



**SAP ADVIES, Hamerkwartier**

Aan Projectgroep Hamerkwartier, 5.1-2-e

Van Stedelijk Adviesteam Plaberum

Datum: 1 februari 2021

**Inleiding en samenvatting**

Hartelijk dank voor het toezenden van "Investeringsnota Hamerkwartier, gedateerd november 2020", met bijlagen. Het SAP- advies wordt gegeven per directie en per onderwerp, en bestaat altijd uit twee delen:

1. de bestuurlijk relevante adviezen, zoals evidente tegenstrijdigheden met beleid en/of ontbrekende thema's;
2. overig advies. De betrokken directies geven op verschillende wijzen advies over het plan, waardoor alle mogelijke opmerkingen ter verbetering van het plan kunnen worden meegenomen.

Het SAP heeft de procedures als gevolg van de corona-crisis aangepast. De categorie 1 adviezen worden online besproken tussen het SAP, het project en de betrokken directie. De categorie 2 adviezen worden schriftelijk afgehandeld. Het SAP toetst op basis van alle bekende informatie op het moment van de vergadering, tenzij verwacht wordt dat discussiepunten binnen 1,5 week kunnen worden opgelost (dat wil zeggen: tussen de vergadering en het definitieve advies).

Het project Hamerkwartier is op dinsdag 19 januari besproken, waarbij zes categorie 1 adviezen zijn behandeld. De betreffende directies zijn:

- Directie OJZ.
- Directie EZ
- Directie RenD (HER, CRK, afval)
- Directie MenA
- Waternet.

Vier adviezen, namelijk die van directies EZ en OJZ, RenD (afval), zijn tijdens de vergadering opgelost. Drie directies, namelijk Waternet, directie MenA, en RenD (HER, CRK), willen voordat u de investeringsnota aan BenW voorlegt, een nader gesprek. Zie de adviezen zelf (onderstaand) voor meer info hierover.

Dit SAP- advies dient als bijlage bij de bestuurlijke stukken te worden gevoegd. De collegevoordracht dient daarnaast een memo te bevatten met een repliek op de gegeven adviezen, met daarbij in het bijzonder aandacht voor de drie overgebleven categorie – 1 adviezen.

## **ADVIES SAP**

### **1) Grond en Ontwikkeling**

#### **Concept Investeringsnota Hamerkwartier:**

Bij de stukken voor het SAP zit een concept Investeringsnota, een voordracht voor het college voor vrijgave van de concept Investeringsnota, maar er zit geen financiële paragraaf bij. Ook bij een Investeringsnota die voor vrijgave naar het college gaat moet een financiële paragraaf zitten. Voor vrijgave is dat een beknopte financiële paragraaf. Afgelopen jaar is er overleg geweest met de Fondsbeheerder van Grond en Ontwikkeling en op 10 november zijn de keuzes voor de geselecteerde ontwikkeling van Hamerkwartier in de Staf besproken en eind 2020 zijn er afspraken gemaakt tussen het project en Grond en Ontwikkeling, die nog vertaald moeten worden in de financiële paragraaf die hoort bij het ter besluitvorming voorleggen van het Investeringsbesluit.. In ieder geval is afgesproken dat Hamerkwartier wordt opgeknipt in 2 fasen en dat de Johan van Haseltweg nog niet meegenomen wordt in de 1<sup>e</sup> fase.

**Advies:** Stel een financiële paragraaf op die hoort bij de concept Investeringsnota die aan het college wordt aangeboden voor vrijgave en verwoordt in deze financiële paragraaf welke financiële afspraken er binnen Grond en Ontwikkeling zijn gemaakt.

### **2) Economische Zaken**

#### **Werkfunctie**

EZ noemt de volgende punten:

- In deel B. staan andere (foute) programma-aantallen op pagina 38. Als dit toch de 'goede' aantallen blijken te zijn, dan is dit contrair aan de afspraken met EZ en zoals opgeschreven in Hamerkwartier Werkt. Bijvoorbeeld als programma 35.000 m2 hybride is, is dit veel meer dan afgesproken. Afgesproken is 55.000 reguliere bedrijfsruimte en 25.000 hybride, zo staat het ook in Hamerkwartier Werkt.
- Een grotere discrepantie is waarneembaar bij de blokpaspoorten. Ook hier zijn verkeerde aantallen opgenomen in de bouwrichtlijnen per blok. In dit geval gaat het zelfs om 41.626 m2 hybride bedrijfsruimte. Twijfel ontstaat temeer, omdat in deel B. staan de blokpaspoorten staan, waar foute aantallen in bouwrichtlijnen per blok zijn verwerkt. In totaal gaat het zelfs om 41.626 m2 hybride bedrijfsruimte.
- Van de 55.000 m2 reguliere bedrijfsruimte blijft nog 51.084 m2 over. Deze aantallen zijn niet conform de afspraak zijn.
- Voorts is de tekst over verschijningsvorm en ontwikkelprincipes bedrijfsruimten op pagina 84 van deel B niet consistent met de tekst in deel A op pagina 50. Hier dient geen verschil in te zijn.

- Deel B. pagina 41 staat ook nog >2.000 m<sup>2</sup> kantoorvloer per gebouw, dit is inconsequent met deel A. waar 3.000 m<sup>2</sup> staat (o.a. op pagina 42 en 50).

