



Gemeente  
Amsterdam



# Investeringsnota Buiksloterham 2020

## Van organische ontwikkeling naar versnelde transformatie

Inhoudsopgave

|                                                         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Samenvatting investeringsnota</b>                    | <b>4</b>  |
| <b>1 Inleiding</b>                                      | <b>7</b>  |
| 1.1 Fase 3                                              | 7         |
| 1.2 Plangebied                                          | 7         |
| 1.3 Voorgeschiedenis                                    | 9         |
| 1.4 Relevante beleidsontwikkelingen                     | 12        |
| 1.5 Opgave                                              | 13        |
| 1.6 Overzicht voornaamste wijzigingen                   | 14        |
| <b>2 Programma</b>                                      | <b>15</b> |
| 2.1 Inleiding                                           | 15        |
| 2.2 Algemeen, functiemenging                            | 15        |
| 2.3 Wonen                                               | 16        |
| 2.4 Economie                                            | 21        |
| 2.5 Maatschappelijke voorzieningen                      | 27        |
| <b>3 Stedenbouw</b>                                     | <b>33</b> |
| 3.1 Stadsbeeld                                          | 33        |
| 3.2 Hoofdstructuur                                      | 33        |
| 3.3 Ontwerponderzoek                                    | 37        |
| 3.4 Groenstructuur                                      | 47        |
| 3.5 Ecologie                                            | 49        |
| 3.6 Openbare ruimte, verkeer                            | 57        |
| 3.7 Profielen en bruggen                                | 60        |
| 3.8 Steigers                                            | 61        |
| 3.9 Reserveringen openbare ruimte                       | 62        |
| 3.10 Parkeren                                           | 64        |
| 3.11 Leidende principes voor toekomstige ontwikkelingen | 66        |
| <b>4 Circulair, milieu, water</b>                       | <b>71</b> |
| 4.1 Algemeen circulair                                  | 71        |
| 4.2 Grondstoffen en materialen                          | 72        |
| 4.3 Afvalinzameling                                     | 73        |
| 4.4 Energie                                             | 74        |
| 4.5 Bodem, ondergrond                                   | 75        |
| 4.6 Water                                               | 77        |
| 4.7 Beheerparagraaf                                     | 79        |
| 4.8 Overige milieuaspecten                              | 79        |
| <b>5 Spelregels en ontwikkelstrategie</b>               | <b>83</b> |
| 5.1 Inleiding                                           | 83        |
| 5.2 Kaart en spelregels                                 | 83        |
| 5.3 Planologisch-juridisch kader                        | 94        |
| 5.4 Eigendomsverhoudingen                               | 95        |
| 5.5 Gemeentelijke percelen                              | 96        |
| 5.6 Particuliere percelen                               | 96        |
| 5.7 Planning en fasering uitvoering                     | 98        |

|          |                                                     |            |
|----------|-----------------------------------------------------|------------|
| 5.8      | Ondergrond, kabels en leidingen                     | 98         |
| 5.9      | BLVC                                                | 99         |
| <b>6</b> | <b>Participatie en communicatie</b>                 | <b>101</b> |
| 6.1      | Algemeen                                            | 101        |
| 6.2      | Participatietraject totstandkoming investeringsnota | 101        |
| 6.3      | Participatiestrategie voor komende jaren            | 106        |
| <b>7</b> | <b>Projectorganisatie</b>                           | <b>107</b> |
| <b>8</b> | <b>Financiën</b>                                    | <b>110</b> |
| <b>9</b> | <b>Bijlagen</b>                                     | <b>111</b> |



Afbeelding 0.1.1 : Luchtfoto ligging Buiksloterham in Amsterdam-Noord

Aanleiding

Voor u ligt de investeringsnota Buiksloterham 2020, fase 3, Plaberum 2017. Dit is de herijking van het “Investeringsbesluit Buiksloterham: Transformatie naar stedelijk wonen en werken” dat op 20 december 2006 door de gemeenteraad van Amsterdam was vastgesteld. Deze herijking is om de volgende redenen noodzakelijk gebleken:

- 1. Het achterblijven van ontwikkelingen gedurende de economische crisis (ongeveer 2008-2014)
- 2. Het bijstellen van verschillende substantiële beleidsvelden door de gemeente Amsterdam. Een voorbeeld is ‘Koers 2025’ uit 2016 waarin forsere stedelijke woningbouwambities zijn neergelegd en waarin Buiksloterham als versnellings- en verdichtingslocatie is aangemerkt
- 3. Het ontbreken van een uniform toetsingskader voor afwijkingen van het bestemmingsplan

Investeringsnota

In deze investeringsnota wordt het programmatische, stedenbouwkundige, milieu- en civieltechnische en financiële kader beschreven dat nodig is voor het opstellen van bouwenvelopen en gronduitgifte door de gemeente aan derden. Daarnaast vormt dit het ontwikkelkader voor particuliere initiatiefnemers die op eigen grond of op in erfpacht uitgegeven grond willen transformeren. Initiatieven die afwijken van het bestemmingsplan, maar wel passen in geactualiseerde wensen en ambities, kunnen voortaan worden getoetst aan de spelregels van deze investeringsnota.

Buiksloterham

Het bedrijventerrein Buiksloterham aan de noordelijke IJ-oever biedt van oudsher ruimte aan industriële bedrijvigheid. Na de ontmanteling van de grootschalige industrie in de jaren ‘70 en ‘80 werden delen van het bedrijventerrein opnieuw ingevuld met nieuwere, veelal lichtere vormen van bedrijvigheid. Vanaf eind jaren ‘90 wordt Buiksloterham ontdekt door de creatieve klasse en doen kunstenaars en bedrijven als architectenbureaus hun intrede. Vervolgens komt het gebied in het Masterplan Noordelijke IJ-Oevers (2003) ook als potentiële verdichtingslocatie op de kaart. Door de economische crisis kwam deze ontwikkeling nog niet op gang. De crisis op de Amsterdamse woningmarkt is nu, anno 2020, ruim voorbij. Ondanks de Coronacrisis blijft de woningingenmarkt tot op heden stabiel. Buiksloterham is een van de meest veelbelovende gebieden om tegemoet te komen aan de enorme vraag naar stedelijk wonen en werken.

Doel

Buiksloterham staan vier beleidsmatige opgaven centraal. Deze opgaven zijn uitgewerkt in negen leidende principes voor Buiksloterham die in paragraaf 3.10 staan beschreven. Deze leidende principes vormen de basis voor randvoorwaarden op perceelsniveau, in bouwenvelopen en in ontwikkelovereenkomsten. De vier opgaven en de negen leidende principes kunnen worden beschouwd als de basis waaraan verdere uitwerkingen in deze investeringsnota aan ontleend zijn. De vier opgaven zijn:

Verdichting

In Koers 2025, de woningbouwstrategie uit 2016 die voortbouwt op de Structuurvisie-ambities, is Buiksloterham aangewezen als ‘gemengde stadsbuurt’ en als versnellingslocatie. De buurt is zeer geschikt om de hoge verstedelijkingsambities van Koers 2025 mede een plek te geven, zowel door te versnellen als door de dichtheid te verhogen.

Circulaire wijk

Buiksloterham moet een voorbeeldwijk zijn voor circulariteit en duurzaamheid, op allerlei manieren: energie, materiaalgebruik, sanitatie, mobiliteit enzovoorts. De basis hiervoor is in 2015 door ruim twintig partijen, waaronder de gemeente, vastgelegd in een Manifest Circulair Buiksloterham.

Productieve wijk

De derde opgave is behoud en ontwikkeling van een productieve wijk economie. Terwijl de woonfunctie sterk toeneemt, behoudt maakindustrie een plek. Deels zijn dat bestaande bedrijven, deels ook nieuwe. Verdichten met wonen gecombineerd met werken vergt een verfijnde menging van functies, maar hier liggen ook kansen; steeds mee vormen van bedrijvigheid laten zich mengen met wonen. Het vergt ook duidelijke spelregels voor ontwikkelaars.

Ongedeelde wijk

Buiksloterham staat onder grote druk van centraal-Amsterdam. Alles waaraan daar een tekort is, klotst over het IJ heen. Deels is dat goed, want de krachten moeten ergens heen. De stad mag oprukken naar Buiksloterham. Tegelijkertijd staat Buiksloterham onder invloed van het naastgelegen Volewijk, een van de sociaal zwakste wijken van Amsterdam. De botsing tussen het succesvolle, uitrollende centrum en het zwakke Volewijk is in de ogen van velen hard en openbaart zich volop in Buiksloterham. De strategie is om genoemde botsing te verzachten en Buiksloterham met omliggende buurten te ontwikkelen als ongedeelde wijk.

Ontwikkelstrategie

Deze vier kernopgaven moeten tot stand worden gebracht in een complexe context, met veelkleurige eigendomsverhoudingen, waarbij op voorhand niet duidelijk is welke percelen wanneer en door wie zullen transformeren (of niet).

De gemeentelijke percelen worden indien nodig gesaneerd en bouwrijp gemaakt, waarna zij worden getenderd. De tendervoorwaarden volgen de spelregels van deze investeringsnota.

Bij ontwikkeling van de particuliere percelen wordt vertrouwd op een geleidelijke, organische manier van ontwikkelen, waarbij de gemeente niet aan het roer staat, maar faciliteert.

Kleine uitzonderingen daargelaten zijn de volgende algemene uitgangspunten van kracht:

- De gemeente ontwikkelt de nog in erfpacht uit te geven percelen en de openbare ruimte.
- De gemeente verwerft niet actief om extra uitgeefbare grond of extra openbare ruimte te creëren, enkele uitzonderingen daargelaten. Er wordt gebruik gemaakt van kansen die zich in de praktijk voordoen.
- Niemand wordt van gemeentewege gedwongen om te transformeren of om weg te gaan.
- Het vigerende bestemmingsplan wordt nog niet herzien.

Voornaamste wijzigingen ten opzichte van investeringsnota 2006

De belangrijkste staan hier in willekeurige volgorde op een rij:

- Maximaal programma verhoogd, met hogere dichtheden op veel kavels
- Meer woningen, met een theoretisch potentieel van zo’n 8.575 stuks
- Verhouding wonen-niet wonen 62-38 (dit was 50-50 bij nieuwe ontwikkelingen en is nu in beginsel 70-30, wat uiteindelijk resulteert in 62-38), vooral door meer m2 wonen
- Nieuwe uitgangspunten woningbouwprogramma
- Meer scholen en maatschappelijke voorzieningen
- Hogere ambities voor ‘ongedeelde wijk’
- Integratie van de ambitie ‘productieve wijk’
- Iets gewijzigde hoogbouw mogelijkheden
- Lagere en vrijere parkeernormen, aansluitend op recent beleid
- Minder parkeren in de openbare ruimte, geen parkeervergunningen
- Aangepaste wegprofielen, met meer ruimte voor verblijf
- Westelijke ontsluiting iets verschoven en in planning wat naar voren gehaald

- Meer groenoppervlak, waaronder via landaanwinningen en verondiepingen in het Johan van Hasseltkanaal en het IJ
- Integratie van ambitieuze circulaire opgave in de gebiedsontwikkeling
- Rekening houden met mogelijke langzaam verkeersverbinding over het IJ aan zuidzijde Buiksloterham
- Verbreding straten Papaverhoek
- Plangebied is gelijk gebleven, maar grondexploitatiegebied is groter geworden.

Financiën

Met dit (herijkte) investeringsbesluit wordt een herijkte grondexploitatiebegroting voor Buiksloterham vastgesteld met een looptijd tot en met 2032 (dertien jaar). De herijkte grondexploitatie heeft een positief resultaat van 22,5 miljoen euro. Dit saldo is onder andere positief vanwege een aanzienlijke bijdrage ten laste van het Vereveningsfonds ten tijde van de economische crisis van 2008-2014. Het positieve saldo is nodig voor het afdekken van de financiële gevolgen van mogelijk optredende risico’s bij de transformatie van Buiksloterham. In de grondexploitatie zijn de gemeentelijke opbrengsten en investeringen opgenomen om het gebied te ontwikkelen zoals is voorzien in deze investeringsnota. Het saldo is door de Herijking aanzienlijk verslechterd door wijzigingen ten aanzien van het programma van de gemeentelijke kavels (overschakelen naar de verdeling sociaal/middelduur/vrije sector van 40-40-20), investeringen in maatschappelijk vastgoed met betrekking tot circulariteit en duurzaamheid, waterberging in het gebied, landwiningen en verondiepingen vanwege de circulaire grondbalans, watercompensatie elders en het goed aansluiten van het gebied met omliggende wijken (ongedeelde wijk).

Participatie en communicatie

Binnen de planontwikkeling van de investeringsnota is geparticipeerd om relevante informatie op te halen, realistische verwachtingen te wekken en een relatie met bewoners, ondernemers en ontwikkelaars aan te gaan (en in sommige gevallen te herstellen). Verschillende instrumenten zijn ingezet in het participatieproces voor de totstandkoming van de investeringsnota:

- Bijeenkomsten in mei 2018
- Gesprekken particuliere erfpachters en ontwikkelaars
- Ondernemersbijeenkomsten
- Inloopavonden
- Value engineering (co-creëren)
- Terugkoppelavond in 2019

In de uitvoeringsfase zal de participatie georganiseerd worden op basis van het nieuwe beleidskader “Democratisering”. In dit beleidskader staan de Amsterdamse

uitgangspunten en actielijnen opgenomen ten aanzien van het vergroten van de zeggenschap en het eigenaarschap van bewoners over hun wijk.

**Inspraak en wijzigingen**

De concept investeringsnota Buiksloterham 2019 heeft van 11 december 2019 t/m 4 februari 2020 ter inzage gelegen. Op 7 januari 2020 is een inspraakavond geor-

ganiseerd. In totaal zijn er 86 inspraakreacties ontvangen, die ca. 290 keer zijn ondertekend. De inspraakreacties hebben geleid tot meerdere wijzigingen in de voorliggende investeringsnota. Een overzicht hiervan is te vinden in paragraaf 6.2



Afbeelding 0.1.2 : Ligging Buiksloterham

**1 Inleiding**

**1.1 Fase 3**

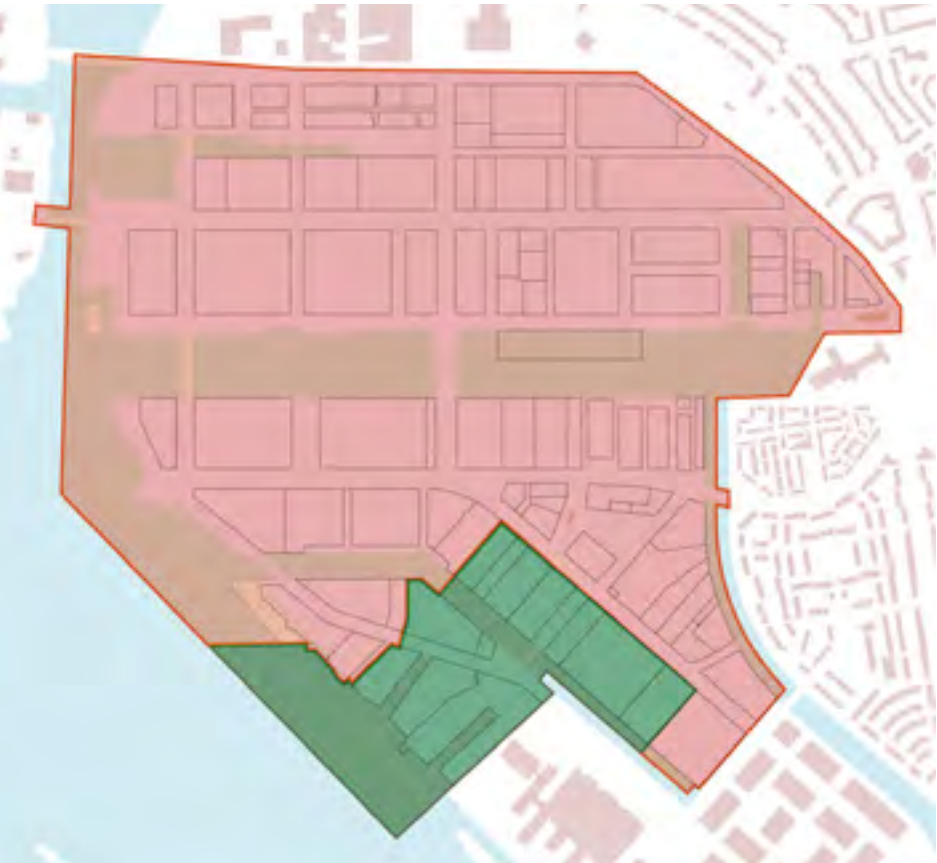
Voor u ligt de investeringsnota Buiksloterham 2020, fase 3, Plaberum 2017. Dit is de herijking van het “Investeringsbesluit Buiksloterham: Transformatie naar stedelijk wonen en werken” dat op 20 december 2006 door de gemeenteraad van Amsterdam was vastgesteld.

