



Gemeente  
Amsterdam

5.1,5

[Redacted text block]

[Redacted text line]

Stadskantoor Noord, Burgerzaal

1.  
Pr

**oces, waar staan we nu, welke stappen zijn er nog te nemen? (Zie ook presentatie, gestuurd 3-10-23)**

In het kort wordt het afgelopen jaar geëvalueerd, inclusief de voltooide zaken zoals de goedkeuring door de ALV van de vuistregels, twee participatiebijeenkomsten, concept kavelpaspoort, en het werk van de werkgroep Parkeren. Er moet echter nog overeenstemming worden bereikt over 5.1, 5

[Redacted text block]

winkelcentrum, omdat toekomstige woningen kunnen aansluiten op dit systeem.

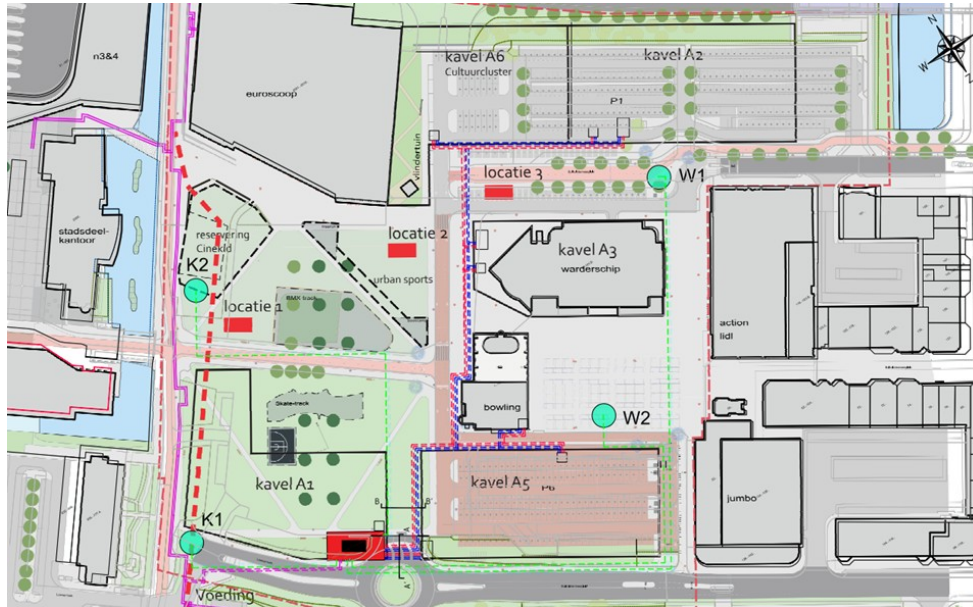
Westpoort Warmte biedt een betrouwbare, milieuvriendelijke en betaalbare 'warmte' aan drie kernregio's. Het bedrijf heeft de transitie naar fossielvrije warmte ingezet en rapporteert nu een gemiddelde CO<sub>2</sub>-reductie van 70% in vergelijking met gasgestookte cv-ketels. Naast warmte bieden ze ook koudeopslag voor koeling (WKO). Dit systeem leent zich voor nieuwbouwprojecten of gebiedsontwikkelingen van minimaal 150 woningen. Meerdere voordelen brengt een WKO met zich mee voor een projectontwikkelaar, namelijk:

1. Hogere BENG score dan normale WKO
2. Geen regeneratie nodig op dak, dit scheelt ruimte en geluid
3. Kleinere e-aansluiting omdat een groot deel van het vermogen uit het warmtenet komt (tot -70%)

De kosten die aan de gebruikers worden doorberekend zijn gekoppeld aan de maximumprijs voorgeschreven door de Autoriteit Consument en Markt (ACM), waarbij Westpoort Warmte de afgelopen jaren ongeveer 25% onder deze maximumprijs lag. Het contract kent een vast en een variabel deel. De maximumprijs voor zowel het variabele als het vaste deel worden bepaald door het Niet Meer Dan Anders principe (ten opzichte van gas). Daarnaast mag een warmteleverancier niet meer rendement maken dan wat de ACM als redelijk beschouwd. De levering van koude is ook gereguleerd door de ACM. WPW hanteert de tarieven van de ACM. Voor koude wordt enkel een vastrechtstarief in rekening gebracht (voor kleinverbruikers).

De bewoners maken geen gebruik van individuele warmtepompen binnen hun appartement, maar van een centraal systeem voor zowel warmte als koude.

Op elektriciteitskosten voor de bewoner heeft het geen effect. Dit staat los van elkaar. Elzenhagen Zuid (nieuwbouwproject achter Stationsplein) heeft één opwekinstallatie nodig voor circa 2.000 woningen, en een groter aantal aansluitingen resulteert in kostenvoordelen. Een klein deel van de warmte is afkomstig van een biomassacentrale. Wanneer eenmaal de subsidie voor biomassa-eenheden afloopt, zal worden gekeken naar alternatieve bronnen. Het is niet mogelijk om per projectgebied een specifiek tarief af te sluiten voor stadswarmte gezien West Poort Warmte voor al haar klanten hetzelfde tarief in rekening moet brengen (niet discriminatoir). De prijs voor koude is wel projectafhankelijk.



De bronnen zijn gemarkeerd met groene rondjes op de plattegrond. Het warmteverlies vindt voornamelijk plaats in de verticale leidingen. De leidingen om gebouwen met elkaar te verbinden verliezen in verhouding weinig warmte door de beperkte lengte. Westpoort Warmte kan maximaal 70 graden warmte leveren vanuit de hybride WKO centrale. Gezien er wel één technische ruimte vereist is, lijkt een parkeerbak de meest logische oplossing hiervoor. Een pompensetje en wisselaar heeft ieder gebouw nodig, die circa 2 bij 2 meter ruimte innemen (per product).