Daarnaast staan nog een aantal onvolkomenheden in deel A:

- Pagina 40: kleine lettertjes onder tabel kloppen niet: \* waarvan ca. 60.000 m<sup>2</sup> bvo in grondgebonden solitaire bedrijfsbebouwing (op een footprint van ca. 40.000 m<sup>2</sup>) met een vrije hoogte van 8 m en een kantoordeel per vestiging van maximaal 50%) Dit moet min. 55.000 m<sup>2</sup> reguliere bedrijfsruimte en max 25.000 m<sup>2</sup> hybride bedrijfsruimte zijn. De passage over 40.000 m<sup>2</sup> footprint is daarbij verwarrend en kan weg gelaten worden.
- Op pagina 40 eerste alinea staat nog een verdwaalde verwijzing "(graag onderstaand plaatje projectnota invoegen)."
- Op pagina 42 staat bij basisverdiepingshoogte bedrijfsruimte nog '??'. Als het goed is moet dit 8 meter zijn.

Een belangrijke vraag die nog steeds niet beantwoord is, is de samenstelling van het "behoud van programma van 100.000 m<sup>2</sup>". Hoeveel hiervan heeft de bestemming bedrijfsruimte? Hoeveel kantoor? Hoeveel iets anders? Dit dient nader geduid te worden in de investeringsnota.

### **Detailhandel**

Algemene opmerking vooraf. In de stukken dient duidelijk te worden gemaakt dat bij detailhandel het gaat om bruto meters.

Voorts is er ook hier sprake van inconsistentie in de getallen.

- Hierbij gaat EZ uit van maximaal 6.850 m<sup>2</sup> bvo. Dit metrage is - zoals correct gesteld in deel A - inclusief de bestaande winkels, te weten Jumbo, Dirk en Poolse supermarkt. Nu staat er bijvoorbeeld in deel B op pagina 44 in de box 'Totale hoeveelheden' dat er 7.350 m<sup>2</sup> retail komt. In de legenda's bij de tekening zou er opgeteld 7.850 m<sup>2</sup> detailhandel komen. Dat is dus allemaal niet gelijk aan wat deel A zegt, namelijk maximaal 6.850 m<sup>2</sup> (bvo).
- De legenda's bij de tekeningen op pagina's 121, 150, 151, 155, 159, 174 en 175 geven opgeteld weer een heel ander totaalmetrage weer. Ook hier geldt dat het opgeteld 6.850 m<sup>2</sup> bvo moet zijn.
- Ditzelfde geldt voor de college flap.
- Daarnaast dient er sprake te zijn van clustering van winkels. In de tekst en op de kaarten lijkt dit niet altijd het geval te zijn. Nu is het zo dat op pagina 44 van deel A staat dat de niet-dagelijkse detailhandel van 625 m<sup>2</sup> bvo niet bij de dagelijkse detailhandel gerealiseerd wordt. Dit moet juist wel bij elkaar. Op de kaart van deel B lijkt het alsof de winkels verspreid over het gebied worden uitgestrooid. Dat moet niet het geval zijn. Ook op deze kaart moet duidelijk zijn dat de 6.850 m<sup>2</sup> bvo aan winkels rond het Motorplein komt te liggen.

### **Horeca**

In de collegevoordracht wordt gesproken over 11.000 m<sup>2</sup> bvo horeca. Dit metrage moet worden verlaagd naar 625 m<sup>2</sup> (conform deel A) of zeer goed worden onderbouwd met nader onderzoek. In

de stukken staat namelijk geen onderbouwing van het metrage. Ook in het onderliggende onderzoek Programmering Voorzieningen Amsterdam Noord dd 15 .februari 2019 van BSP (DPO Noord) wordt dit metrage niet genoemd als mogelijke ontwikkelingsruimte voor horeca. Het DPO Noord spreekt slechts van 625 – 1.250 m2 bvo. In deel A wordt namelijk gesproken over 625 m2. Overigens is ook hier niet duidelijk of het om bvo of wvo gaat. In deel B telt het metrage in de legenda's op tot 11.000 m2 zonder onderbouwing.

**Advies:** Over de economische uitgangspunten voor het Hamerkwartier is geen verschil van inzicht. Er zitten echter veel inconsistenties tussen deel A en B. In voorgaande versies is dit door EZ aangegeven en de projectgroep had aangegeven dit te corrigeren / aan te passen. Het gesprek tijdens de SAP vergadering verliep naar tevredenheid van beider partijen. Het project erkent de verschillende rekenfouten en zal die herstellen.

### **3) Veiligheidsregio Amsterdam Amstelland**

Zie: Pagina 79. In het plangebied wordt een mobiliteitshub gepland, de veiligheidsregio wil betrokken bij de ontwikkelingen van deze hub.

**Advies:** betrek de veiligheidsregio bij de ontwikkeling van deze hub.

In de investeringsnota is geen paragraaf externe veiligheid opgenomen. De volgende risicobronnen hebben mogelijk een invloedgebied tot binnen het Hamerkwartier:

- Route gevaarlijke stoffen over de Johan van Hasseltweg
- Albemarle
- Route gevaarlijke stoffen over het IJ

**Advies:** neem een paragraaf externe veiligheid op.

### **4) GGD**

In de investeringsnota is veel aandacht voor gezondheidsrelevante thema's. Een gezonde stadswijk is tot een van de leidende thema's gemaakt van het Hamerkwartier. Er wordt ingezet op een aantrekkelijke groene openbare ruimte waar plek is voor kleinschalige sport, autoluwe wijken en het stimuleren van de voetganger en fiets. Er is aandacht besteed aan het creëren van een gemengde wijk waar plek is voor ontmoetingen, zowel in de vele kleine parkjes als in de voorzieningen waar plek voor wordt gemaakt in de plinten van de gebouwen. De menselijke maat staat centraal. De nota heeft veel mooie gezonde uitgangspunten. In ons advies benoemen we een aantal zorgen en aandachtspunten die de gebiedsontwikkeling nog gezonder maken en nog onvoldoende aan bod komen:

#### **Rookvrij Amsterdam**

Zien roken, doet roken. Het is belangrijk dat kinderen en jongeren opgroeien in een rook- en tabaksvrije omgeving (een van de doelstellingen van het Amsterdamse tabaksontmoedigingsbeleid). Zo beschermen we hen tegen schadelijk meeroken en tegen de verleiding om zelf te gaan

roken. Een rook- en tabaksvrije omgeving maakt het voor rokers makkelijker om te stoppen. Bovendien versterkt het de norm dat roken niet normaal is en dat tabaksproducten geen normale producten zijn.

**Advies:** Maak de openbare ruimte rondom alle scholen, kinderboerderijen, kinderopvanglocaties, speeltuinen, sportverenigingen en zorginstellingen rookvrij. Benoem dit ook in de investeringsnota. Pas hierbij de inrichtingsprincipes voor een rookvrije ruimte toe [zoals beschreven in het HIOR](#)

### Gezonde voedselomgeving

Het gezondheidsbeleid in Amsterdam wil kinderen een gezonde start geven in een gezonde fysieke en sociale omgeving. Dat betekent voor de school- en sportomgeving dat kinderen voldoende kunnen bewegen, gezond eten en drinken en geen mensen zien roken. Het beperken van ongezond voedselaanbod bij de toekomstige sportvoorzieningen is daarvoor nodig.

**Advies:** Neem in de nota als ambitie op dat er wordt gewerkt aan een gezonde voedselomgeving. Zet bijvoorbeeld in op een gezonde voedselomgeving door watertappunten bij speelplekken te realiseren. En door het aanbod van ongezonde voeding (snackbars e.d.) in de buurt van de scholen en sportplekken niet toe te staan.

### Luchtkwaliteit

Het Hamerkwartier heeft hoge ambities voor duurzaamheid. Het wordt een gasloze wijk met energiezuinige gebouwen met een EPC van maximaal 0,15. Er komt een warmtenet waarvan mensen kunnen afzien mits ze een even duurzaam alternatief gebruiken. Dit laat ook ruimte voor innovatieve initiatieven op blokniveau. Als er geen maatregelen worden genomen, is houtrook binnen enkele jaren de grootste bron van luchtverontreiniging in Amsterdam. [Houtstook](#) kan lokaal een substantiële bijdrage leveren aan luchtverontreiniging en tot veel hinder leiden. Ook voor klimaatdoelstellingen is het verbranden van hout onwenselijk. Creëer daarom geen mogelijkheden om bijvoorbeeld houtkachels in woningen te installeren en sta geen rookgasafvoerkanalen toe.

**Advies:** Benoem in de nota als een van de spelregels dat houtverbranding in het hele gebied niet gewenst is en wordt tegengegaan. Dit geldt voor alle vormen van biomassa verstoken, dus ook pelletkachels en –ketels.

### Bereikbaarheid

In Hamerkwartier kan niet volledig aan de sportnorm worden voldaan. Daarom draagt Hamerkwartier bij aan de (her)ontwikkeling van sportpark de Weeren. Voor fietsers vanuit Hamerkwartier laat de bereikbaarheid van dit sportpark nu nog te wensen over. Er loopt geen goede directe route vanuit Hamerkwartier naar het Noord Oostelijk deel van de stad. In het hoofdstuk 'Bereikbare wijk' is er ook geen aandacht voor verbindingen met dit deel van de stad. Fietsers en voetgangers richting Waterland en het Sportpark moeten via een omweg door het Vliegenbos en de Nieuwedammerdijk.

**Advies:** Besteed in het hoofdstuk 'Bereikbare wijk' ook aandacht aan betere verbindingen richting het Noord Oostelijk deel van de stad. Met een beetje fantasie kun je aan een fietsroute langs de oever van het IJ of aan de achterkant van Albemarle denken om op die manier sneller op de Zuiderzeeweg te kunnen aansluiten.

**Advies** Er is extra nadruk nodig voor de veiligheid van routes naar het sportpark de Weeren, want dat ligt redelijk ver weg. (Kleine) kinderen moeten op een veilige en snelle manier (alleen) naar het sportpark kunnen fietsen. Beschrijf in het plan op geef op kaart weer hoe vanuit de wijk het sportpark goed bereikt kan worden.

### **Openbaar vervoer**

Hamerkwartier wordt een autoluwe wijk. Goede OV-verbindingen zijn hierbij van belang. Er wordt in de nota over verbindingen gesproken, maar het is niet duidelijk waar haltes zijn gereserveerd. Zowel in de tekst als in het kaartmateriaal wordt weinig vermeldt over de aansluiting op de bestaande en nieuwe OV verbindingen. Om het autogebruik terug te dringen is deze aansluiting echter essentieel, vooral gezien de relatief hoge dichtheid van de wijk. De Johan Van Hasseltweg is gereserveerd als HOV verbinding. Hoe zal de wijk aansluiten op de mogelijke haltes op dit tracé en hoe wordt het lopen naar deze haltes bevorderd?