Deze investeringsnota beschrijft het programmatische, stedenbouwkundige, milieu- en civieltechnische en financiële kader dat nodig is voor het opstellen van bouwvenloppen en gronduitgifte door de gemeente aan derden. Daarnaast vormt dit het ontwikkelkader voor particuliere initiatiefnemers die op eigen grond of op in erfpacht uitgegeven grond willen transformeren.

**1.2 Plangebied**

Het plangebied van deze investeringsnota betreft het gebied zoals aangegeven op afbeelding 1.2.1. De investeringsnota heeft een doorlooptijd van 13 jaar, tot 1 januari 2033. In de volgende gebieden worden de ontwikkelmogelijkheden om verschillende redenen vooralsnog niet verder verruimd:

- Reservering transformatiegebied in verband met Sprong over het IJ (samenvallend met de zuidelijke kavels die in het vigerende bestemmingsplan de uitsluitende bestemming bedrijf hebben); Op 26 juni 2020 heeft de onafhankelijke commissie Advies Oeververbindingen Rijkswateren Amsterdam onder leiding van Alexander D’Hooghe haar eindadvies uitgebracht. Hierin wordt aan de westzijde van het IJ een brugverbinding tussen de Haparandadam en de NDSM-pier voorgesteld in plaats van de Stenen Hoofdverbinding. Naar verwachting worden er eind 2020 bestuurlijke afspraken gemaakt tussen betrokken partijen. Na bestuurlijke besluitvorming wordt opnieuw gekeken naar de ontwikkelmogelijkheden in dit gebied.
- Het zuidelijk deel van het IJ-Oeverpark; de aanleg van dit deel hangt samen met Sprong over het IJ en de bestuurlijke besluitvorming hierover, bovendien zijn er op dit moment nog bedrijven gevestigd die afhankelijk zijn van de scheepvaart.

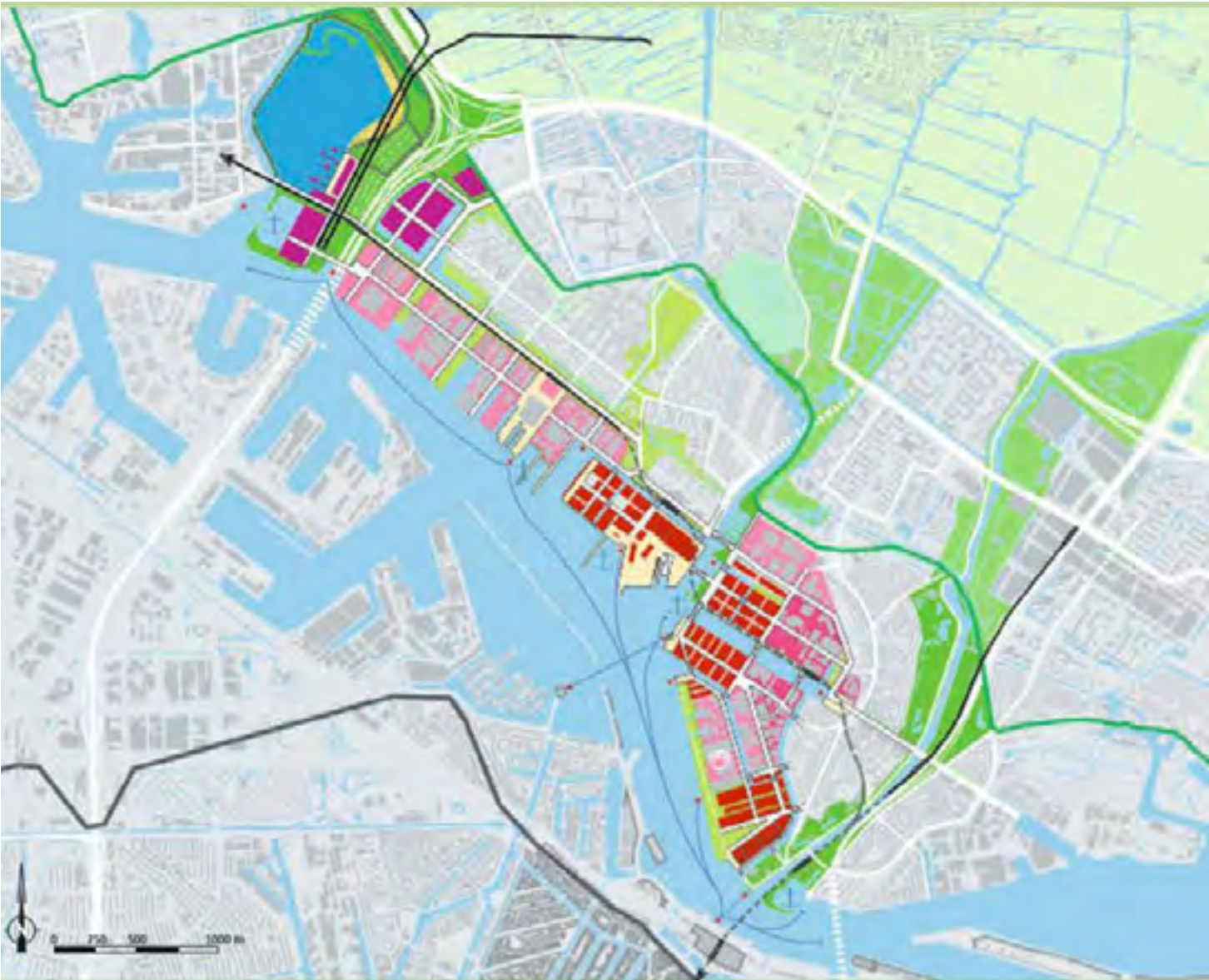


Afbeelding 1.2.1 : Plangebied herijking investeringsbesluit Buiksloterham

- Plangebied investeringsnota
- Reservering transformatiegebied (aanvullende spelregelkaart na voorkeursbesluit ‘sprong over het IJ’)



Afbeelding 1.3.1 Ontwikkeling van de stad: resp. 19<sup>e</sup> eeuw, 20<sup>e</sup> eeuw, 21<sup>e</sup> eeuw



Afbeelding 1.3.2 : Masterplan Noordelijke IJ-Oever, Gemeente Amsterdam en BVR (2003)

### 1.3 Voorgeschiedenis

Het bedrijventerrein Buiksloterham aan de noordelijke IJ-oever biedt van oudsher ruimte aan industriële bedrijvigheid. Tezamen met de nabijgelegen tuindorpen is het oude Buiksloterham een sprekend voorbeeld van modernistische stadsontwikkeling: werken op de bedrijventerreinen aan het IJ, wonen op fietsafstand in de naastgelegen tuindorpen (en later ook op auto-afstand in de groeikerken). De modernistische stedenbouw van functiescheiding was een antwoord op de slechte woonomstandigheden in de 19e eeuw waar overlastgevende industrie zich in de directe woonomgeving van veelal slecht behuisde fabrieksarbeiders bevond.

Na de ontmanteling van de grootschalige industrie in de jaren '70 en '80 werden delen van het bedrijventerrein opnieuw ingevuld met nieuwere, veelal lichtere vormen van bedrijvigheid. Daarmee bleef het gebied voor veel inwoners van Amsterdam-Noord werk bieden. Vanaf eind jaren '90 wordt Buiksloterham ontdekt door de creatieve klasse en doen kunstenaars en bedrijven als architectenbureaus hun intrede. Vervolgens komt het gebied in het Masterplan Noordelijke IJ-Oevers (2003) ook als potentiële verdichtingslocatie op de kaart.

Op 20 december 2006 stelde de gemeenteraad het investeringsbesluit en Welstandsnota Buiksloterham vast (Gemeentebblad 2006, afd. 3A, nummer 284/704). Inzet was een geleidelijke, organische en vooral duurzame herontwikkeling van dit oude bedrijventerrein in Amsterdam-Noord naar een gebied waar wonen en werken op verschillende schaalniveaus worden gemengd. Belangrijke onderdelen van dit besluit waren:

- De transformatie van het bedrijventerrein Buiksloterham naar een gemengd gebied van werken en wonen;
- De toevoeging van 126.000m<sup>2</sup> bvo 'werken' door intensivering, waarvan 30% bedrijf, 40% kantoorachtigen 30% kantoorprogramma. Het accent lag hierbij op nieuwe kleinschalige bedrijvigheid (creatief, nautisch, duurzaamheid) en minder op grote industriële bedrijvigheid;
- De toevoeging van 25.000 m<sup>2</sup> bvo commerciële en maatschappelijke voorzieningen;
- De toevoeging van 279.000 m<sup>2</sup> bvo woonruimte, waarvan 30% in de sociale huursector;
- De aanleg van een Groene Oever langs het IJ en het doortrekken van de Johan van Hasseltkade naar het Mosplein;
- Gefaseerde aanpassing van de infrastructuur, meegroeïend met de transformatie.

Op 16 december 2009 (besluitnummer 276/881) heeft de gemeenteraad vervolgens het bestemmingsplan "Buiksloterham" vastgesteld om de gewenste ontwikkelingen naar een gemengde woonwerkwijk verder mogelijk te maken. Tegelijk met het bestemmingsplan is het Exploitatieplan Buiksloterham vastgesteld.

Als gevolg van de economische crisis (ongeveer 2008-2014) bleek al in 2010 een heroverweging van het Investeringsbesluit noodzakelijk. Dit resulteerde in het beleidsdocument Nieuw Buiksloterham 2010, waarbij het kantoorprogramma beleidsmatig werd geschrapt en de woningbouw werd gefaseerd, passend bij de sterk gedaalde vraag naar bouwlocaties in Amsterdam. De duurzaamheidsambities werden gehandhaafd. Deze visie is bestuurlijk bekrachtigd via een wijziging in de uitgangspunten van de grondexploitatie Buiksloterham. Vanaf toen kwam Buiksloterham op de kaart als zelfbouwlocatie; dit werd een doorslaand succes. Er werd meegewerkt aan vele afwijkingsprocedures op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op het bestemmingsplan uit 2009. Tegelijkertijd is er door de gemeente geïnvesteerd in straten, groen, saneringen, aanplempingen en nieuwe bruggen. Al deze nieuwe ontwikkelingen zouden bijna doen vergeten dat een substantieel deel van de bedrijven nog steeds functioneert en van grote betekenis is voor de stad. Daarom wordt Buiksloterham in 2017 op de kaart gezet als 'productieve wijk'.

De crisis op de Amsterdamse woningmarkt is nu, anno 2020, ruim voorbij. Ondanks de Coronacrisis blijft de woningenmarkt tot op heden stabiel. Buiksloterham is een van de veelbelovendste gebieden om tegemoet te komen aan de enorme vraag naar stedelijk wonen en werken. Marktpartijen manifesteren zich nadrukkelijk in het gebied en ontplooiën veel initiatieven, die vaak verder gaan dan waarmee in het vigerende bestemmingsplan rekening is gehouden, onder meer qua aantal meters, de verhouding wonen-werken en parkeren. Daar komt bij dat de gemeente Amsterdam in de loop der jaren beleidsmatig veel heeft bijgesteld en met onder meer 'Koers 2025' uit 2016 forsere stedelijke woningbouwambities heeft neergelegd. Buiksloterham is daarin als versnellings- en verdichtingslocaties aangemerkt.

De laatste jaren worden initiatieven die op onderdelen afwijken van het bestemmingsplan, maar wel passen in geactualiseerde wensen en ambities, op maat bediend via wabo-afwijkingsprocedures. Daarnaast zijn sinds 2009 vijf partiële herzieningen van het bestemmingsplan vastgesteld.



Afbeelding 1.3.3 : Buiksloterham anno 2019

Dit zijn in een notendop de aanleidingen voor de voorliggende herijkte gebiedsvisie, in de vorm van een nieuwe investeringsnota met bijbehorende grondexploitatie. Zolang er geen nieuw bestemmings- of omgevingsplan is vastgesteld en in werking getreden, zal deze visie dienen als beoordelingskader voor afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan. De visie verandert de ontwikkelrichting voor Buiksloterham niet fundamenteel, maar herijkt die in stedenbouwkundige, programmatische, circulaire en verkeerskundige zin. Omdat we voortbouwen op bestaande kaders, is bij de totstandkoming volstaan met lichtere vormen van cocreatie dan bij geheel nieuwe planvorming zou zijn gebeurd. Deze herijkte investeringsnota stelt de gemeente in staat om de versnelde en intensievere ontwikkeling van het gebied in kwalitatief hoogwaardige, rechtmatige banen te leiden. De nieuwe visie beoogt een helder, breed gedragen toekomstverhaal voor Buiksloterham te zijn.