Bij overeenstemming tussen gemeente Amsterdam en Westpoort Warmte ontstaan er vier bronnen die voldoende levering van warmte en koude aan het Centrumplein kunnen bieden.

Voor het winkelcentrumgebied biedt dit systeem ook zeker kansen. Het is interessant om gezamenlijk aan te sluiten op een zo groot mogelijk warmte/koude systeem

(lagere kosten en minder ruimtegebruik) in plaats van per ontwikkeling/gebouw een systeem te realiseren. Omdat het winkelcentrum in het concessiegebied van Westpoort Warmte ligt geldt hier een publiekrechtelijke aansluitplicht op warmte. Bij aanvragen voor een omgevingsvergunning voor sloop/nieuwbouw wordt dit getoetst.

Afwijken van de publiekrechtelijke aansluitplicht kan indien de initiatiefnemer een aantoonbaar duurzamer alternatief kan bieden. Dit betekent op dit moment dat er moet worden aangetoond dat er een 5% betere score moet worden behaald op BENG 3, afgezet tegen de invoer met stadswarmte, zonnepanelen mogen worden meegeteld.

Op projectniveau kan er direct contact worden gelegd met Westpoort Warmte om de individuele casus te bespreken. Daarnaast kan het interessant zijn wanneer meerdere projecten in elkaars nabijheid hierin samen optrekken.

#### 4. Openbare ruimte, visievorming (5.1, 2, e 5.1, 2, e

##### 5.1, 2, e

De transformatie van het Bukslotermeerplein en het omliggende gebied is in een snel tempo geëvolueerd, met veranderingen zoals de ontwikkeling van de Elzenhagen-Noord en Zuid, het vergroenen van het gebied tussen stadsdeelkantoor en winkelcentrum, Noord/Zuid lijn en aanpassingen aan het waddenwegviaduct. Al deze veranderingen vloeien voort uit beleidsambities die zijn vastgelegd in verschillende beleidsdocumenten, met specifieke aandacht voor de projectnota 'Hart van Noord' die in oktober 2021 is vastgesteld.

Als ontwerper van openbare ruimte is het van belang om rekening te houden met diverse belangen bij het creëren van het optimale ontwerp. Echter, de beschikbare ruimte is beperkt vanwege verdichting en er zijn talloze concurrerende belangen, zoals verkeersveiligheid, doorstroming, autoluw, duurzaamheid, verblijfsmogelijkheden, klimaatbestedingheid, biodiversiteit, grondwaterstanden, vergroening en budgettaire overwegingen

Het is van belang dat de openbare ruimte binnen het winkelcentrum ook de behoeften van het winkelend publiek dient. De voorkeur gaat dan ook uit naar een gemengde straat waar bezoekers 'efficiënt' hun boodschappen kunnen doen en waar ruimte is om bijvoorbeeld de fiets bij de voordeur van de bloemist te stallen. Tegelijkertijd wordt ook rekening gehouden met vergroening, afwatering en afvalverwerking. Tenslotte kan sociale veiligheid meeliften op meer menging binnen het gebied.

5.1, 2, e heeft een opzet gemaakt voor de inrichting van het winkelcentrum en deelt dit met de aanwezigen. De presentatie wordt ook nagestuurd.

#### 5. Korte 'update'-pitch vanuit iedere initiatiefnemer

Zie presentatie, gestuurd 3-10

## **6. Update marktconsultatie**

Er is een marktconsultatie uitgevoerd voor twee kavels op het Centrumplein, A5 en A1. Vragen aan de markt betroffen voornamelijk het kantorenprogramma en parkeeroplossingen. Zeven partijen hebben uitgebreid gereageerd. We maken er een samenvatting van en delen deze zodra deze is voltooid. De belangrijkste punten die naar voren kwamen, zijn de behoefte aan een goede mix van functies, inclusief een beperkt aandeel kantoren. Het moet echter mogelijk blijven om de verschillende programmaonderdelen te kunnen splitsen. Tevens wordt een openbare parkeergarage als uitdagend bestempeld op financieel vlak. Ook wordt er geadviseerd om de mogelijkheid van een bovengrondse parkeergarage te onderzoeken.

## **7. Afsluiting**

Het is van groot belang om consensus te bereiken met betrekking tot de parkeerafspraken aangezien deze een integraal onderdeel vormen van het fundament voor verdere ontwikkelingen. Een haalbaar plan is noodzakelijk om te kunnen overgaan tot het starten van het besluitvormingsproces, de inspraakperiode en het uiteindelijke gemeenteraadsbesluit. Parallel aan deze stappen kan worden gewerkt aan kavelpaspoorten. Verwachting is dat als we Q4 de bestuurlijke besluitvorming kunnen opstarten dat het proces ongeveer zes maanden in beslag zal nemen. De ondertekening van de afsprakenbrief, wat naar verwachting medio 2024 zal zijn, kan plaatsvinden de dag nadat het gemeenteraadsbesluit is goedgekeurd.

*Nagekomen bericht, er is nog geen overeenstemming over parkeren. Een actuele planning is bijgevoegd.*

Er wordt een vraag gesteld over de transformatiekorting van 10%. Deze regeling loopt af op 1 februari 2024. *Nagekomen bericht:* de transformatiekorting wordt verlengd tot 1 januari 2025.