**Advies:** Maak met kaartmateriaal duidelijk waar haltes voor het OV zijn gereserveerd.

### **Aangename zijde**

In het Hamerkwartier zullen vanwege industrielawaai (met name voor de woningen grenzend aan Albemarle) en het geluid van een aantal wegen hogere waarden aangevraagd gaan worden. Uitgangspunt is dat de woningen waarvoor dat wordt gedaan een stille zijde hebben of dat een andere maatregel waarborgt dat mensen rustig kunnen slapen met open raam. In de investeringsnota (p93) wordt genoemd dat er aanvullende compenserende maatregelen uitgevoerd moeten worden, zoals extra isolatie tegen burengeluid of andersoortige maatregelen zoals omgevingskwaliteit.

Uit onze ervaringen blijkt dat het hebben van een zogenaamde 'aangename' zijde een grote bijdrage levert aan het woongenot en de gezondheid van mensen. Een aangename zijde is een zijde aan de woning die stil is, schone lucht heeft en uitzicht op groen of water. Deze is het beste te realiseren aan een kant van de woning die niet grenst aan de kant waar de geluidsbelasting het noodzakelijk maakt een hogere waarde aan te vragen. Eenzijdig georiënteerde woningen met een kunstmatige stille zijde aan de belaste kant bieden weinig voordelen en verhogen het woongenot vaak niet.

**Advies:** Bouw op de hoog belaste plekken woningen met minimaal twee zijden waarvan een zijde een 'aangename' zijde is met een direct naar de buitenlucht te openen raam.

### **Wonen en bedrijven**

In Hamerkwartier wordt een mix van wonen en werken beoogd. Er wordt aangegeven dat ongeveer 100 bedrijven in de toekomst zeer gewenst zijn in het Hamerkwartier. In de investeringsnota wordt niet duidelijk om welk type bedrijven het gaat. Sommige type bedrijven zullen niet goed samengaan met wonen vanwege overlast en milieuhinder.

**Advies:** Benoem in de nota welke bedrijven worden toegestaan en stel regels op over hoe de bedrijven 'verenigbaar en mengbaar' met wonen zijn. Wees concreet over wanneer bedrijven met een zwaardere milieucategorie worden (niet) beoordeeld als 'verenigbaar en mengbaar' met wonen.

### **Schoolpleinen**

Het is positief dat de geplande schoolpleinen buiten schooltijd grotendeels openbaar toegankelijke speelplekken voor de jeugd worden.

Advies: Zorg dat de directe omgeving van de scholen autovrij zijn, zodat kinderen veilig naar school kunnen fietsen en ouders kinderen niet met de auto naar school brengen.

Advies: Benoem als ambitie dat de schoolpleinen een groen karakter krijgen ('groene schoolpleinen'). Dit draagt bij aan het groene karakter van de buurt en stimuleert natuurlijk spelen.

Advies: Hou bij de uiteindelijke plaatsing van de school er rekening mee, dat het lawaai van het schoolplein een grote bron van hinder kan vormen voor omwonenden.

Advies: Zorg dat het schoolplein en de schoolomgeving Rookvrij wordt (Tabakontmoedigingsbeleid Amsterdam).

### **Groen**

Het Hamerkwartier zet in op een sterke vergroening. Een natuurlijke omgeving kan een positieve invloed hebben op de gezondheid, omdat het mensen stimuleert om te bewegen (helpt tegen overgewicht, hart- en vaatziekten) en ontspanning en rust biedt (helpt bij herstel van stress, aandachtsmoeheid en depressie). Het biedt verder ontmoetingsplekken en maakt klimaatbestendig(er): het kan helpen warmte te dempen (tegen hittestress), schaduw te bieden en wateroverlast voorkomen. In het hoofdstuk 'de Groene wijk' staan er nu nog geen kansen benoemd met betrekking tot het vergroenen van de kades van de insteekhavens. In de houthavens loopt een proefproject met groene kademuren. Mogelijk zijn deze ook geschikt voor het Hamerkwartier. Groene kades dragen bij aan het groene karakter van de buurt.

Advies: Verken de kansen voor het aanleggen van groene kades in het Hamerkwartier.

Advies: Kies planten- en bomensoorten waar weinig mensen allergisch voor zijn en die weinig overlast geven.

### **Kabels en leidingen: Elektromagnetische velden**

Advies: Houd bij de bouw en aanleg van elektriciteitsverbindingen rekening met het elektromagnetisch veld van boven- en ondergrondse hoogspanningslijnen en schakelstations (zoals trafohuisjes). Probeer zoveel als redelijkerwijs mogelijk te voorkomen dat kinderen langdurig verblijven in een magneetveld hoger dan 0,4 microtesla. Denk hierbij aan woningen, kinderopvanginstellingen en primair onderwijs.

### **Bijlage 1B: Kopje 1i.**

Een duurzame ontwikkeling met specifieke aandacht voor 'de gezonde wijk'.

Deze paragraaf gaat volledig over duurzaamheid. In de titel staat gezondheid, maar dit komt verder niet in de tekst voor. Beschrijf de mooie gezondheidsambities uit de nota ook in deze paragraaf in Bijlage 1B.