#### De tijdlijn is samengevat als volgt:

- 2003 Masterplan Noordelijke IJ-oeveren
- 2005 Projectbesluit Buiksloterham
- 2006 Investeringsbesluit en grondexploitatie
- 2009 Bestemmingsplan en exploitatieplan
- 2010 Nieuw Buiksloterham 2010 en wijziging grondexploitatie
- 2011 Structuurvisie Amsterdam 2040
- (sluit goed aan op bestemmingsplan)
- 2011-2016 Vier partiële herzieningen, één wijzigingsplan
- 2015 Manifest Circulair Buiksloterham
- 2016 Koers 2025: ambitieverhoging stedelijke groei
- 2019 Vijfde partiële herziening bestemmingsplan
- 2020 Herziene visie Buiksloterham, met meer ruimte voor groei en verdichting
- na 2021 Eventueel nieuw omgevingsplan Buiksloterham



Afbeelding 1.3.4 : Gerealiseerde bouwplannen, anno 2019

#### Projectnamen en architecten

- Kavel 3a-3b-3c: Zelfbouw BSH (eigen beheer)
- Kavel 4b: SO de Heldring
- Kavel 5: (gem) fase 1-05a (eigen beheer)
- Kavel 12: Docklands (Marcel Lok ML\_A)
- Kavel 20: BSH kavel 20 (eigen beheer)
- Kavel 21a: Black Jack (BNB arch.)
- Kavel 21b: Nova Zembla (Arch. BNA.NL Hans Oudendorp)
- Kavel 21c: De Hoofden (Marc Koehler Architects)
- Kavel 21d: Noord4Us (Berger Barnett Architecten)
- Kavel 21e: Wonen in Elta (one Architecture)
- Kavel 21f: Puur BSH (Atelier PUUUR)
- Kavel 22: Patch22 (FRANTZEN et al architecten)
- Kavel 23: Top Up (FRANTZEN et al architecten)
- Water Kavel: Schoon Schip (eigen beheer)
- Kavel 41: (gem) fase 1-41 (Tekton Architecten)
- Kavel 44: Vrijekade 1 (Heren 5 Architecten)
- Kavel 47-49: Cityplots (Stunionedots en DELVA)
- Kavel 50: Asterweg 75-141
- Kavel 51: Bouwmaat Amsterdam Noord
- Kavel 56a-1: Eye collectiecentrum
- Kavel 65: Max & Moore, (Mei Architects & Planners)
- Kavel 63: wilgenweg 16C
- Kavel 66: Kaap Noord
- Kavel 67: Yotel Asterweg (Stunionedots en DELVA)

#### Projectnamen en architecten

- Kavel 2a-2b: Zelfbouw BSH (eigen beheer)
- Kavel 6: BSH kavel 06 (Marc Koehler Architects)
- Kavel 14: Republica (Marc Koehler Architects)
- Kavel 42a: Parkeergarage
- Kavel 43: Vrijekade 2-3 (Heren 5 Architecten)
- Kavel 54: Hotelontwikkeling (Paul de Ruiter Architecten)
- Kavel 68\*: Kaap (Powerhouse company)
- Kavel 69-70: City Icon (diverse architecten)
- Kavel 72: Hotel Grasweg 46 (EWP Purmerend)



Afbeelding 1.3.5 : Vastgestelde bouwplannen, anno 2019

## 1.4 Relevante beleidsontwikkelingen

### Structuurvisie 2040

In 2011 werd de Structuurvisie 'Amsterdam 2040, economisch sterk en duurzaam' vastgesteld door de gemeenteraad. Buiskloterham sluit aan bij twee bewegingen daarin: 'Uitrol Centrumgebied' en het 'IJ Centraal'. Inzet voor dit deel van de IJ-oever is verdere verstedelijking in de richting van Zaanstad. De transformatie van Buiskloterham naar een gemengd werk-woongebied was al ingezet. De Structuurvisie omschreef deze werk-woongebieden als vestigingsplaats voor stadsverzorgende bedrijven, waarbij minimaal vijftig procent van het bedrijventerrein bestemd zou blijven voor dit soort bedrijven. Sindsdien is Buiskloterham nadrukkelijker in beeld gekomen als locatie voor woningbouw. De centrale ligging maakt het gebied onderdeel van de in de Structuurvisie geconstateerde en beoogde uitrol van het Amsterdamse centrummilieu.

### Koers 2025

In Koers 2025, de woningbouwstrategie uit 2016 die voortbouwt op de Structuurvisie-ambities, is Buiskloterham aangewezen als 'gemengde stadsbuurt' en als versnellingslocatie. De buurt is zeer geschikt om de hoge verstedelijkingsambities van Koers 2025 mede een plek te geven, zowel door te versnellen als door de dichtheid te verhogen. De ruimtelijke context van Buiskloterham spreekt boekdelen: demografische en economische veranderingen in omliggende tuindorpen, ontwikkeling van leisure en wonen op Overhoeks, de ontwikkeling van de NDSM-werf tot intensief bebouwde stadswijk, de nieuwe Noord/Zuidlijn, een mogelijke vaste oeververbinding met het centrum. De druk op de ruimte is hiermee inmiddels zo aanzienlijk, dat ruimte-intensieve functies dominerender zullen worden ten opzichte van grootschalige ruimte-extensieve bedrijven.

### Circulair Buiskloterham

In 2015 tekende de gemeente samen met ruim twintig partners het Manifest Circulair Buiskloterham. Onder tussen heeft de gemeente deze opgave vertaald in een programma dat volop in uitvoering is en bovendien groeit. Dat varieert van de bouw van circulaire innovatieve gebouwen tot de aansluiting van 600 woningen op nieuwe sanitatie, verschillende smart grid-systemen in de wijk, en bijvoorbeeld eerste ervaringen met deelmobiliteit. De voorlopersfunctie van Buiskloterham op het gebied van circulariteit krijgt een stevige positie in deze investeringsnota.

### Stad in balans

Sinds enkele jaren hanteert de gemeente de doelstel-

ling van 'Stad in Balans'. Deze is voortgekomen uit de sterk toegenomen druk op de centrale stad, zowel van bewoners, bedrijven als bezoekers. Doel is om de druk op de centrale stad te spreiden ('balans') door bewoners, bedrijven en bezoekers te verleiden om zich ook in gebieden rondom de centrale stad te manifesteren. De ontwikkeling van Buiskloterham naar een hoogstedelijke woonwerkwijk met ruimte voor woningen, bedrijfsruimten en bezoek past geheel in deze doelstelling.

### Ruimte voor de Economie van Morgen

In 2017 heeft de gemeente Amsterdam de nota Ruimte voor de Economie van Morgen vastgesteld. Daarin wordt uiteengezet hoe, waar en in welke ruimtelijke milieus er in de Amsterdamse toekomst wordt gewerkt. Menging met andere functies staat daarin centraal vanuit de waarneming dat monofunctionele werkgebieden uit de gratie raken. Buiskloterham wordt in dit document gepositioneerd als productieve wijk, waar productieve lichte industrie met wonen en voorzieningen wordt gemengd, onder meer langs nieuwe stadsstraten. Deze investeringsnota houdt rekening met deze positionering en geeft daar stedenbouwkundig en programmatisch handen en voeten aan.

### Woonagenda 2025

In 2017 heeft de gemeente Amsterdam ook de Woonagenda 2025 vastgesteld met als uitgangspunten voldoende, betaalbare en goede woningen in 2025. De Woonagenda bevat de opdracht om bij nieuwbouw een woningbouwprogrammering toe te passen van 40% gereguleerde huur, 40% middelduur (huur en koop) en 20% dure huur en koop. Dit uitgangspunt is nog eens bevestigd in het Woningbouwplan 2018-2025 dat in november 2018 door de gemeente is vastgesteld.

### Nieuwe ambities

In 2018 kwam er een nieuw Amsterdams coalitieakkoord, met daarin voor ruimtelijke ontwikkelingen de volgende (al dan niet nieuwe) prioriteiten:

- Jaarlijks gemeentebreed 7.500 nieuwe woningen erbij, waarvan 2.500 sociaal
- Duurzaamheid en circulariteit als leidende principes
- Inclusieve stad, sociaal en economisch
- Balans in de stad: spreiding van succes, tegengaan van commerciële excessen
- Meer openbare ruimte voor langzaam verkeer en verblijf.

Deze ambities klinken nadrukkelijk door in onderstaande algemene opgave voor Buiskloterham.



Afbeelding 1.4.1: Nieuwe ambities

## 1.5 Opgave

In Buiskloterham staan vier opgaven centraal. Deze vier opgaven kunnen samen met de negen leidende principes worden beschouwd als de basis waarop uitwerkingen op lager abstractieniveau zijn gebaseerd:

### Verdichting

In Koers 2025, de woningbouwstrategie uit 2016 die voortbouwt op de Structuurvisie-ambities, is Buiskloterham aangewezen als 'gemengde stadsbuurt' en als versnellingslocatie. De buurt is zeer geschikt om de hoge verstedelijkingsambities van Koers 2025 mede een plek te geven, zowel door te versnellen als door de dichtheid te verhogen. Meer hierover in hoofdstuk 2.

### Circulaire wijk

Buiskloterham moet een voorbeeldwijk zijn voor circulariteit en duurzaamheid, op allerlei manieren: energie, materiaalgebruik, sanitatie, mobiliteit enzovoorts. Dat is in 2015 door ruim twintig partijen, waaronder de gemeente, vastgelegd in een Manifest Circulair Buiskloterham. Zie onder meer hoofdstuk 4.

### Productieve wijk

De derde opgave is behoud en ontwikkeling van een productieve wijk economie. Terwijl de woonfunctie sterk

toeneemt, behoudt maakindustrie een plek. Deels zijn dat bestaande bedrijven, deels ook nieuwe. Dit vergt een fijnzinnige menging van functies die tot voor kort niet goed mengbaar werden geacht. Het vergt ook duidelijke spelregels voor ontwikkelaars. Zie met name hoofdstuk 2.4.

### Ongedeelde wijk

Buiskloterham staat onder grote druk van centraal-Amsterdam. Alles waaraan daar een tekort is, klotst over het IJ heen. Deels is dat goed, want de krachten moeten ergens heen. De stad mag oprukken naar Buiskloterham. Tegelijkertijd staat Buiskloterham onder invloed van het naastgelegen Volewijk, een van de sociaal zwakste wijken van Amsterdam. De botsing tussen het succesvolle, uitrollende centrum en het zwakke Volewijk is in de ogen van velen hard en openbaart zich volop in Buiskloterham. De strategie is om genoemde botsing te verzachten en Buiskloterham met omliggende buurten te ontwikkelen als ongedeelde wijk. Zie met name hoofdstuk 2.3.

Deze vier kernopgaven moeten tot stand worden gebracht in een complexe context, met veelkleurige eigendomsverhoudingen, waarbij op voorhand niet duidelijk is welke kavels wanneer en door wie zullen transformeren (of niet). De ontwikkelstrategie is daarmee een opgave op zich. Zie hoofdstuk 5.

### 1.6 Overzicht voornaamste wijzigingen

Zoals gesteld is deze herijkte visie niet fundamenteel anders dan het oorspronkelijke investeringsbesluit. De doelstelling is nog steeds dat Buiksloterham transformeert van bedrijventerrein naar gemengde stadswijk. In deze herijkte investeringsnota wordt hier en daar dan ook volstaan met beknopte beschrijvingen. Verschillende achtergronden, zoals bijvoorbeeld de historie van het gebied, worden niet opnieuw opgevoerd.

Toch tellen alle veranderingen ten opzichte van de eerdere kaders op tot een flinke hoeveelheid wijzigingen. De belangrijkste zijn (in willekeurige volgorde):

- Maximaal programma verhoogd, met hogere dichtheden op veel kavels
- Meer woningen, met een theoretisch potentieel van zo'n 8.575 stuks
- Verhouding wonen-niet wonen 62-38 (dit was 50-50 bij nieuwe ontwikkelingen en is nu in beginsel 70-30, wat uiteindelijk resulteert in 62-38), vooral door meer m2 wonen
- Nieuwe uitgangspunten woningbouwprogramma, aansluitend op recent beleid

- Meer scholen en maatschappelijke voorzieningen
- Hogere ambities voor 'ongedeelde wijk'
- Integratie van de ambitie 'productieve wijk'
- Iets gewijzigde hoogbouwmogelijkheden
- Lagere en vrijere parkeernormen, aansluitend op recent beleid
- Minder parkeren in de openbare ruimte, geen parkeervergunningen
- Aangepaste wegprofielen, met meer ruimte voor verblijf
- Westelijke ontsluiting iets verschoven en in planning wat naar voren gehaald
- Er is substantieel meer oppervlaktegroen toegevoegd waaronder via het ontwikkelen van landaanwinningen en verondiepingen in het Johan van Hasseltkanaal en het IJ.
- Integratie van ambitieuze circulaire opgave in de gebiedsontwikkeling
- Voorsortering op mogelijke langzaam verkeersverbinding over het IJ aan zuidzijde Buiksloterham.
- Verbreding straten Papaverhoek
- Plangebied is gelijk gebleven, maar grondexploitatiegebied is groter geworden



Afbeelding 1.5.1 : Gebouwfuncties Buiksloterham 2019

## 2 Programma

### 2.1 Inleiding

Buiksloterham is plantechinisch een complex gebied. Het bestaat uit gemeentelijke kavels, maar voor een groter deel uit particuliere kavels, zowel in erfpacht als in volledig eigendom. Of en wanneer veel kavels zich zullen ontwikkelen, bepalen veel partijen zelf. Het stedenbouwkundig plan en het programma vormen daarom geen vastomlijnd 'eindplan', maar eerder een ontwikkelkader voor mogelijke ontwikkelingen. Zie de ontwikkelstrategie voor een uitgebreide toelichting hierop.

In deze investeringsnota wordt een toekomstvisie op geheel Buiksloterham beschreven, zowel binnen als buiten het grondexploitatiegebied. Deze toekomstvisie laat zien hoe de wijk er op basis van huidige wensen en verwachtingen ooit zal uitzien. De delen van deze nota die gekoppeld zijn aan de grondexploitatie beperken zich echter tot de komende dertien jaar. Waar dit verschil relevant is, wordt dat aangeduid.

### 2.2 Algemeen, functiemenging

Met de huidige druk op de woningmarkt zijn woningen nu het populairst om te ontwikkelen. De sterke argumenten voor een gemengde wijk met veel niet-woonplinten staan echter nog kaarsrecht overeind: populairder, veiliger, economischer, duurzamer, adaptiever, sociaal inclusiever. De Amsterdamse Structuurvisie 2040 is daar duidelijk in.

Buiksloterham is een gewild ontwikkelgebied voor vele partijen. Om het duurzaam gewild te houden, dient iedere ontwikkelende partij bij te dragen aan de integrale stedelijke kwaliteit waarvan zij ook zelf profiteert. Een rijke, fijnmazige menging van wonen, werken en voorzieningen is een belangrijk ingrediënt van die beoogde kwaliteit, dus dat blijft een belangrijke ontwikkelvoorwaarde.

Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen in Buiksloterham is dat maximaal 70% van het bruto vloeroppervlak uit wonen bestaat, dus minimaal 30% uit andere functies. Ontwikkelaars en zelfbouwers van nieuwe projecten zijn op veel plekken daarom verplicht tot de opname van flexibele plinten met niet-woonfuncties. Voor productieruimten geldt een plafondhoogte van minimaal 6,00m. Niet-woonfuncties krijgen op veel plekken ook op de eerste verdieping of zelfs daarboven een plek. Functiemenging moet vanuit circulair perspectief ook in de tijd worden gezien. Buiksloterham wordt een flexibele, levensloopbestendige wijk die zich leent voor functieveranderingen. Met name transformatiemogelijkheden van kantoren naar wonen en vice versa zijn waardevol. Dat stelt fysieke eisen aan de gebouwen: kleinere, samenvoegbare of splitsbare units, gebouwplinten met overmaat in hoogte en diepte, variatie in buitenruimten.

Tabel 2.2 Programma

|                                                  | Investeringsbesluit<br>2006 | %          | Maximaal programma<br>investeringsnota 2020 | %          |
|--------------------------------------------------|-----------------------------|------------|---------------------------------------------|------------|
| <b>Totaal groen (m2 oppervlak)</b>               | <b>46.000</b>               |            | <b>227.100</b>                              |            |
| Gebruiksgroen                                    | -                           |            | 91.200                                      |            |
| Ecosysteemgroen                                  | -                           |            | 135.900                                     |            |
| <b>Totaal wonen</b>                              | <b>549.000</b>              | <b>55%</b> | <b>790.000</b>                              | <b>62%</b> |
| Waarvan gerealiseerd / gecontracteerd            | -                           |            | 221.000                                     |            |
| <b>Totaal niet-wonen</b>                         | <b>451.000</b>              | <b>45%</b> | <b>475.000</b>                              | <b>38%</b> |
| Waarvan bestaand / gerealiseerd / gecontracteerd | 300.000                     | 30%        | 181.000                                     | 14%        |
| Bedrijven                                        | 38.000                      | 4%         | 125.000                                     | 10%        |
| Kantoren                                         | 88.000                      | 9%         | 76.000                                      | 6%         |
| Maatschappelijke voorzieningen                   | 12.500                      | 1%         | 36.000                                      | 3%         |
| Detailhandel (vooral PDV)                        | -                           | 0%         | 7.000                                       | 1%         |
| Overige                                          | 12.500                      | 1%         | 50.000                                      | 4%         |
| <b>Totaal programma m2 bvo</b>                   | <b>1.000.000</b>            |            | <b>1.265.000</b>                            |            |

Metrages bestaand betreft het bestaande programma in de reservering transformatiegebied (afbeelding 1.2.1) en bestaat volledig uit een niet-woonprogramma. Metrages gerealiseerd en gecontracteerd betreft de bouwplannen zoals aangegeven in afbeelding 1.3.4 en 1.3.5.

