijk gekoppeld aan de te ontwikkelen mobiliteitshubs. • Elektrificatie gemotoriseerd vervoer • 25% van parkeerplaatsen in de OR worden voorzien van e -laadpaal. • Transport indien mogelijk over water organiseren.
Overig	<ul style="list-style-type: none"> • Bij aanbestedingen van werken door de gemeente word ingezet op gezondheid van bewoners en duurzaamheid. Duurzaamheid wordt verwerkt in het plan van aanpak bouwlogistiek en het BLVC kader Hamerkwartier.

Toetsing Gemeente VO en DO

- De Gemeente zal het aan haar voorgelegde VO en DO binnen 6 weken na ontvangst privaatrechtelijk toetsen op de spelregels Duurzaamheid Hamerkwartier en het toetsingsresultaat schriftelijk aan de ontwikkelaar meedelen.