### **5) OJZ, Onderwijs Jeugd en Zorg**

De maatschappelijke voorzieningen zijn goed meegenomen in het plan, het advies van afdeling MV is goed overgenomen. Er zijn nog twee punten die aandacht vragen:

- Advies:**
1. Het bestuur wil inzichtelijk hebben welke metrages sport (en groen) vanuit de referentienormen voor MV gemoeid zijn met het te ontwikkelen woningbouwprogramma en hoe daar invulling aan wordt gegeven binnen en buiten het plan. De opgave wordt nu niet expliciet benoemd. Wel wordt aangegeven dat de norm binnen en buitenplannen zou worden behaald maar wat die norm dan is en hoe die wordt behaald staat er niet;
  2. De financiële paragraaf bij de nota waar het college over moet besluiten is niet meegestuurd. Afdeling MV wil graag de bevestiging dat rekening wordt gehouden met een bijdrage uit het vereveningsfonds voor de meerkosten t.b.v. alle (door de afdeling aangegeven) maatschappelijke voorzieningen waar sprake is van meerkosten a.g.v. het project. Dit moet zich ook nog doorvertalen naar een expliciet beslispunt in de collegeflap. Afdeling MV kan op deze formulering adviseren

## **6) Verkeer en Openbare Ruimte**

Het beoordelen van een gebiedstransformatie waarin aan zoveel randvoorwaarden wordt voldaan, is een knappe prestatie. Een aantal zaken vragen nog aandacht, en zijn veelal als zodanig al benoemd.

1. De ontsluitingsroute van Albemarle loopt synchroon met de belangrijkste gebiedsontsluiting door en uit het gebied. Dat vormt in de huidige situatie geen probleem, maar mogelijk bij grotere verkeersintensiteit in de toekomst wel. Dat vraagt daarom blijvende aandacht en inpassing met gevaarlijke stoffenroute en basisnet zolang niet verhuisd wordt.
2. De ontsluiting via een tweede route over het IJ voor HOV en langzaam verkeer over een Oostbrug is hier slechts een reservering voor aanlanding in het gebied, maar dat is nog geen zekere investering. De transformatie dwingt wel tot meer (fiets)verbindingroutes met de rest van de stad in de toekomst.
3. De lage parkeernorm wordt afdoende opgevangen met de ontwikkeling van een Parkeerhub. Aandacht wordt gevraagd voor de services in die Hub zodat de pakketmuur beschikbaar is voor alle bezorgdiensten, en niet afhankelijk is van de gekozen oplossing van 1 dienstverlener. Dit voorkomt veel onnodig bezorgverkeer van andere dienstverleners door de nieuwe wijk.
4. Goede nieuwe ontwikkelingen zijn de voorkeursroute voor bouwlogistiek over het water, en de inzet van social return verplichtingen van aannemers. Daardoor wordt vroegtijdig aan sociale verbinding gewerkt met nabije buurten en bewoners.
5. De nota bevat veelvuldig Engelse/Amerikaanse leenwoorden als jargon om ambtelijke beleidsbegrippen te vermijden, mogelijk zijn Nederlandse synoniemen duidelijker.

## **7) Ruimte en Duurzaamheid**

**Hoogbouw** – categorie 1

De Hoogbouwadviescommissie heeft begin 2018 advies uitgebracht op de plannen voor Hamerkwartier, op basis van een Hoogbouw Effect Rapportage. Dat advies was negatief met betrekking tot de impact op het landschap van het IJ en op de beschermde tuindorpen.

Het nu voorliggende plan is verder uitgewerkt en aangepast maar om te kunnen beoordelen of daarmee ook tegemoet is gekomen aan de bezwaren zal een aangepaste HER moeten worden voorgelegd.

Advies: opstellen HER op basis van aangepaste plannen ter beoordeling aan Hoogbouwcommissie.

**Welstand** – categorie 1

De nu geldende welstandscriteria zijn voor het gebied Hamerstraatgebied (1014)

- Ruimtelijke systeem: Kantoren en Bedrijven, gebiedstype Bedrijventerreinen (10a) en klein deel Kantoren en bedrijven (10c);
- Welstandsniveau: gewoon
- Transformatielocatie: het gebied is met een contour aangewezen als transformatielocatie. Dat wil zeggen dat voor de opgaven die onderdeel uitmaken van de transformatie naar woon-werkgebied het welstandsniveau bijzonder geldt en het aanvullende welstandskader zoals opgenomen in bijlage 4 van de welstandsnota van toepassing is. Dit betreft de strategienota uit 2008 en het Investeringsbesluit Hamerstraat gebied van 30 mei 2012.

In november 2018 heeft de Integrale commissie van de CRK geadviseerd het welstandskader aan te passen. Zowel gebiedstype 9a Verstedelijkte Havengebieden als 9c Stedelijk Waterfront zijn daarin genoemd als passend, eventueel met een aanvullend BKP dat specifieke richtlijnen bevat voor de ontwikkeling van dit gebied.

In de concept Investeringsnota deel B is een paragraaf (B3) opgenomen voor de regie op ruimtelijke kwaliteit. Daarin is aangegeven dat de ruimtelijke en functionele kaders ook de beoordelings- en toetsingskaders voor bouwvoorstellen zijn. Er wordt niet ingegaan op het aanpassen van het huidige welstandskader voor bedrijventerreinen naar gebiedsgerichte criteria die meer aansluiten op een gemend woon/werkgebied. De in B3 opgenomen tekst biedt voor inhoudelijke toetsing van bouwplannen op het uiterlijk weinig houvast.

Procedureel

In de bijgevoegde concept voordracht is niet opgenomen dat deze Investeringsnota, dan wel dit deel B vastgesteld wordt als welstandskader en het huidige kader zoals opgenomen in de bijlage van de welstandsnota vervangt. De CRK zal plannen moeten blijven toetsen aan het bovengenoemde huidige welstandskader.