Meters per functie

In 2009 was er zo’n 300.000 m2 aan bedrijvigheid in Buiksloterham en woonde er vrijwel niemand. Ook andere functies waren er vrijwel niet. Nu, in 2020, is er ruim 200.000 m2 aan wonen gerealiseerd en zijn de bedrijfs-meters met circa 100.000 m2 afgenomen. Een deel van de oorspronkelijke bedrijven, zoals Nedcoat en Air Products, is immers gesloopt. Inmiddels zijn er in Buikslo-terham enkele maatschappelijke voorzieningen en andere niet-woonfuncties, zoals het collectiecentrum van Eye, gerealiseerd.

De ambities per functie die in dit hoofdstuk aan de orde komen, leveren bij elkaar opgeteld de verhoudingen op volgens het schema in tabel 2.2. De maximale ontwikkel-mogelijkheden zijn als uitgangspunt opgenomen bij het opstellen van het schema. Voor de particuliere kavels ligt het initiatief niet bij de gemeente en bestaat er onzeker-heid over het toekomstige programma; zie de ontwik-kelstrategie van hoofdstuk 5 waar hier dieper op wordt ingegaan

2.3 Wonen

Buiksloterham zoals beoogd in deze investeringsnota biedt bij de maximale bebouwingsvariant ruimte voor om-streeks 8.575 woningen, inclusief de ruim 1.900 woningen die nu reeds zijn gebouwd of gecontracteerd. Dit getal is gebaseerd op vele aannames: volledige ontwikkeling van alle particuliere kavels, daadwerkelijke realisatie van de beoogde mengverhouding tussen wonen en niet-wonen, van de beoogde verdeling tussen verschillende woonseg-menten, en uiteraard geen grote economische, beleids-matige, maatschappelijke of juridische schokbewegin-gen. De kans is dus bijzonder klein dat dit aantal precies wordt gehaald, laat staan dat duidelijk is wanneer dat zal gebeuren. Daarom zou ‘woningbouwpotentie’ hier een passender woord zijn dan ‘woningbouwprogramma’. Toch is zo’n indicatief maximum nuttig bij de globale planning van bijvoorbeeld detailhandel, groen, maatschappelijke voorzieningen en parkeren.

Context

Er is een grote druk vanuit de centrale delen van de stad voelbaar: velen zoeken om zich heen, de barrière van het IJ wordt zienderogen minder, Buiksloterham verkleurt in alle opzichten en verandert van ‘Noord’ in ‘Amsterdam’. In de Structuurvisie 2040 wordt deze ontwikkeling aan-geduid met de ‘uitrol van het hoogstedelijke centrum-milieu’. Hieronder moet worden verstaan: (1) een hogere gebruiksintensiteit en (2) een rijkdom aan diversiteit. Verdichting en toevoeging van functies dus. ‘Diversiteit’ betekent functiemenging, maar ook sociale menging.

Tegelijk heeft Buiksloterham volop te maken met omlig-gende wijken als Volewijck en het projectgebied Klapro-zenbuurt en Overhoeks. De woningbouwopgave in de Klaprozenbuurt is circa 2.000 woningen (met een verde-ling van 40% sociaal, 40% middensegment en 20% vrije sector). Ook fase 3 van Overhoeks wordt de komende jaren gerealiseerd, met veel vrije sectorwoningen. Volewijck (4.800 woningen) kent een eenzijdige woning-voorraad: 77%is sociale huur. Daarvan is 71% in beheer bij corporaties. Slechts 17% is middeldure huur en 6% koop en dure huur. Volewijck bestaat uit de Van der Pekbuurt en de Bloemen-buurt. In de Van der Pekbuurt wonen relatief veel alleen-staanden. In de Bloemenbuurt wonen veel ouderen, van wie een deel in een ongeschikte woning. In de afgelopen jaren is een deel van de woningen in de Bloemenbuurt verkocht aan starters en jonge gezinnen. Volewijck kampt al jaren met een concentratie van sociale problemen. Zo is er bovengemiddelde werkloosheid en bijstandsafhan-kelijkheid. Daarnaast heeft Volewijck te maken met een verhoogde instroom van kwetsbare huishoudens. In de periode 2015-2017 was dit zelfs het hoogste van Am-sterdam. Dat komt door de woningvoorraad: veel kleine corporatiewoningen van twee à drie kamers met een erg lage huur. In 2017 had 32 procent van de woningen een huur onder de kwaliteitskortingsgrens van €413. Om al deze redenen is Volewijck aangewezen als Ontwikkel-buurt.

Integrale woonvisie Buiksloterham/Volewijck

In 2018 is de gemeente het programma ongedeelde wijk gestart voor ondermeer Buiksloterham en Klaprozenbuurt en omliggende wijk de Volewijck (van der Pek en Bloe-menbuurt) met als doel om fysieke en sociaaleconomi-sche verbinding te maken tussen de wijken. Een van de ambities is om in 2020 tussen gemeente en de corpora-ties een gezamenlijk vastgoedaanpak vorm te geven voor de Volewijck en daarbij de kansen die de ontwikkeling van Buiksloterham en Klaprozenbuurt biedt te benutten. Dit sluit ook aan bij een van de doelen van de strategische buurtontwikkeling uit de “Woonagenda 2025”, name-lijk de koppeling van stedelijke ontwikkelgebieden met strategische buurtontwikkeling en bij de doelen uit het “Gebiedsplan Oud Noord 2018”.

Met de corporaties wordt een traject gestart om de door-stroom van bepaalde groepen bewoners van oud- naar nieuwbouw te bevorderen. Er worden afspraken gemaakt over het bestaande bezit in Volewijck (vastgoedstrategie en toewijzingsbeleid) en over de ontwikkeling van Buik-sloterham. Dit gebeurt vooral met de corporaties die al bezit hebben in Buiksloterham en/of in de omliggende wijken. In Volewijck wordt de komende jaren door twee

corporaties grootschalig gerenoveerd. Dit biedt een aan-leiding om een deel van de sociale huur in Volewijck om te zetten naar een ander woningbouwsegment. Wanneer de woningbouwontwikkeling van Buiksloterham hierop wordt afgestemd, kan de gewenste menging in beide gebieden tot stand komen.

Woonprogramma

Het doel van de transformatie van Buiksloterham is de ontwikkeling van een circulaire, productieve, toekomstbe-stendige, gemengde woonwerkwijk met een grote diver-siteit aan woningtypes voor verschillende doelgroepen. Voor jong en oud, voor huidige en nieuwe Amsterdam-mers, voor verschillende inkomensgroepen en huishoud-typen. Tot nu toe zijn in Buiksloterham zoals al eerder aangege-ven 1.900 woningen gebouwd of gecontracteerd. Daar-van is circa 23% sociaal. De rest is vrije sector, waarvan veel (C)PO. Deze aantallen worden als gegeven be-schouwd.

Segmentenverdeling

In 2017 is veel nieuw woonbeleid in de gemeente vastge-steld, zoals het “Actieplan meer middel-dure huur” voor de periode 2017-2025 , de “Woonagenda 2025” en het “Stedelijk kader voor sociale en middensegment huur-woningen in particuliere plannen”, deeltuitwerking van de Woonagenda 2025. Op 21 november 2018 heeft het college het “Woning-bouwplan 2018-2025” naar buiten gebracht. In dit plan legt het college 11 voorstellen neer om de woningbouwambitie van 52.500 woningen tot 2025 te kunnen realiseren. Bij nieuwe projecten blijft een woning-bouwprogramma van 40% sociaal, 40% middensegment, 20% vrije sector uitgangspunt en bij particuliere trans-formaties wordt gestuurd op het realiseren van sociale huurwoningen door corporaties.

Bij woningbouw in Buiksloterham geldt een segmentering van 40-40-20 (40% sociale huur, 40% middeldure huur en 20% vrije sector koop) waarbij het gemeentelijke beleid

omtrent programmering wordt gevolgd. Op 2 juni 2020 heeft het college ingestemd met een aantal aanpassin-gen in het woonbeleid. De beleidsaanpassingen biedt particuliere kavels mogelijkheden om onder voorwaarden van 40-40-20 af te wijken:

- Indien de reguliere sociale huurwoningen door corpo-raties worden afgenomen dan geldt 30-40-30
- Indien aantoonbaar geen corporatie gevonden wordt die de sociale huurwoningen gaat afnemen, dan kan er gekozen worden voor een alternatieve programmati-sche verdeling (naar 0-80-20 of 0-100-0) onder voor-waarde dat er door de gemeente aan te wijzen maat-schappelijke (beroeps)groepen gehuisvest worden.
- Bij projecten kleiner dan 30 woningen kan afgeweken worden van het stedelijke uitgangspunt 40-40-20

Verder zijn de voorwaarden omtrent middeldure huur (herijking van het Actieplan Middeldure huur 2020) en private sociale huurwoningen aangepast. De beleids-aanpassingen maken integraal onderdeel uit van deze investeringsnota.

Het middensegment wordt zowel op de gemeentelijke als particuliere kavels volledig in de huur gerealiseerd, aangezien koopwoningen in dit segment op deze loca-tie klein uitvallen en een te gewild beleggingsobject zijn geworden. Hier kan getracht worden met beperkende bepalingen (verhuurverbod) op te sturen, maar beter is het dit segment in delen van de stad te realiseren waar de marktdruk minder hoog is, zodat het product beter aansluit op de wensen van de woningzoekende. Voor het middensegment gelden de gemeentelijke regels in de huisvestingsverordening en het “Actieplan Meer Middel-dure Huur”.

Vanwege het feit dat Buiksloterham koploper wil zijn op duurzaamheidsgebied (zie hoofdstuk 4) wordt niet gekozen voor eeuwigdurende middelhuur. Bovendien voldoet Buiksloterham niet aan de onderbouwingen uit het herijkte actieplan middeldure huur (Collegebesluit 2 juni 2020) om voor eeuwigdurende middeldure huur

Tabel 2.3.1 Verdeling maximale woningbouwopgave naar eigendom

|                                                                         | m2 bvo                  | %            |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------|
| Maximaal programma investeringsnota 2020                                | 1.265.000               | 100%         |
| Daarbinnen wonen totaal                                                 | 790.000                 | 62%          |
| Daarvan reeds gerealiseerd / gecontracteerd (afbeelding 1.3.4 en 1.3.5) | 221.000                 |              |
| Nog te realiseren / contracteren wonen                                  | Totaal                  | 569.000 100% |
|                                                                         | Op gemeentelijke kavels | 239.000 42%  |
|                                                                         | Op particuliere kavels  | 330.000 58%  |

te kiezen. Het vrije sector segment wordt volledig in de koop gerealiseerd, omdat er in de bestaande voorraad een overaanbod aan vrije sector huur gaat ontstaan. De door de gemeente op 7 juli 2020 vastgestelde beleidsregels voor nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners zijn van toepassing. Hiermee wordt de verhuur van nieuwbouw koopwoningen tegengegaan door een algeheel verbod op verhuur (voor onbepaalde tijd) op te nemen in de erfpachtvoorwaarden

Doelgroepen

Als leidraad voor woningkenmerken naar doelgroep worden de volgende uitgangspunten voor woninggrootte in relatie tot gezinssamenstelling en huurprijs gehanteerd.

Ouderen

In het ontwikkelgebied van de Klaprozenbuurt wordt in het woonprogramma een flink aantal ouderenwoningen opgenomen. Het voorstel voor Buiksloterham is om de omvang van de behoefte in Volewijck als uitgangspunt te nemen. Het gaat dan in ieder geval om 100 à 200 oude-renwoningen, waarvan de helft sociale corporatiewonin-gen. Het gaat om zelfstandige woningen, geclusterd met gemeenschappelijke voorzieningen. Om doorstroming te realiseren, is minimaal 60 m² gebruiksvloeroppervlak (gbo) noodzakelijk. Doorstroming gaat niet vanzelf; met corporaties worden afspraken gemaakt over huurprijsstel-ling en begeleiding.

Kwetsbare groepen

Met corporaties zijn afspraken gemaakt om kwetsbare mensen met een urgente woonvraag te huisvesten. Het Woningbouwplan 2018-2025 zegt hierover: met wo-ningbouwcorporaties is afgesproken dat zij 30% van de vrijkomende woningen toewijzen aan kwetsbare groepen. Nieuwbouwwoningen tellen hierin mee. Het is echter niet

zo dat in elk nieuwbouwcomplex 30% bestemd is voor kwetsbare groepen. Ook in Buiksloterham wordt, in overleg met corporaties en ruimtelijk gespreid, een deel van de sociale huur voor kwetsbare groepen gereserveerd. Zij kunnen daardoor vanuit Volewijck doorstromen naar Buiksloterham. On-der kwetsbare groepen zijn veel alleenwonenden. Om zich voor langere tijd aan een woning te binden, hebben zij minimaal 45 m2 gbo en twee kamers nodig. Omdat hierbij verdeling via woningnet/corporaties noodzakelijk is, is dit een belangrijke categorie binnen de sociale huur van corporaties op de gemeentelijke kavels. Maar ook gezinnen kunnen vallen onder de categorie kwetsbare groepen. Concentratie dient daarbij te worden vermeden. Kwetsbare groepen kunnen niet in de nieuwbouw instro-men als de huurprijs hoger ligt dan de aftoppingsgrenzen.

Bewoners met rolstoel

Voor de meeste kwetsbare groepen zijn geen specifieke eisen aan de woning noodzakelijk. Als uitzondering geldt hierop de rolstoelwoningen (onderdeel van kwetsbare groepen). Om te voorzien in de behoefte aan rolstoel-woningen is het van belang van de corporatiewoningen 3-5% te realiseren als rolstoelwoning. Hiervoor is een subsidie beschikbaar oplopend tot € 30.000,- per woning.

Studenten- en jongeren

Woningtypes voor jonge alleenwonenden worden vooral op de particuliere kavels beoogd. Bij particuliere transfor-matie is dit woningtype namelijk een gewild beleggings-object.

Grote gezinnen

Grote gezinnen (drie kinderen of meer) hebben in stads-deel Noord binnen de sociale huur de laagste slagings-kans. Ook stedelijk bezien is er voor hen zeer weinig

vrijkomend aanbod. 8.000 grote gezinnen, waarvan 1.900 in oud-Noord en Noordwest, wonen krap in de stad. 30% van het aantal gezinnen binnen de sociale huur betreft een groot gezin. Zij hebben minimaal 90 m2 gebruikso-pervlak nodig en minstens vier kamers. Op de gemeente-lijke kavels is ongeveer 40% van de sociale woningen voor gezinnen gereserveerd; daarvan is 40% bestemd voor grote gezinnen (7% van het woningbouwprogramma). Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van maisonnettewoningen, met daar bovenop kleinere woningen voor alleenstaan-den.

Experimenteel

Traditionele woonvormen en standaard verdelingen in sociaal-middelduur-duur lijken steeds minder recht te doen aan de samenleving van de 21<sup>e</sup> eeuw. Het aantal alleenstaanden groeit, echtscheidingen komen veel voor, de zorg extramuraliseert, wooncarrières worden onvoor-spelbaarder. Steeds meer mensen – jong en oud – zoeken nieuwe woonvormen: zelfstandige wooncorporaties in middenhuur, friends-concepten, CPO en zelfstandige woningen met gemeenschappelijke ruimten voor steeds meer doelgroepen. Daarom wordt in Buiksloterham zo’n tien procentpunt van het woonprogramma (dus tien van de maximaal zeventig procent wonen) gereserveerd voor experimentele woonvormen. In tenders zullen ontwikke-laars hier op worden uitgedaagd. Zelfbouwprojecten met mogelijkheid tot hogere dichthe-den zoals CPO’s maken onderdeel uit van deze categorie. Buiksloterham is al positief bekend om z’n zelfbouw; het leidt vaak tot meer flexibiliteit, diversiteit en eigenaar-schap. Buiksloterham wil op een van de eerste uit te geven gemeentelijke kavels ook ruimte bieden aan het realiseren van een wooncoöperatie en daarmee een bijdrage leveren aan het actieplan wooncoöperaties dat door de gemeente is opgesteld. De gemeente streeft op termijn naar meer ruimte voor wooncoöperaties, zodra daar meer institutionele mogelijkheden voor ontstaan.

Gemeentelijke kavels

Op de gemeentelijke kavels wordt de programmaverde-ling aangehouden zoals weergegeven in tabel 2.3.3.

Het sociale programma speelt in op de behoefte van doelgroepen , zoals hierboven beschreven. Stellen zonder kinderen zijn een belangrijke doelgroep binnen het middensegment. Binnen het middensegment wordt conform beleid 25% voor gezinnen gerealiseerd. Dat zijn woningen groter dan 70 m².

Particuliere kavels

Op de te transformeren erfpachtkavels of kavels in vol eigendom wordt de programmaverdeling aangehouden

Tabel 2.3.3 Programma gemeentelijke, niet gecontracteerde kavels, binnen 10 jaar

|                                         | %          | Aantal       |
|-----------------------------------------|------------|--------------|
| <b>Sociaal</b>                          | <b>40</b>  | <b>1.041</b> |
| Alleenwonend, jong                      | 0          | 0            |
| Alleenwonend, middelbaar                | 18         | 468          |
| Ouderen                                 | 5          | 130          |
| Gezin 1+2 kind                          | 10         | 260          |
| Gezin 3+ kind                           | 7          | 182          |
| <b>Midden</b>                           | <b>40</b>  | <b>1.024</b> |
| Huur<70m2 (alleen/stel zonder kinderen) | 30         | 763          |
| Huur>70m2 (gezin)                       | 10         | 260          |
| <b>Duur / koop</b>                      | <b>20</b>  | <b>520</b>   |
| <b>Totaal</b>                           | <b>100</b> | <b>2.585</b> |

Tabel 2.3.4A Programma particuliere kavels, 40-40-20

|                                         | %          | Aantal       |
|-----------------------------------------|------------|--------------|
| <b>Sociaal</b>                          | <b>40</b>  | <b>1.691</b> |
| Alleenwonend, jong                      | 9          | 381          |
| Alleenwonend, middelbaar                | 22         | 930          |
| Ouderen                                 | 0          | 0            |
| Gezin 1+2 kind                          | 9          | 381          |
| Gezin 3+ kind                           | 0          | 0            |
| <b>Midden</b>                           | <b>40</b>  | <b>1.679</b> |
| Huur<70m2 (alleen/stel zonder kinderen) | 30         | 1.256        |
| Huur>70m2 (gezin)                       | 10         | 423          |
| <b>Duur / koop</b>                      | <b>20</b>  | <b>859</b>   |
| <b>Totaal</b>                           | <b>100</b> | <b>4.229</b> |

Tabel 2.3.4B Programma particuliere kavels, 30-40-30

|                                         | %          | Aantal       |
|-----------------------------------------|------------|--------------|
| <b>Sociaal</b>                          | <b>30</b>  | <b>1.149</b> |
| Alleenwonend, jong                      | 6          | 230          |
| Alleenwonend, middelbaar                | 19         | 728          |
| Ouderen                                 | 0          | 0            |
| Gezin 1+2 kind                          | 5          | 191          |
| Gezin 3+ kind                           | 0          | 0            |
| <b>Midden</b>                           | <b>40</b>  | <b>1.553</b> |
| Huur<70m2 (alleen/stel zonder kinderen) | 30         | 1.160        |
| Huur>70m2 (gezin)                       | 10         | 393          |
| <b>Duur / koop</b>                      | <b>30</b>  | <b>1.180</b> |
| <b>Totaal</b>                           | <b>100</b> | <b>3.882</b> |

\*Tabellen bevaten afrondingsverschillen

zoals weergegeven in tabel 2.3.4A (40-40-20) en tabel 2.3.4B (30-40-30 onder voorwaarden).

Marktconforme sociale huurwoningen, dus met een huurprijs tot € 737 (prijspeil 2020), kunnen momenteel alleen heel klein zijn: tot circa 40 m². Om ook op de langere termijn over een stabiele en over Buiksloterham goed verspreide voorraad sociale woningen te beschikken, die van betekenis is voor het doelgroepenbeleid, zet de gemeente zich in om sociale huurwoningen door corporaties te laten ontwikkelen. Erfpachters en eigenaren worden bij transformatie daarom verzocht om hun sociale segment onder te brengen en te laten realiseren en exploiteren door corporaties, wat betekent dat het in erfpacht wordt uitgegeven aan corporaties (onder de Algemene Bepalingen 1998). Om de (financiële) slagingskansen hiervan te vergroten, wordt voor de particuliere kavels bij het sociale segment uitgegaan van een lager percentage woningen voor gezinnen (circa 20% en max. 70 m² gbo) geen grote woningen voor gezinnen en ook woningen voor alleenwonenden. Hiermee wordt het gemiddelde woningoppervlak van sociale corporatiewoningen op deze kavels kleiner dan op de gemeentelijke kavels. Randvoorwaarde is wel dat corporaties hierbij huurprijs- en doorstromingsafspraken willen maken.

Het segment sociale huur dat kan worden ontwikkeld door particulieren zelf zal grotendeels bestaan uit eenkamerwoningen voor jonge mensen, waaronder studenten, en soms op tweekamerwoningen. Onder de 23 jaar kan maximaal €433 (prijspeil 2020) huur betaald worden en

boven de 23 jaar maximaal €619 (prijspeil 2020, het betreft respectievelijk de kwaliteitskortingsgrens en de lage aftoppingsgrens in de huursubsidie). Tussen de kwaliteitskortingsgrens wordt 65% van de huur gecompenseerd door de huurtoeslag en boven de lage aftoppingsgrens 40% hiervan.

Erfpachters en particulieren dienen tevens 40% gereguleerd middensegment met een maximale huur van €1.027 (prijspeil 2020) te realiseren. De gemiddelde huurprijs binnen dit segment dient €899 (prijspeil 2020) te zijn. Juist voor dit middensegment worden kansen gezien bij particuliere ontwikkelingen. Dit woningtype is vooral geschikt voor stellen zonder kinderen, gezien de marktconforme grootte van momenteel zo'n 50 m² gbo. Dit is een categorie die goed aansluit op de uitrol van het centrummilieu. Per particulier project worden afspraken gemaakt over de woninggrootte.

**Tot slot**

Sociale huur op zowel de gemeentelijke als particuliere kavels in Buiksloterham moet aan dezelfde circulaire eisen voldoen als andere woningen en bedrijfsgebouwen. Ook sociale woningen worden duurzame woningen. Ook worden bij sociale huur geen uitzonderingen op plintambities gemaakt. Zo moet de sociale huur die langs de elders in deze investeringsnota genoemde stadsstraten wordt gerealiseerd altijd te worden gecombineerd met plintfuncties (= niet-wonen).



Afbeelding 2.4.1 : Klaprozenweg en Ridderspoorweg / Asterweg ontwikkelen tot stadsstraten

**2.4 Economie**

**Stadsstraten**

Een stadsstraat is een straat met een belangrijke verblijfs- en economisch-maatschappelijke functie op verschillende schaalniveaus met daarnaast een belangrijke verkeersfunctie. Voor economische functies, maar ook voor andere niet-woonfuncties, spelen de beoogde stadsstraten in Buiksloterham een belangrijke rol. Daarnaast zijn stadsstraten de hoofdroutes door de stad, die belangrijk zijn voor verkeer, oriëntatie en ontmoeting. Er wordt aangesloten op de stadsstraten-ambities uit Structuurvisie, Koers 2025, Ruimte voor de Economie van Morgen en van Stadsdeel Noord, waarbij de plinten en openbare ruimte van Klaprozenweg, Ridderspoorweg en Asterweg geschikt worden gemaakt voor bedrijven, kantoren, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Het benutten van de economische potentie van deze steeds drukker wordende verbindingroutes biedt de beste kans op een behoorlijk en levendig voorzieningenniveau in Buiksloterham.

Stadsstraatprogramma in de plint wordt toegevoegd op de hoek Ridderspoorweg-Klaprozenweg (middels reeds vastgestelde plannen). Verder liggen er bij uitstek kansen op de knoop Distelweg-Asterweg-Ridderspoorweg. In dit gebied wordt in het bijzonder een supermarkt voorzien. Daarnaast bevindt zich aan de Ridderspoorweg ter hoogte van het Johan van Hasseltkanaal reeds horeca. Productieve bedrijvigheid is ook zeker mogelijk maar alleen kleinschalig (geen overheaddeuren aan de stadsstraat en een plinthoogte van minimaal 4,00 m). Om de beide straten daadwerkelijk te kunnen ontwikkelen als levendige stadsstraten, is ook een zorgvuldig ontwerp van de openbare ruimte nodig. Het gaat daarbij om de relatie tussen de straat als fysieke ruimte en de straat als sociale ruimte. Goede, aantrekkelijke, tot gedifferentieerd gebruik uitnodigende straten zijn een voorwaarde voor het aantrekken van bewoners en bedrijvigheid. Een heldere begrenzing van de straat is noodzakelijk om de straat als straat te herkennen. Die begrenzing kan tot uitdrukking komen in onder meer bomenrijen, stoepranden en gebouwen.

**Productieve wijk**

In de visie 'Ruimte voor de Economie van Morgen' wordt Buiksloterham aangemerkt als 'productieve wijk'. Productieve wijken zijn woon-werkwijken waar bedrijven en wonen fijnmazig worden geïntegreerd tot een gemengd en levendig stedelijk milieu. Productieve wijken zijn bedoeld om productieve bedrijvigheid voor de stad te behouden en ruimtelijke uitsortering van bedrijfsruimte naar huurprijsniveau (productieve bedrijven zijn veelal afhankelijk van een relatief lage huurprijs) tegen te gaan.

Ook moeten ze ruimte bieden aan startups en scale-ups, want productieve bedrijvigheid in steden neemt weer langzaam toe. Ook kunnen productieve wijken bijdragen aan circulariteit, omdat productie en consumptie weer dicht bij elkaar kunnen komen. De bedrijfsruimte wordt gebruikt voor de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, groothandel, opslag en/of transport. De hoofd-functie van de bedrijven is bedrijfsruimte, aangevuld met maximaal 30% ondersteunend kantoor. Een uitzondering zijn hybride bedrijven waarbij maximaal 50% ondersteunend kantoor is toegestaan.

Algemeen uitgangspunt is dat tenminste 15% van het programma in Buiksloterham wordt gereserveerd voor bedrijvigheid en maximaal 70% wordt bestemd voor wonen. Dat geldt voor zowel de gemeentelijke als de particuliere kavels. Ruimte voor productieve bedrijvigheid wordt verspreid over heel Buiksloterham waarmee optimaal wordt gemengd. Hiermee worden de mogelijkheden geschapen om een grote diversiteit aan typen bedrijfsruimtes te realiseren voor diverse typen bedrijvigheid. In afbeelding 2.4.2 wordt dit verbeeld, waarbij de paarse radars staan voor productieve bedrijvigheid en de rode stippen voor overig niet-woonprogramma. Productieve bedrijvigheid wordt in principe op de begane grond gerealiseerd maar op de verdieping is uiteraard niet per definitie uitgesloten. Bedrijfsruimte op verdiepingen is mogelijk onder voorwaarde van overige spelregels ten aanzien van bedrijfsruimte zoals verdiepingshoogte, bruikbaarheid, indeelbaarheid plattegrond, belastbaar vermogen vloeren en laad- en losvoorziening. Een tussen-vloer is toegestaan tot maximaal 30% van de oppervlakte van de bebouwde begane grond bij een plinthoogte van minimaal 6m (stadsstraten zijn dus uitgesloten) en de oppervlakte van de tussenvloer wordt meegenomen in de FSI. De verwachting is dat wonen en werken in de toekomst steeds fijnmaziger kan worden gemengd. Op dit moment zijn er zowel nationaal als internationaal nog weinig tot geen productieve wijken die vergelijkbaar zijn met hetgeen in Buiksloterham wordt beoogd. Mede daardoor, maar ook om in de toekomst te kunnen inspelen op toekomstige maatschappelijke en economische ontwikkelingen is flexibel en adaptief bouwen juist in productieve wijken belangrijk. Bij voorkeur ontstaat er een breed scala aan typen ruimten voor verschillende typen toekomstige bedrijvigheid. In Buiksloterham wordt daarbij uitgegaan van:

- Hoogte begane grond 6,00m
- Hoog belastvermogen van vloeren
- Voorzien van laad- en losdeuren (industriedeuren/overheaddeuren)
- Vele mengvormen, met kantoren, wonen, daktuin of anderszins in of op eenzelfde gebouw
- Soms ook volledige bedrijfsverzamelgebouwen

Het laden en lossen vindt bij nieuwe bedrijven op eigen terrein plaats, waarbij de overlast voor omwonenden moet worden beperkt en de verkeersveiligheid gewaarborgd. Voor bestaande bedrijven kunnen overgangsregelingen gelden. De in ontwikkeling zijnde logistieke hubs in de stadsranden kunnen bijdragen aan vermindering van groot vrachtverkeer.

Deze strategie zal niet kunnen verhinderen dat het karakter van de bedrijvigheid in Buiksloterham langzaam ruimte-intensiever zal worden, bijvoorbeeld door de komst van kantoren en gestapelde bedrijfsverzamelgebouwen. Intensievere typen bedrijvigheid met meer werknemers per meter laten zich immers gemakkelijker mengen met wonen en geven meer draagvlak voor door velen gewaardeerde stedelijke voorzieningen zoals detailhandel en horeca. Tegelijk is het een bedreiging voor de diversiteit aan werkfuncties in het gebied zoals we die nu nog kennen. Industriële bedrijven geven het gebied mede haar onderscheidende karakter, hebben niet zelden een stadsver-

- zorgende functie en zorgen voor werkgelegenheid dat aansluit op het demografische profiel van Amsterdam-Noord. Er wordt gekozen voor een realistische lijn, met de volgende uitgangspunten:
1. Geen enkel bedrijf wordt van gemeentewege verplicht om te verhuizen – uitzondering daarop omwille van ontwikkeling gemeentelijke kavels of noodzakelijk te realiseren openbare ruimte. De ontwikkeling van niet-gemeentelijke kavels loopt via de huidige erfpachter/ grondeigenaar, veelal een bedrijf. Die bepaalt zelf zijn toekomst.
  2. Bij ontwikkelinitiatieven op particuliere- of erfpachtkavels worden stedenbouwkundige, architectonische en programmatische spelregels meegegeven, waarmee de ontwikkeling van bedrijfsruimte wordt veiliggesteld. Zie hoofdstuk 5.
  3. Minimaal 25% van alle nieuwe bedrijfsruimtes komt in het lagere huursegment.
  4. Stadsverzorgende bedrijven genieten daarbij de voorkeur boven ‘footloose’-bedrijven;
  5. Via de adviseur bedrijven en het digitale loket bedrijf-

- intransformatie@amsterdam.nl wordt gepoogd om waardevolle, met name stadsverzorgende bedrijven voor Buiksloterham te behouden en te geleiden naar nieuwe plekken binnen of rondom de wijk, maar ook naar andere gebieden binen Amsterdam;
6. Omdat verdringing van extensieve bedrijvigheid door intensievere bedrijvigheid deels onontkoombaar wordt geacht, mag maximaal één derde van de productieve bedrijven ‘hybride’ bedrijfsruimten betreffen, waarbij de ondersteunende kantoorruimte maximaal 50% bedraagt (tweede derde van de bedrijfsruimten bestaat uit reguliere bedrijfsruimte met maximaal 30% ondersteunende kantoorruimte);
  7. Voor verschillende zuidelijke kavels die in het vigerende bestemmingsplan de uitsluitende bestemming ‘bedrijf’ hebben, gelden specifieke faseringsregels voor ontwikkeling; zie hiervoor de ontwikkelstrategie in hoofdstuk 5.