Ook is niet terug te lezen hoe met het IC advies over het aanpassen van de welstandscriteria voor dit gebied wordt omgegaan.

Advies: in overleg met de CRK de vaststelling door de raad (incl inspraak) van het gewijzigde welstandskader mee te nemen met de vaststelling van het investeringsbesluit of parallel te laten lopen aan dat traject.

### Ondergrond

In het Ruimtelijk en programmatisch kader is gescand of de bovenstaande onderwerpen zijn meegenomen. In dit uitgebreide document zijn veel onderwerpen benoemd en onderzocht.

Er blijft één vraag over. In het boekwerk is geen uitwerking van straatprofielen opgenomen. Wel van de bovengrondse uitgangspunten, maar niet van de combinatie boven- en ondergrondse zaken. De ingrediënten zoals bomen/wortels, kabels en leidingen, ondergrondse afvalcontainers worden genoemd, maar niet uitgetekend getoond. Die confrontatie helpt bij het ontwerpen van de openbare ruimte en bij het afwegen van kosten. Wellicht zijn ze in een ander product opgenomen?

### Ecologie/Wet Natuurbescherming

Er wordt voldoende aandacht besteed aan natuurinclusief bouwen en de kerndoelen en principes van de groenvisie. In de parken en tuinen van Hamerkwartier komt een diverse, inheemse en biologische beplanting met bomen, struiken, kruiden, grassen en wilde bloemen. Deze variatie zal voor meer biodiversiteit zorgen. Er wordt ook ruimte geboden voor natuurvriendelijke oevers en wadi's. Goed dat er ook aandacht is voor het trekken van nieuwe verbindingen tussen bestaande groenzones d.m.v. onder andere ecopassages.

Ik lees dat dit alles in het ontwerp van de openbare ruimte verder zal worden uitgewerkt. Het is verstandig om goed na te denken over de gedeelde functies in het gebied: gebruiksgroen dat tegelijkertijd ook ecologisch groen is. Het is verstandig om bij de inrichting- en beplantingskeuzes een ecooloog bij aan te haken.

Advies haak een ecooloog aan bij de uitwerking van de genoemde uitgangspunten en ideeën en bij het ontwerpproces.

### Duurzaamheid

De Investeringsbesluit Hamerkwartier sluit goed aan bij de doelen en ambities van de programma's Amsterdam Klimaatneutraal als het gaat om de reductie van gebruikte energie en e-opwek en Schone Lucht en Circulaire Economie 2020-2022. Een helder plan. Wel wordt nog aandacht gevraagd voor:

- Verwijzing naar juiste beleidsstukken in de b&w flap
- Ga na of het Hamerblok aanvullende kansen biedt voor het realiseren van de duurzaamheidsuitgangspunten en ambities.
- Specifiek in relatie tot de circulaire doelen en ambities wordt aandacht gevraagd voor:
  - meer collectiviteit in de logistiek van zowel levering als afvoer van producten en afval/grondstoffen, om daarmee het aantal vervoersbewegingen te beperken.
  - het plan geeft goed aandacht aan de programmering en de wijze waarop hier richting aan wordt gegeven. Ten behoeven van de circulaire doelen ook graag aandacht voor (kleinere) aanbieders van regionaal/lokaal/ambachtelijk voedsel en producten en kringloopwinkels in combinatie met upcycling.
  - zijn er mogelijkheden om reststromen lokaal in te zamelen en te gebruiken
  - En kan de openbare ruimte ook worden gebruikt voor stadslandbouwbouw en voedselproductie?

### Afval

*Vooraf.*

De standaard oplossing binnen Amsterdam is ondergrondse containers in de openbare ruimte. Door ondergrondse containers voor diverse waarde stromen (glas, papier, GFT) neer te zetten krijgen (toekomstige) bewoners de mogelijkheid om afval gescheiden aan te bieden. Voor Amsterdam is dit de meest doelmatige inzamelmethode omdat bewoners te allen tijde afval kunnen aanbieden, het ruimtebeslag relatief laag is, de inzameling niet afhankelijk zijn van derden v.w.b. het (tijdig) inzamelen van huishoudelijk afval en, niet onbelangrijk, de kosten ook relatief laag zijn. Om dit systeem te kunnen hanteren dient de bereikbaarheid voor onze inzamelvoertuigen gewaarborgd te zijn. Vanuit dat perspectief is naar het stedenbouwkundig plan gekeken.

*Toetsingskaders.*

Beoordeling van de stukken heeft plaatsgevonden op basis van:

- Uitvoeringsplan Afval & Grondstoffen 2020 – 2025, vastgesteld op 19 december 2020
- Stedelijk Kader Inzamelvoorzieningen van 12 december 2017.

*Samenvattend.*

Het is goed om te zien dat de keuze voor het te hanteren inzamelsysteem voor huishoudelijk afval voorziet in een systeem in de openbare ruimte. De aandachtspunten op het gebied van ontsluiting en bereikbaarheid zijn essentieel voor het slagen van de implementatie van dit systeem. Afval & Grondstoffen wil graag betrokken blijven bij de verdere uitwerking van stedenbouw en ontsluitingsprincipes. Een memo hiertoe wordt separaat toegezonden.

Wanneer het project van start gaat is, zoals beschreven onder "inzamelmiddelen", het van belang om Afval & Grondstoffen tijdig te betrekken bij de feitelijke plaatsing van de ondergrondse bakken, ten tijde van het opstellen van het voorlopige ontwerp openbare ruimte. Daarnaast denkt Afval & Grondstoffen graag mee in de fasering en het treffen van mogelijk tijdelijke voorzieningen.