De logistiek van een productieve wijk is een aandachtspunt voor uitwerking. Aan- en afvoer van producten en

materialen met vrachtwagens en busjes, gemengd met bewonersverkeer (auto, fiets, voetgangers), nieuwe vormen van mobiliteit en transport zijn thema’s die in onderlinge samenhang nader moeten worden onderzocht. Hierbij valt ook te denken aan bijvoorbeeld logistiek over water.

De Investeringsnota biedt een raamwerk voor de productieve wijk. De volgende stap is om toe te werken naar ruimtelijke plannen op kavelniveau. Om te zorgen dat ook in deze fase leefbaarheid, bereikbaarheid, logistiek en andere uitvoeringsaspecten goed worden geborgd, werkt de gemeente aan het rapport “Buiksloterham Werkt!”. Dit rapport richt zich op de ontwikkeling van ruimtelijke plannen voor productieve bedrijven en geeft handvatten voor de uitvoeringsfase. Interviews met ondernemers met productieve bedrijven worden geanalyseerd en de resultaten nemen we erin mee.



Afbeelding 2.4.2 :Werkrumtae in Prodocs, Amsterdam



Afbeelding 2.4.3 :Dak als productiemilieu; PAKT Antwerpen



Afbeelding 2.4.6 :Bedrijfsruimtes bereikbaar via hellingbanen; Kaap Noord, Buiksloterham



Afbeelding 2.4.7 :Werkrumtes beslaan volledige begane grond; Industriegebouw, Rotterdam



Afbeelding 2.4.4 :Circulair materiaalgebruik; Buurman, Rotterdam



Afbeelding 2.4.5 :Werkrumtes beslaan volledige begane grond; Industriegebouw, Rotterdam



Afbeelding 2.4.8 :Opslagunits in meerdere lagen, bereikbaar met autolift; Ruimteplan, Utrecht



Afbeelding 2.4.9 :Hoge werkrumtes in plint woongebouw; Industriegebouw, Rotterdam (2x)

**Instrumentarium**

Productieve bedrijvigheid wordt in Buiksloterham op verschillende manieren behouden of gerealiseerd, afhankelijk van het soort kavel (gemeentelijk, erfpacht of particulier). Zie hiervoor de ontwikkelstrategie in hoofdstuk 5. Aanvullend hierop wordt in erfpachtcontracten vastgelegd dat de erfpachter het object uitsluitend mag gebruiken voor bedrijfsbestemmingen, met maximaal 30% (of 50% bij hybride bedrijven) van het vloeroppervlak aan het bedrijf ondersteunend kantoor. Ook een passend huurprijsniveau is van groot belang voor productieve bedrijvigheid. Productieruimte heeft immers een lager huurprijsniveau dan bijvoorbeeld winkels of kantoren. Hierover zullen privaatrechtelijk afspraken worden gemaakt.

Vanwege de menging met wonen moeten nieuw te vestigen bedrijven in Buiksloterham vallen in milieuhinder-categorie 3.1 of lager (de Staat van Inrichtingen Amsterdam), conform het vigerende bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan is voor bestaande bedrijven met een hogere milieucategorie een uitzondering gemaakt. Daar waar deze bestaande bedrijven zijn gevestigd is met een aanduiding op de plankaart “milieuzone, zone Wet milieubeheer”, bepaald dat wonen en andere

milieugevoelige functies niet zijn toegestaan. Met een wijzigingsprocedure kan woningbouw toch mogelijk worden gemaakt onder voorwaarde dat de locatie op meer dan 50 meter van de bestemming Bedrijf is gelegen en de initiatiefnemer aantoont dat belangen en rechten van bestaande bedrijven door de woningbouw niet worden ingeperkt. Hoewel een deel van de bedrijven die voor die aanduiding verantwoordelijk zijn inmiddels is vertrokken, is woningbouw nog steeds niet op elke locatie van Buiksloterham vanzelfsprekend, maar is in de afweging tot wijziging van het bestemmingsplan maatwerk nodig. In die gevallen kunnen bijvoorbeeld met wederzijds goedvinden, tegelijk met het bouwplan, voor het betreffende bedrijf maatwerkvoorschriften worden vastgesteld. Ook kunnen initiatiefnemers worden gevraagd om extra hinderwerende maatregelen aan de bron of bij de nieuwbouw te treffen. De kosten daarvoor zijn voor rekening van de betreffende initiatiefnemer.

**Kantoren**

De vraag naar kantoren in Amsterdam neemt weer sterk toe. In het geactualiseerde kantorenbeleid wordt ruimte geboden voor maximaal 76.000 m<sup>2</sup> bvo nieuw kantoor in Buiksloterham. Dit gaat om het totaal van nieuwe ontwik-

kelingen binnen de herijking van het investeringsbesluit. Dat past in de beoogde rijke functiemix. Juist kantoren in hoog- en gemengd stedelijke gebieden blijken toekomstbestendiger - dus duurzamer - dan kantoren in monofunctionele kantorenparken. Hoewel er ruimtelijk gezien mogelijkheden zijn voor een hogere ambitie dan de genoemde 76.000m<sup>2</sup> bvo, wordt daar vanwege de beperkte openbaar vervoer-bereikbaarheid van Buiksloterham van afgezien. Om dezelfde reden wordt een kleine korrel tot maximaal 5.000m<sup>2</sup> bvo per bedrijfsverzamelgebouw (meervoudige kantoorlocatie) gehanteerd. Er wordt uitgegaan van de verdeling 25.000m<sup>2</sup> bvo op gemeentelijke kavels en 51.000m<sup>2</sup> bvo op particuliere kavels. Erfpachters en particuliere grondeigenaren bepalen zelf waar nieuwe kantoorruimtes worden toegevoegd, volgens het principe ‘wie het eerst komt het eerst maalt’. Daartoe wordt een programmaboekhouding bijgehouden. Het oppervlakte kantoorruimte dat onderdeel is van productieve bedrijvigheid (de hybride verschijningsvormen) is niet in de 76.000m<sup>2</sup> bvo meegenomen.

In het vigerende bestemmingsplan is geen maximaal totaal aantal m<sup>2</sup> kantoorontwikkeling opgenomen. De- genen die willen ontwikkelen op basis van veelal ruimere regels van deze herijkte investeringsnota, hebben dus wat kantoren betreft juist te maken met beperktere mogelijkheden. Dit is een belangrijk punt; zie voor toelichting de ontwikkelstrategie in hoofdstuk 5.

**Detailhandel**

In het vigerende bestemmingsplan voor Buiksloterham is zeer beperkt ruimte voor nieuwe detailhandel in dagelijkse goederen (supermarkt), namelijk maximaal 500m<sup>2</sup> in heel Buiksloterham. De afstand tot de dichtstbij gelegen plekken voor dagelijkse levensbehoeften (met name winkelcentrum Mosveld) is echter te groot om de verhoogde centrumstedelijke ambities te kunnen waarmaken. Daarom, en omdat er ruimte komt voor meer woningen dan waar eerder van is uitgegaan, heeft recent een distributieplanologisch onderzoek (DPO) voor heel Amsterdam-Noord plaatsgevonden. Op basis hiervan wordt voor Buiksloterham en de aanpalende Klaprozenbuurt uitbreidingsruimte voor 4.000m<sup>2</sup> bvo detailhandel geboden. Daaronder vallen twee supermarkten. Dit cluster komt rondom het kruispunt Klaprozenweg-Ridderspoorweg/Floraweg, waarbij de winkels aan de noordkant – dus niet in Buiksloterham – worden gepositioneerd

Voor Buiksloterham geeft het DPO de actuele behoefte aan voor een supermarkt van maximaal 375m<sup>2</sup> bvo. Hiervoor wordt ruimte geboden in een zoekgebied

binnen de ontwikkel eenheid op de knoop Distelweg-Asterweg-Ridderspoorweg. Echter, aangezien het huidige bestemmingsplan al voorziet in een bestaand recht met de mogelijkheid van detailhandel in dagelijkse goederen (supermarkt), in een omvang van maximaal 500 m<sup>2</sup> bvo die tot nu toe nog niet is gerealiseerd, wordt in deze investeringsnota dit bestaande volume van maximum 500 m<sup>2</sup> bvo voor deze functie aangehouden, in plaats van 375 m<sup>2</sup> bvo die het DPO noemt, waarmee het als bestaand planologisch recht wordt gerespecteerd.

Intussen is op 6 mei 2020 met gebruikmaking van het bestaande recht in het bestemmingsplan een vergunning voor een supermarkt van 500 m<sup>2</sup> bvo verleend, op een locatie die (toevallig) vrijwel overeenkomt met het zoekgebied in de investeringsnota. Met deze vergunning is het maximum metrage van 500 m<sup>2</sup> bvo voor detailhandel in dagelijkse goederen in Buiksloterham vergeven. Zolang deze supermarkt functioneert is in de behoefte voorzien en is er geen ruimte voor meer detailhandel in dagelijkse goederen. In de komende jaren wordt door de gemeente de ontwikkeling van Buiksloterham nauwlettend in de gaten gehouden. Mocht uit aanvullend onderzoek of uit de praktijk blijken dat de vraag naar detailhandel groter is dan het aanbod, dan kan te zijner tijd wellicht meer detailhandel worden toegestaan in Buiksloterham.

Er bevindt zich een bestaand cluster van perifere detailhandelsvestigingen (PDV) aan weerszijden van de Klaprozenweg. Dit cluster blijft, maar zal transformeren naar een stedelijker stedenbouwkundige structuur, met een lichte volume-afname. De noordkant van de Klaprozenweg kent een programma ten behoeve van PDV van 6.600 tot 7.900m<sup>2</sup>, waar de bestaande PDV zoveel mogelijk in wordt opgenomen. Ten zuiden van de Klaprozenweg, op kavels 5B, 6 en 7 in Buiksloterham, gaat het volume naar 5.500 tot 7.000m<sup>2</sup>. Aan de overige bestaande volumes in Buiksloterham, die deels solitair liggen (zoals Karwei, Bouwmaat), verandert vooralsnog niets. Van de nieuwe PDV-structuur vormen twee bouwmarkten de drager, aangesloten met minstens vijf kleinere PDV's. Dat vormt een goede aanvulling op de Klaprozenweg als (nieuwe) stadstraat. De nieuwe PDV-structuur beoogt minder opslag, inpandig laden/loss, inpandig parkeren, meer via internet, en combi's met wonen. Voor PDV loopt er nog een stadsbreed onderzoek ten behoeve van actualisatie van het PDV-beleid. Het is vrijwel zeker dat bovengenoemde –in feite conserverende – PDV-ambities straks passen in dat nieuwe beleid.



Afbeelding 2.4.10: Conceptuele benadering productieve wijk Buiksloterham

Hotels

Binnen het Herijkingsbesluit Buiksloterham worden geen nieuwe hotelontwikkelingen mogelijk gemaakt. In Buiksloterham zijn ten noorden van het Johan van Hasseltkanaal op grond van gemeentelijk overnachtingsbeleid geen nieuwe hotelontwikkelingen meer gewenst. Ten zuiden van het kanaal is ‘nee, tenzij’-gebied, waarbij wordt aangetekend dat recentelijk al de nodige hotel-m<sup>2</sup>s zijn toegevoegd.

Degenen die willen ontwikkelen op basis van veelal ruimere regels van deze herijkte investeringsnota, hebben dus wat hotels betreft (net als bij kantoren) juist te maken met beperktere mogelijkheden. Dit is een belangrijk punt; zie voor toelichting de ontwikkelstrategie in hoofdstuk 5.

Horeca en leisure

Voor horeca in Buiksloterham gelden wat aantal vierkante meters betreft geen harde grenzen. Horeca wordt gezien als programma overig niet-wonen. Combinaties met andere functies, zoals cultuur of werkplekken, zijn ook mogelijk. Voorkeurslocaties zijn de twee detailhandelsclusters aan de Klaprozenweg en de Voltendriehoek. Ook

op overige plekken langs de stadsstraten Klaprozenweg, Ridderspoorweg en Asterweg is horeca in de vorm van cafés en restaurants goed mogelijk. Verder heeft horeca op fraaie plekken aan het water (zoals de Johan van Hasseltkade) een meerwaarde en is daar dus gewenst. Op andere plekken dan genoemde zal het gaan om maatwerk, waarbij eventuele overlast bij vergunningverlening een belangrijk afwegingscriterium wordt.

Vanwege overlast is nachthoreca nergens zomaar mogelijk. Hiervoor geldt specifiek gemeentebreed beleid, waarop in Buiksloterham wordt aangesloten. Buiksloterham biedt geen plek aan grootschalige leisu-revoorzieningen die grote verkeersstromen aantrekken. Dat geeft immers een te grote kans op overlast voor het wonen in het gebied. Het naastgelegen NDSM biedt voorlopig volop ruimte voor grootschalige, bovenwijkse cultuurvoorzieningen en evenementen. Kleinschaliger leisure kan in Buiksloterham echter juist bijdragen aan functiemenging en aan de doelstellingen van ‘stad in balans’, en is dus in beginsel welkom. Leisure-initiatieven worden van geval tot geval beoordeeld op aard en schaal, met ongeveer dezelfde criteria als voor hotels.

2.5 Maatschappelijke voorzieningen

Inleiding

Met woningen alleen is een stad niet compleet. Eén van de randvoorwaarden voor een leefbare, complete stad is een divers en hoogwaardig voorzieningenniveau. Voor de (nieuwe) bewoners in Buiksloterham zijn voorzieningen nodig op gebied van onderwijs, jeugd, zorg, basisvoorzieningen, kunst en cultuur en ook ruimte voor groen, spelen en sport.

Het benodigde voorzieningenprogramma is tot stand gekomen op basis van het ‘Amsterdamse referentiemodel maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen’. Daarbij is tevens gekeken naar het voorzieningenniveau in de aangrenzende Volewijk als ook naar de te realiseren voorzieningen in de aangrenzende ontwikkelgebieden (NDSM, Klaprozenbuurt en Overhoeks). In het kader van de ‘ongedeelde wijk’ is een goede aansluiting op omliggende bestaande wijken immers belangrijk, zodat hun bewoners kunnen meeprofiteren van nieuwe voorzieningen in Buiksloterham. Dat resulteert in onderstaand programma aan maatschappelijke voorzieningen.

Het gros van de maatschappelijke voorzieningen komt op de gemeentelijke kavels, aangezien dat het gemakkelijkst is te realiseren. Bij de berekeningen is uitgegaan van een gemengd stedelijk woonmilieu en het maximaal aantal te realiseren woningen van in totaal circa 8.575 woningen (inclusief programma kavels 18a en 39a). Daarnaast is rekening gehouden met omliggende gebieden, zowel bestaand (Volewijk) als in ontwikkeling (Klaprozenbuurt, NDSM, Overhoeks).

Alle ontwikkelingen en woningbouwaantallen kennen uiteraard tal van onzekerheden, met name omdat de plannen voor de vele particuliere kavels onduidelijk of simpelweg nog afwezig zijn. Voor de meeste toekomstscenario’s zijn de in deze paragraaf genoemde maatschappelijke voorzieningen voldoende of te veel.

Groen

Referentienorm

In Buiksloterham worden maximaal 8.575 woningen gebouwd. Deze woningen worden in een hoge dichtheid gebouwd. Bouwen in een hoge dichtheid betekent ook dat er hoge eisen aan de openbare ruimte mogen worden gesteld; in kwantitatief én kwalitatief opzicht. De referentienorm maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen biedt houvast om de kwantitatieve opgave voor groen en spelen in Buiksloterham inzichtelijk te maken. Volgens deze norm ligt er in Buiksloterham een opgave voor 228.400m<sup>2</sup> groen. Dit is exclusief de zuidelijke reservering met onder meer het daarbij behorende deel van het IJ-

Oeverpark, maar inclusief de oppervlakten volgend uit de reeds gerealiseerde woningen en bestaande bouwplannen. De referentienorm is onderverdeeld in twee categorieën: gebruiksgroen (137.200m<sup>2</sup>) en ecosysteemgroen (91.200m<sup>2</sup>).

Gebruiksgroen

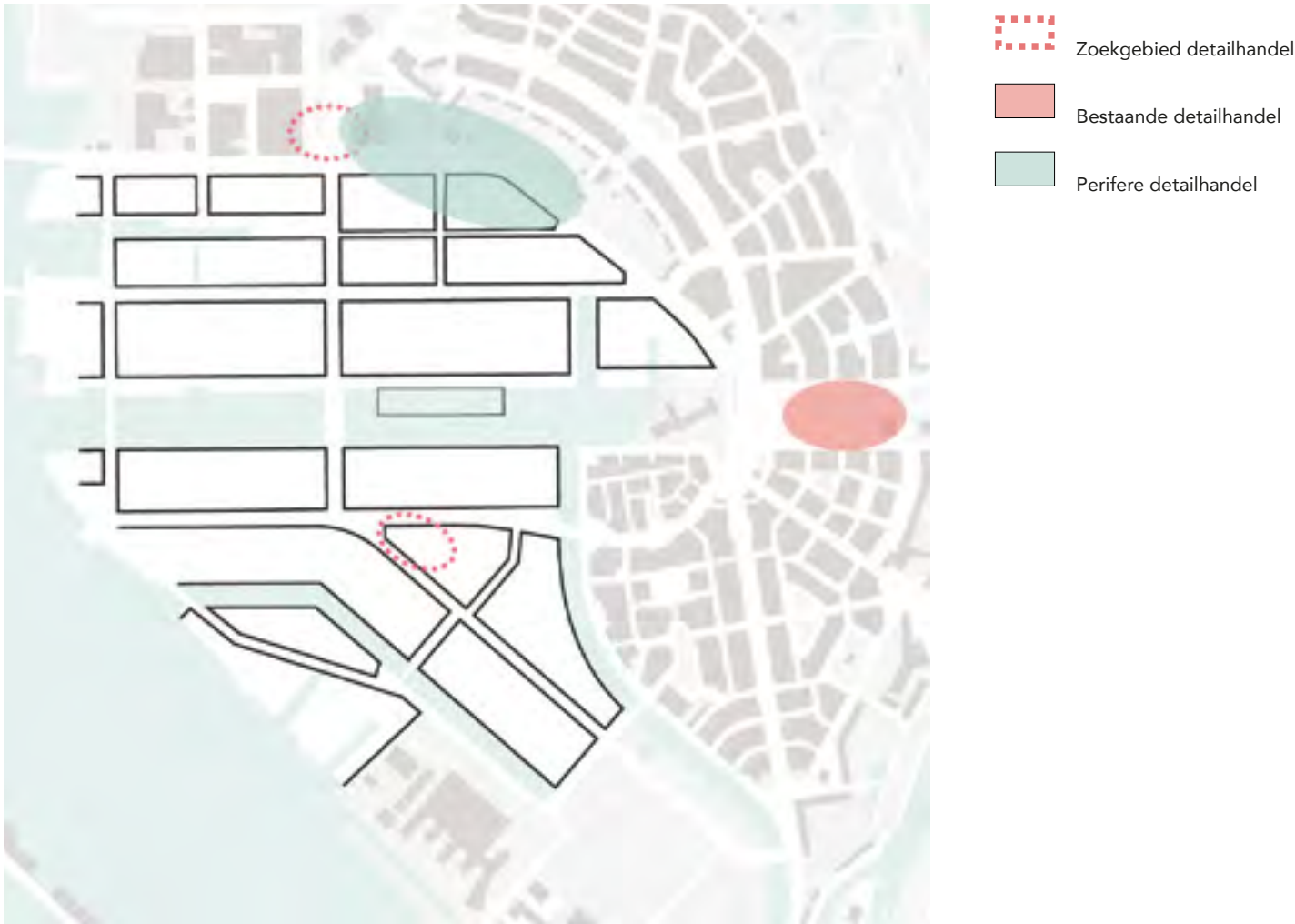
De norm voor gebruiksgroen zorgt voor stedelijk attractief groen waarin men kan verblijven en recreëren. Volgens de referentienorm dient in Buiksloterham circa 137.200m<sup>2</sup> gebruiksgroen te worden gerealiseerd (uitgaande van 8.575 woningen). Uit tabel 2.5.1 kan worden afgeleid dat in Buiksloterham circa 91.200m<sup>2</sup> wordt toegewezen als gebruiksgroen.

Ecosysteemgroen

De norm voor ecosysteemgroen heeft als belangrijkste doel de buurt klimaatadaptief te maken, maar draagt ook bij aan de beleving en gezondheid van de Amsterdammer. Ecosysteemgroen ondersteunt de programma’s Rainproof en Natuurinclusief. Volgens de norm moet er op grond van het woon- en niet-woonprogramma minimaal 91.200m<sup>2</sup> ecosysteemgroen worden gerealiseerd. Uit de spelregels van de investeringsnota blijkt dat volgens de plannen circa 135.900m<sup>2</sup> ecosysteemgroen wordt gerealiseerd. Hiervan kan 106.900m<sup>2</sup> worden toegewezen aan groen op de kavels en 29.000m<sup>2</sup> aan groen in de openbare ruimte (zie tabel 2.5.1 en technisch raamwerkkaart). Het kavelgroen heeft op de grotere kavels de potentie om als gebruiksgroen ingezet te worden. In dit geval wordt het groenoppervlak van het betreffende kavel uiteindelijk aan gebruiksgroen toegewezen en dus niet aan ecosysteemgroen.

Concluderend

In de oude investeringsnota van 2006 werd uitgegaan van 46.000m<sup>2</sup> ongespecificeerd groen voor heel Buiksloterham. Met de genoemde hoeveelheid groen is de hoeveelheid groen ten opzichte van de vorige investeringsnota verhoogd tot 227.100m<sup>2</sup>. Hiermee wordt het totaal dat de referentienorm voorschrijft (228.400m<sup>2</sup>) benaderd. Een kanttekening dient te worden geplaatst bij de onderverdeling binnen de referentienorm. Er wordt ten opzichte van de referentienorm minder gebruiksgroen en meer ecosysteemgroen gerealiseerd. Dit verschil kan worden gecompenseerd wanneer een groot deel van het groen dat nu aangemerkt staat als ecosysteemgroen (de 106.900m<sup>2</sup> kavelgroen) wordt ingezet als gebruiksgroen. Hiervoor dient in de ontwerpfase zoveel mogelijk groen openbaar toegankelijk te worden gemaakt. Daarnaast kan de functie van ecosysteemgroen voor een groot deel van de functies van gebruiksgroen als vervangend worden gezien. In het kader van wateropvang,



Afbeelding 2.4.11: Detailhandel en perifere detailhandel

hittestress en biodiversiteit vervult ecosysteemgroen namelijk eenzelfde functie als gebruiksgroen.

Naast de toename in hoeveelheid groen kan niet worden genegeerd dat Buiksloterham zich kenmerkt door de aanwezigheid van een groot areaal aan water. Water creëert net als groen ruimte in de stad en heeft net als groen een koelende werking. In de directe nabijheid van Buiksloterham bevinden zich bovendien het Noorderpark en Waterland, waarmee betere verbindingen worden gelegd.

Kunst en cultuur

Culturele voorzieningen dragen, mits niet te grootschalig, bij aan een rijke functiemenging in het gebied en balans in de stad. Enkele voorzieningen zijn er al, en nieuwe dergelijke functies vinden in de meeste gevallen zelf hun weg in de plinten van de stadsstraten. Culturele functies die een eigen gebouw vereisen, zijn op het moment van schrijven niet in beeld; wel wordt onderzocht of er in de omgeving van kavel 37 of de Papaverhoek ruimte voor een buurtgerichte culturele voorziening benodigd is. Indien zich een concreet initiatief voordoet, dan zal daar constructief naar worden gekeken. Ook naar broedplaatsen wordt positief gekeken. Realisatie en instandhouding van broedplaatsen is stadsbreed beleid en ook in Buikslo-terham mogen kansen hiervoor de komende jaren wor-den benut. Realisatie van nieuwe broedplaatsen kan door deze een plek te geven in tenders van gemeentelijke kavels. Deze investeringsnota biedt hiervoor voldoende programmatische ruimte. In het zuidelijk deel van Buiksloterham geeft de erfenis

van Asterdorp identiteit aan het gebied en markering van het verleden. Asterdorp en de werkplaats van André Volten zijn de aanleiding voor de toevoeging van een publiek park dat eventueel plaats kan bieden aan een nieuwe culturele functie. Zoals hier nu al zichtbaar is in de huidige tijdelijke Voltentuin, maar ook langs het IJ waar op dit moment een prachtig beeld van André Volten staat kan kunst in de openbare ruimte een belangrijke bijdrage leveren aan de kwaliteit van de pleinen en parken. Er is ruimte om ook elders in Buiksloterham kunst in de openbare ruimte op te nemen.

Sport- en spelvoorzieningen

Verspreid over de wijk komen er voldoende speelmo-gelijkheden in de openbare ruimte. Grotere openbare sport- en spelvoorzieningen kunnen tegelijk dienen als buitenruimte voor basisscholen. Met de inpassing van verschillende sportvoorzieningen, in functie en in grootte, krijgt Buiksloterham een complementair sport-aanbod. Kleinere sportclusters in de wijk zorgen voor sport om de hoek, dichtbij de bewoners, en kunnen op verschillende manieren ingevuld worden (van initiatie-ven vanuit de markt, urban sports tot een satelliet voor bestaande sportverenigingen). De grotere sportclusters zoals beoogd in het IJ-oeverpark functioneren als wijk overstijgende voorzieningen, en als aantrekkelijk sportief brandpunt aan de IJ-oever. Ze maken onderdeel uit van het groene recreatieve en sportieve netwerk, dat via de groene scheg richting sportpark Kadoelen de sportieve voorzieningen in Noord aan elkaar verbindt. De ambitie is om het binnen Buiksloterham te realiseren sportcluster in

Tabel 2.5.1 Programma groen

|                                                     | <u>Gebruiksgroen (m2)</u>   |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|
| IJ-Oeverpark                                        | 34.555                      |
| Parken                                              | 23.535                      |
| Groene corridors                                    | 13.840                      |
| Landaanwinning Johan van Hasseltkanaal              | 6.260                       |
| Buiksloterdijkpark (netto overschot Klaprozenbuurt) | 13.000                      |
| <b>Totaal gebruiksgroen</b>                         | <b>91.190</b>               |
|                                                     | <u>Ecosysteemgroen (m2)</u> |
| Kade en oevers Johan van Hasseltkanaal (40% groen)  | 10.815                      |
| Groene straten (40% groen)                          | 5.930                       |
| Papaverweg (30% groen)                              | 9.025                       |
| Distelweg ( 15% groen)                              | 3.215                       |
| Kavels (40% groen)                                  | 106.910                     |
| <b>Totaal Ecosysteemgroen</b>                       | <b>135.895</b>              |
| <b>Totaal groen</b>                                 | <b>227.085</b>              |

Tabel 2.5.2 Programma te realiseren maatschappelijke voorzieningen Buiksloterham

| Maatschappelijke Voorziening        | m² bvo<br>Gebouw                                                        | m² buiten-<br>ruimte | Overige opmerkingen en inpassing   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ■ Ruimte voor onderwijs             |                                                                         |                      |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Alles-in-een-school 1, 22 groepen   | 4.798                                                                   | 2.252                | kavel 19, uitgangspunt stand-alone |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| A-in-1-school 2                     | Afhankelijk van het<br>woonprogramma<br>school van 17 tot<br>22 groepen | 3.900 - 4.798        | 1.740 - 2.252                      | kavel 25,uitgangspunt combigebouw                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| A-in-1-school 3                     |                                                                         | 3.900 - 4.798        | 1.740 - 2.252                      | kavel 39, inpassing nader te onderzoeken                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| A-in-1-school 4                     |                                                                         | 3.900 - 4.798        | 1.740 - 2.252                      | kavel 57, uitgangspunt combigebouw                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| A-in-1-school 5                     |                                                                         | 3.900 - 4.798        | 1.740 - 2.252                      | Reservering op kavel 18A, in combi met wonen                                                                                                                                                                                                                                                               |
| A-in-1-school 6                     |                                                                         | 3.900 - 4.798        | 1.740 - 2.252                      | Strategische reservering voor toekomst, mogelijk i.c.m.<br>wonen (dus niet stand-alone). Er wordt rekening gehouden<br>met een reservering voor óf een zesde PO school óf een VO<br>school naast de reservering voor de vijfde PO school. De<br>omvang VO school is indicatief, dit is maatwerk per school |
| Reservering VO-school met sporthal* | 9.160                                                                   | 2.800                |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

■ Ruimte voor zorg, welzijn en jeugd

|                                                                                                                                                                   |                      |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zorgwelzijnscluster Papaverhoek met programma in twee of drie gebouwen:                                                                                           |                      |  | De gemeente voert een haalbaarheidsonderzoek uit naar het concrete programma en ontwikkeluitgangspunten voor een clustering aan maatschappelijke zorg en welzijnsvoorzienin-gen op de locatie van Papaverhoek, mogelijk kavel 37.                                                                                                                  |
| 1. Huis van de Wijk                                                                                                                                               | 500                  |  | Papaverhoek, kavel 37, in twee lagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2. Geclusterde zorgvoorziening met gezondheids-centrum voor eerstelijnszorg, apotheek, evt. fysio, wijkzorg en maatschappelijke dienstverle-ning (praktijkruimte) | 1.200<br>(900 + 300) |  | Papaverhoek, kavel 37, in max drie lagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Jongeren/-jeugdvoorziening                                                                                                                                        | 200                  |  | Papaverhoek, kavel 37, behoefte en programma nader in te vullen irt Volewijk                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Buurtkamer 2x                                                                                                                                                     | 2 x 120              |  | Zoeklocatie nu ingepast bij kavel 19 Buiksloterham Zuid: kavel 57. Mogelijk een combinatie te leggen met speeltuin-gebouw (nader te onderzoeken).                                                                                                                                                                                                  |
| Jongerencentrum                                                                                                                                                   | 300                  |  | Kavel 18, nabij (tijdelijke) sportvoorziening                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Behandel-woonlocatie jeugd                                                                                                                                        | 200                  |  | Kavel 19                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Strategische MV reservering / (eerstelijnszorgvoor-ziening)                                                                                                       | 900                  |  | Er zijn nu twee gezondheidscentra, waarvan er één nog bin-nen Buiksloterham gaat verhuizen (Cityplot, ook aangegeven op de kaart). Naast dat de haalbaarheid voor een derde ge-zondheidscentrum op Papaverhoek wordt onderzocht, wordt nu een reservering gemaakt op kavel 57 om evt. indien nodig in de verdere toekomst ruimte te kunnen bieden. |
| Gezinsopvang*                                                                                                                                                     | 800                  |  | Kavel 19                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Dagbesteding (meewerk)*                                                                                                                                           | 500                  |  | Papaverhoek langs de Klaprozenweg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