Advies: Graag overleg

**8) Wonen**

De directie Wonen heeft eerder een advies uitgebracht op het sociale programma van Hamerkwartier. Dit advies is verwerkt in de plannen. Er ligt nu een evenwichtig programma voor diverse doelgroepen.

Wat betreft het programma voor het middensegment en het dure segment zijn er enkele aanvullende adviezen:

- Advies:
- 25% van het middensegment zal middeldure huurwoningen betreffen van 70 m<sup>2</sup> en 3 kamers. Wonen adviseert hier een mix van 3 en 4 kamerwoningen, dan is 70 m<sup>2</sup> krap. Deze woningen zijn geschikt voor gezinnen in het middensegment en empty nesters.
  - In een eerder stadium was sprake dat in het sociale segment 100% door corporaties gerealiseerd zou worden. In het investeringsbesluit is nu sprake van 60%. De 100% heeft de voorkeur in verband met doorstromingskansen uit achterliggende wijken, duurzame beschikbaarheid in het sociaal segment en de college ambitie.

## **9) Monumenten en Archeologie**

Monumenten en Archeologie (MenA) heeft een cultuurhistorische verkenning opgesteld, is in het voortraject betrokken en heeft op diverse momenten (specifiek) advies geleverd. Ook in de Integrale Commissie / SIRK (projectnota, nov. 2018) en het HER-advies zijn adviezen met relatie tot / op het gebied van cultuurhistorie, gegeven.

Hoewel in lijn met deze adviezen, in de eerdere fase(s) en ook in deze investeringsnota redelijk ferme uitspraken worden gedaan over de wens tot behoud van cultuurhistorische waarden, blijft in de uitwerking bijzonder weinig overeind. Zo staat bijvoorbeeld in deel A (p. 26) te lezen dat veel gebouwen cultuurhistorische waarde hebben, maar veel van juist die gebouwen zijn in de uitwerking in deel B, 'weggetekend'. In deel A wordt op pagina 60 uitgesproken dat het de opgave is om van Hamerkwartier *een woon-werkwijk te maken (...) zónder de cultuurhistorische sporen uit te wissen*. Gezien het feit dat juist afbreuk gedaan wordt aan de waardevolle gebouwen en de stevige stedenbouwkundige structuur, lijkt dat helaas wel te gebeuren.

MenA maakt nog de volgende opmerkingen

- Op de paar plekken waar cultuurhistorische behouden wordt doornemen of dat in de FSI-kaart terug komt. De kaart is in een te lage resolutie om te kunnen lezen of daar ingezet wordt op 'verdichtingsmogelijkheden nader te onderzoeken irt cultuurhistorische waarden' of dat daar een spreekwoordelijk schot voor de boeg genomen wordt voor wat verdichting die later in het gedrang blijkt te komen met de cultuurhistorische waarden.
- In de plannen voor het Ontwikkelgebied IJ-plein/Vogelbuurt stonden in de behandelde Principenota uitgangspunten voor de financiering van bepaalde projecten die deels uit de Investeringsnota Hamerkwartier zouden komen. Graag toelichting hoe dat in deze Investeringsnota geregeld wordt.
- Graag uitleg hoe wat de extra de verkeersbelasting voor de Meeuwenlaan zal betekenen, wordt het profiel en verloop aangepast? Indien dat beoogd wordt, dan moet dat eerst in verband worden gebracht met de waarden van het beschermd stadsgezicht Amsterdam Noord waar de Meeuwenlaan onderdeel van uitmaakt. Zijn er ook nog andere infrastructuurele aanpassingen tbv de verdichting Hamerkwartier, maar buiten de plangrenzen te verwachten, bijvoorbeeld in beschermd gezichten? Graag een overzicht hiervan.
- Aan de westzijde loopt de plangrens door een deel van het IJ-plein (beschermd stadsgezicht) en dwars door het gebouwcomplex van Rem Koolhaas dat deels uit wonen en deels uit een supermarkt (De Dirk) bestaat. Het is niet helemaal duidelijk hoe dit geïnterpreteerd moet worden, in deel A is de legenda niet leesbaar.
- Het is wel van belang dat in beide delen tenminste de grenzen van de beschermd stadsgezichten duidelijk worden opgenomen en dat duidelijk wordt gemaakt welke ingrepen met hier voor ogen heeft.

Samengevat:

- Diverse waardevolle gebouwen zijn door het projectteam 'afgevaarderd' en waar deze eerst door MenA als identiteitsdragers en monumentwaardig werden aangemerkt, worden deze in veel gevallen gesloopt, overbouwd of intensief getransformeerd (waarbij alsnog afbreuk wordt gedaan aan de waarden).

- De 'drager van het gebied', de belangrijke stedenbouwkundige structuur, wordt teniet gedaan. De markante korrelgrootte en op plekken terugspringende rooilijn, waardoor de (bedrijvige) geschiedenis van het gebied af te lezen was, is in het plan verdwenen.
- Eerdere adviezen, ook HER en IC, worden verkeerd geïnterpreteerd en/of niet of onvoldoende opgevolgd

Advies: Graag overleg voor de nota naar het college gaat (categorie 1).

### **10) Waternet**

Categorie 1 advies:

- Waternet mist een expliciet hoofdstuk waarin wordt ingegaan op waterbelangen en klimaatadaptatie, ook wel de waterparagraaf genoemd. Het advies van Waternet is om dit hoofdstuk op te nemen in de investeringsnota deel A en het daarbij ook duidelijk vindbaar in de inhoudsopgave te vermelden.
- Waternet mist klimaatstressbeelden, inclusief een reflectie hierop en een vertaling naar de transformatie van het gebied. Waternet adviseert dit in het hierboven genoemde hoofdstuk toe te voegen.

### **Overig**

Veel waterbelangen zijn al uitgebreid en concreet beschreven in verschillende paragrafen van de investeringsnota deel A en deel B. Op onderstaande punten worden inhoudelijke verduidelijkingen of verbeteringen geadviseerd:

- Grondwater: Er wordt overeenkomstig met het beleid van de gemeente een ontwateringsnorm van tenminste 90 cm gesteld. Ook worden maatregelen benoemd voor de locaties waar deze ontwatering niet wordt gehaald. Hierbij staat het ophogen van het maaiveld bovenaan (deel A, pagina 72). In deel B (pagina 62) wordt echter aangegeven dat demogelijkheden voor maaiveldverhoging minimaal zijn in verband met bestaande bebouwing. Waternet adviseert een gedetailleerde maaiveldhoogtekaart te maken waarin de bouwveldhoogtes van bestaande bebouwing, nieuwe bebouwing en openbaar gebied expliciet zijn opgenomen. Hierin adviseert Waternet de maaiveldhoogtes zo te ontwerpen dat voor voldoende ontwatering wordt gezorgd, alsmede voor een goede afstroming van hemelwater en een veilige hoogte tegen overstromingen.
- Waterveiligheid: Omdat het Hamerkwartier in het boezemland ligt van de Noordzeekanaalboezem wordt terecht gestreefd naar een robuuste maaiveldhoogte van *minimaal* 1,0 m+NAP (deel A, pagina 72). In deel B wordt echter gesproken over een *gemiddelde* maaiveldhoogte van 1,0 m+NAP (deel B, pagina 62). Waternet adviseert uit te gaan van een minimale maaiveldhoogte van 1,0 m NAP om overstromingen in het hele gebied te voorkomen. Waar dit niet haalbaar is dient te worden aangegeven hoe de waterveiligheid dan wel gegarandeerd wordt.
- Hemelwater: Uit de plankaart die is weergegeven op pagina 57 van Deel B blijkt dat een aantal depressies in het gebied die uit de klimaatstresstest bekend staan om wateroverlast wor-

den behouden, bijvoorbeeld de straat Spijkerhaven. In plaats van maaiveldverhoging in combinatie met het creëren van voldoende afschot in de straat Spijkerhaven is gekozen voor het aanleggen van een waterberging in combinatie met een parkje. De vraag is of dit het probleem van wateroverlast oplost en hoe deze natte locatie wordt gecombineerd met de gebruiksfunctie van een parkje. Waternet vraagt deze keuze verder te onderbouwen. Op soortgelijke wijze verwacht Waternet ook een reflectie op andere locaties die uit de stresstest als kwetsbaar voor wateroverlast naar voren komen. Op de kaart op blz 62 (deel B): Kaart maaiveldhoogtes en afwateringsrichting worden de maaiveldhoogtes gemist. Nadere uitwerking hiervan wordt geadviseerd voor een realistisch afwateringsprincipe voor de openbare ruimte.

- De optie om het water te bergen in de bodem wordt niet mogelijk geacht wegens de heterogene bodem waarin zich klei bevindt. Waternet adviseert deze optie toch goed te bekijken. In de gedempte kanalen of in zandcunetten is waarschijnlijk wel ruimte om te infiltreren en daarnaast biedt maaiveldverhoging ook ruimte om water te infiltreren. Ook kan de optie diepte-infiltratie worden overwogen.
- Rollen (deel A, pagina 75).
  - De gemeenten faciliteert en informeert marktpartijen zoveel mogelijk naar de mogelijkheden om water vast te houden en te bergen op eigen kavel. Waternet adviseert hiervoor concrete richtlijnen op te stellen. De (concept) Hemelwaterverordening biedt hiervoor richting (beoogde vaststelling Q1 2021).
  - De uitwerking van een plan voor de maaiveldhoogtes wordt niet genoemd onder de rol van de gemeente, maar het opstellen hiervan lijkt Waternet wel noodzakelijk. Op basis van dit maaiveldplan kan door marktpartijen concreet invulling worden gegeven aan het op hoogte brengen van percelen.
  - Onder de rol van marktpartijen wordt benoemd dat zij tijdens het ontwerpproces het ontwerp van de groenzones regelmatig door de gemeente laten toetsen op beschikbare waterberging en infiltratiecapaciteit. Waternet adviseert hiervoor concrete richtlijnen op te stellen. Hierbij is het belangrijk dat de waterberging en infiltratiecapaciteit ook in de toekomst behouden blijven.

### **Tot slot**

Als er onduidelijkheden over dit SAP advies bestaan, dan kunt u altijd contact opnemen met het SAP (StedelijkAdviesteamPlaberum@amsterdam.nl) en/of de betreffende directie. Hiervoor zijn gemakshalve de namen en bereikbaarheidsgegevens van de commissieleden in de bijlage opgenomen. Wij wensen jullie veel succes met de verdere ontwikkeling van het project,

Met vriendelijke groet,

Stedelijk Adviesteam Plaberum,

5.1-2-e ██████████ voorzitter

5.1-2-e ██████████ secretaris

**BIJLAGE 1: SAP Commissieleden**

5.1-2-e  
[Redacted text block containing multiple lines of obscured content]