■ Ruimte voor kunst en cultuur, sport en spelen en groen

|                                        |                                                    |       |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------|-------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kunst & cultuur                        |                                                    | 1.000 |                     | Behoeftte en programma nader in te vullen (mogelijke ruimte voor cultuurpodium), zoekgebied Papaverhoek                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Broedplaatsen                          |                                                    | 500   |                     | Kansen worden gezien in combinaties met ander maatschap-pelijk vastgoed zoals programma kunst & cultuur, maar ook in combinaties met productieve bedrijvigheid en bedrijfsver-zamelgebouwen. Broedplaatsen kunnen worden opgenomen in tenders zodat de ontwikkelaar een broedplaats dient te realiseren en er zo betaalbare werkplekken voor kunstenaars en creatieven gerealiseerd kunnen worden |
| Sport                                  | Binnensport: sporthal                              | 3.000 |                     | Ruimte reserveren bij strategische reservering VO school voor sporthal op kavel 18A. Indien er geen VO school komt moet ook duidelijk worden of er alsnog behoefte is aan ruimte voor een sporthal.                                                                                                                                                                                               |
|                                        | Veldoppervlak (anders) georgani-seerde buitensport |       | 43.800 (definitief) | Zie tabel buitensport verderop in deze paragraaf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                        |                                                    |       | 10.400 (tijdelijk)  | Bij kavels 18A en 39A. Bij 18A in combi met spelen/school-plein                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Sport en spelen in de open-bare ruimte | Speelplek 28x                                      |       | 4.200               | Zie tabel 2.5.1 en in maaiveldontwerp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                        | Speelveld 8x                                       |       | 8.400               | Zie tabel 2.5.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                        | Sport in de open-bare ruimte                       |       | 8.400               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Spelen                                 | Speeltuingebouw / ontmoetingsplek                  | 150   |                     | Kavel 18A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Groen                                  | Gebruiksgroen                                      |       | 91.200              | Zie tabel 2.5.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                        | Ecosysteemgroen                                    |       | 135.900             | Zie tabel 2.5.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

\*bovenwijkse voorzieningen

te zetten als bouwsteen voor een samenhangend geheel van sportvoorzieningen rondom de scheg van Zijkanaal/ Kadoelen. Want behalve in Buiksloterham ligt er ook voor NDSM-Oost en Sportpark Kadoelen een opgave. Door deze sportvoorzieningen onderling goed met elkaar te verbinden en qua programma op elkaar af te stemmen ontstaat een meerwaarde die meer is dan de som der delen. Intensivering en uitbreiding van sportpark Kadoelen, waar vanuit Buiksloterham financieel aan bijgedragen wordt, maakt onderdeel uit van het complementaire sportprogramma. Tijdens de uitvoeringsfase wordt mede

|                                                                    |               |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Tabel 2.5.3 Buitensport</b>                                     | m2            |
| Sportcluster in de groene Scheg                                    | 10.000        |
| (Kavels W1 en bij 18a)                                             |               |
| Kleinschalige sport in IJ Oeverpark                                | 2.400         |
| (Bij kavel 39a en/of 46)                                           |               |
| Inpassingsopgave                                                   | 9.400*        |
| Buitenplanse bijdrage aan Kadoelen                                 | 22.000        |
| <b>Totaal</b>                                                      | <b>43.800</b> |
| *9.400 m2 wordt ingepast in de vervolgfase van de investeringsnota |               |



Afbeelding 2.5.1: Klimmuur P&R De Uithof Utrecht: Sport in de buurt door slim ruimtegebruik



Afbeelding 2.5.2: Baakenpark Hamburg: Referentie inpassing van sportprogramma aan IJ-Oever

afhankelijk van het tempo van ontwikkeling op een aantal gemeentelijke kavels waar nog geen ontwikkeling plaatsvindt ingezet op tijdelijke sport- en spelvoorzieningen. Concrete voorbeelden hiervan zijn kavel 39a en op termijn rondom de tijdelijke scholen op kavel 18A.

### Scholen

Van de twee huidige tijdelijke basisscholen aan de Distelweg verhuist er één naar een permanent gebouw in Overhoeks en de ander naar kavel 19. In Buiksloterham wordt in totaal ruimte gereserveerd voor vier alles-in-één-scholen. Dit zijn scholen voor primair onderwijs (basisonderwijs) inclusief voorschool, kinderopvang, buitenschoolse opvang en een gymlokaal. Voor een vijfde basisschool en een bovenwijkse school voor voortgezet onderwijs is op kavel 18a een ruimtelijke reservering opgenomen. Deze kavel wordt pas ontwikkeld na 2028 en is groot genoeg voor twee scholen en een bovenliggend woonprogramma. Naast de mogelijke VO-school is een sporthal van 3.000m<sup>2</sup> ingepland die in de avonduren en weekenden beschikbaar is voor verenigingen en buurtsportactiviteiten. In plaats van de VO-school zou ook een zesde basisschool gerealiseerd kunnen worden, afhankelijk van de behoefte in de verre toekomst. Deze extra scholen kunnen ook op elke andere, tegen die tijd geschikt bevonden locatie in Buiksloterham worden gerealiseerd. Alle nieuwe schoolgebouwen worden circulair en energie-neutraal gebouwd; de schoolomgevingen worden – voor zover deze investeringsnota daar invloed op heeft – rookvrij. Schoolpleinen en gymlokalen staan buiten de schooltijden open voor gebruik als openbare buurtvoorziening. Aparte ingangen buiten de school om zijn daarom vereist. Het uitgangspunt is om de scholen op de kavels 18a, 25 en 57 geïntegreerd met andere functies zoals wonen te ontwikkelen. Voor kavel 19 wordt uitgegaan van stand-alone scholen. Dit betekent dat in de vervolgfase de uitgangspunten op haalbaarheid wordt onderzocht en zo nodig wordt bijgesteld. Een stand-alone schoolgebouw op kavel 19 kan als onderscheidende plek bijdragen aan een contrastrijke bebouwing. Stand-alone kan wel betekenen dat het deel uitmaakt van een groter bouwblok, maar dan zonder woningen of andere functies boven de school. Voor de school op kavel 39 worden de inpassingsmogelijkheden nader onderzocht.

### Overige maatschappelijke voorzieningen

In Buiksloterham worden ook de nodige zorg-, welzijns- en jeugdvoorzieningen gerealiseerd. Daarbij is ook nadrukkelijk gekeken naar de relatie met de omliggende bestaande wijken. In het grensgebied tussen Volewijk en Buiksloterham bij Papaverhoek wordt een samenhangende clustering van voorzieningen beoogd: een gezondheidscentrum met ruimte voor wijkzorg en maat-

schappelijke dienstverlening in één gebouw. Daarbij komt ook ruimte voor ontmoeting in een Huis van de Wijk en mogelijk ruimte voor jeugd en jongeren. De haalbaarheid hiervan wordt onderzocht. Een dergelijke voorziening op deze locatie kan zowel de bestaande buurt als de nieuwe buurt dienen en verbindend werken tussen de buurten. De ligging ten opzichte van andere publieke voorzieningen langs het Mosveld en de Van der Pekstraat is ook goed. Naast het grote voorzieningencluster in de Papaverhoek komen er verspreid op andere plekken in Buiksloterham de nodige zorg- en welzijnsvoorzieningen. Daaronder vallen enkele buurtkamers om ontmoetingen en initiatieven op buurtniveau te faciliteren. Er zijn al twee gezondheidscentra in Buiksloterham, waarvan er één binnen het gebied nog naar een andere plek verhuist. Er wordt nog een strategische ruimtelijke reservering gemaakt voor eerstelijnszorg voor de latere toekomst. Daarnaast is er ruimte gereserveerd voor gezinsopvang, dagbesteding (meewerklocatie) en een kleine woonvoorziening voor begeleid wonen. Tot slot komt er ruimte voor een tweede jeugdvoorziening aan de westzijde van Buiksloterham. Voor de jeugd wordt tevens een speeltuingebouw en de nodige ruimte voor sport en spelen gerealiseerd.



Afbeelding 2.5.3: Overzichtskaart maatschappelijke voorzieningen

### Gezondheid

Met de komst van de omgevingswet wordt de gezondheid in de fysieke leefomgeving nóg belangrijker dan het al is. Binnen de investeringsnota wordt hier verspreid over de gehele nota aandacht aan besteed. Zo wordt een toevoeging voorzien in de hoeveelheid groen, wordt voor voldoende speel- en sportmogelijkheden gezorgd en is er veel aandacht voor duurzaamheid via onder meer het beperken van hittestress en de inzet op waterberging, ecologie, een groene omgeving en schone mobiliteit. Voor nieuwe productieve bedrijven geldt een milieuhindercategorie van maximaal 3.1, waarmee overlast en hinder op tal van thema's wordt beperkt. Toch blijft het belangrijk om ook in de ontwerp- en uitvoeringsfase voldoende aandacht aan gezondheid van de fysieke leefomgeving te besteden. Aandachtspunten die vanuit deze investeringsnota reeds meegegeven worden:

- Bij het ontwerp van de woningen dient rekening te worden gehouden met een aangename zijde (relatief stil, groen en gevrijwaard van andere bronnen van verontreiniging of hinder).
- Bij het ontwerp van groen in de openbare ruimte moet rekening gehouden worden met verschillende doelgroepen, hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de Gezonde Groenwijzer (GGD Amsterdam).

- Ook bij het ontwerp van scholen dient met onder meer de ligging van schoolplein, sport- en speelmogelijkheden en groen rekening gehouden te worden met gezondheid.



Afbeelding 3.2.1: Metropolitaan groen

### 3 Stedenbouw

#### 3.1 Stadsbeeld

##### Diversiteit en schaal

Buiksloterham kenmerkt zich door een grote variëteit aan bebouwingsstructuren. Van bedrijfsachtige structuren tot woontypologieën in verschillende schaalgroottes. Deze verscheidenheid is het uitgangspunt voor de doorontwikkeling van Buiksloterham. De wijk zal zich de komende tien, twintig jaar ontwikkelen tot een gemengd stedelijk gebied. De combinatie van wonen, werken en productie is om verschillende redenen interessant. Een dergelijk interactiemilieu speelt in op de groeiende vraag van mensen en bedrijven naar stedelijke milieus die de hele dag levendig zijn. De diversiteit aan programma's en schaalgroottes van bouwmassa's, gecombineerd met een organische ontwikkeling, levert een gevarieerd stadsbeeld op. Om het stoere, afwisselende en verrassende karakter van het gebied te behouden en te versterken, wordt de komende jaren ingezet op veelsoortige nieuwe bouwtypologieën.

##### Gebiedskarakteristiek

Voor Buiksloterham gelden met het oog op het ruige, industriële karakter lichtere welstandsregels dan bijvoorbeeld in Overhoeks en in het centrum. Deze zijn reeds beschreven in het investeringsbesluit van 2006. Een aantal kavels is zelfs welstandsvrij; voornamelijk gaat het om zelfbouw kavels en bijvoorbeeld Schoon Schip in het Johan van Hasseltkanaal. Welstandsvrij is destijds ingezet om de ontwikkeling van woningbouw in Buiksloterham sneller op gang te brengen. De welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam' geeft voor Buiksloterham het welstandsniveau categorie 3 (= normaal). Voor Buiksloterham worden bij de beoordeling van bouwplannen de van toepassing zijnde criteria gehanteerd. De kwaliteit van ontwikkelingen in de wijk wordt bewaakt door een supervisor. Op de website van de gemeente Amsterdam is het supervisieprotocol te vinden.

##### Cultuurhistorie

Enkele gebouwen en elementen in de openbare ruimte in Buiksloterham zijn van bijzondere cultuurhistorische waarde. Voorafgaand aan bouwinitiatieven op dit soort plekken dient cultuurhistorisch onderzoek te worden gedaan. In de beschrijving van de strips (paragraaf 3.3) wordt nader ingegaan op de cultuurhistorische waarden. Op de spelregelkaart staat een en ander exact aangeduid met in de spelregels de bijbehorende regels.

#### 3.2 Hoofdstructuur

##### Metropolitaan groen

Buiksloterham ligt op een plek waar twee belangrijke metropolitane groenstructuren samen komen. De eerste is de scheg van het Noorderpark die het grootschalige open landschap van Waterland met het IJ en het centrum verbindt. De tweede is de groene scheg langs het Zijkanaal/Nieuwe Gouw (Kadoelerscheg), die Buiksloterham verbindt met het landschap van het Twiske. Deze twee groenstructuren ontmoeten elkaar ter weerszijden van Buiksloterham, waar ze uitkomen in het beoogde oeverpark langs het IJ. De groenstructuur langs de IJdoornlaan verbindt de twee genoemde scheggen. Een tweede en derde verbinding zou kunnen worden gemaakt ter hoogte van de Buiksloterbreek en ter hoogte van het Johan van Hasseltkanaal. Door het IJ-Oeverpark verder te ontwikkelen, wordt de Kadoelerscheg via het IJ verbonden aan de Noorderparkscheg.

##### Noorderpark en IJ-Oeverpark

De twee scheggen hebben een verschillende identiteit en programmering. Het Noorderpark is een traditioneel stadspark met aaneengeschaalde parkruimtes, een elegante padenstructuur en ruimte voor sport. Het Oeverpark wordt gekenmerkt door de openheid langs Zijkanaal I en de relatie tot het IJ, het reeds aangelegde deel heeft een rechtlijnige vormtaal.



Afbeelding 3.2.2: Noorderpark en IJ-Oeverpark



Afbeelding 3.2.3: Kanaalzones



Afbeelding 3.2.4: Straten



Afbeelding 3.2.5: Principes groene corridors (aantal en positie indicatief)

### Kanaalzones

Tot de belangrijkste identiteitsdragers van Buiksloterham behoren de drie intern gelegen kanalen: het Tolhuiskanaal, het Johan van Hasseltkanaal en het Papaverkanaal. De kanalen verdelen tezamen met de straten het gebied in verschillende strips met bebouwing en functioneren als centrale groenblauwe openbare ruimte (zie 3.3 voor duiding van het begrip 'strips'). Er wordt ingezet op maximale vergroening langs het water en behoud van de wijdheid van het water. De zonzijdes van het water worden zoveel mogelijk ingericht voor publiek gebruik.

### Straten

De straten ontsluiten de kavels die tot het water reiken en worden aan weerszijden begeleid door de bebouwing van de strips. Aan dit stelsel zijn de Ridderpoorweg en de nog aan te leggen Westelijke ontsluiting als dwarsverbindingen toegevoegd. De straten krijgen in vergelijking met de kanaaloevers een wat meer formeel karakter, wat uitdrukking komt in de meer formele wijze waarop de bebouwing de straat begeleidt tezamen met de noodzakelijke ruimte voor verkeer en logistiek.

### Groene corridors

Groene corridors van minimaal 22 meter breed vormen extra verbindingen tussen de kanaaloevers en de straten. De corridors hebben een openbaar karakter en worden alleen toegankelijk voor voetgangers en fietsers. Het zijn plekken voor spel en ontmoeting en dienen tevens om water en warmte te bufferen.

### Plekken met experiment

Dit zijn plekken met een publieke of experimentele programmering die moeten bijdragen aan het borgen van het onderscheidende karakter van Buiksloterham naar de langere termijn. De uitdaging is om te komen tot bijzonder programma in een bijzondere verschijningsvorm. De locaties zijn indicatief.



Afbeelding 3.2.6: Experiment

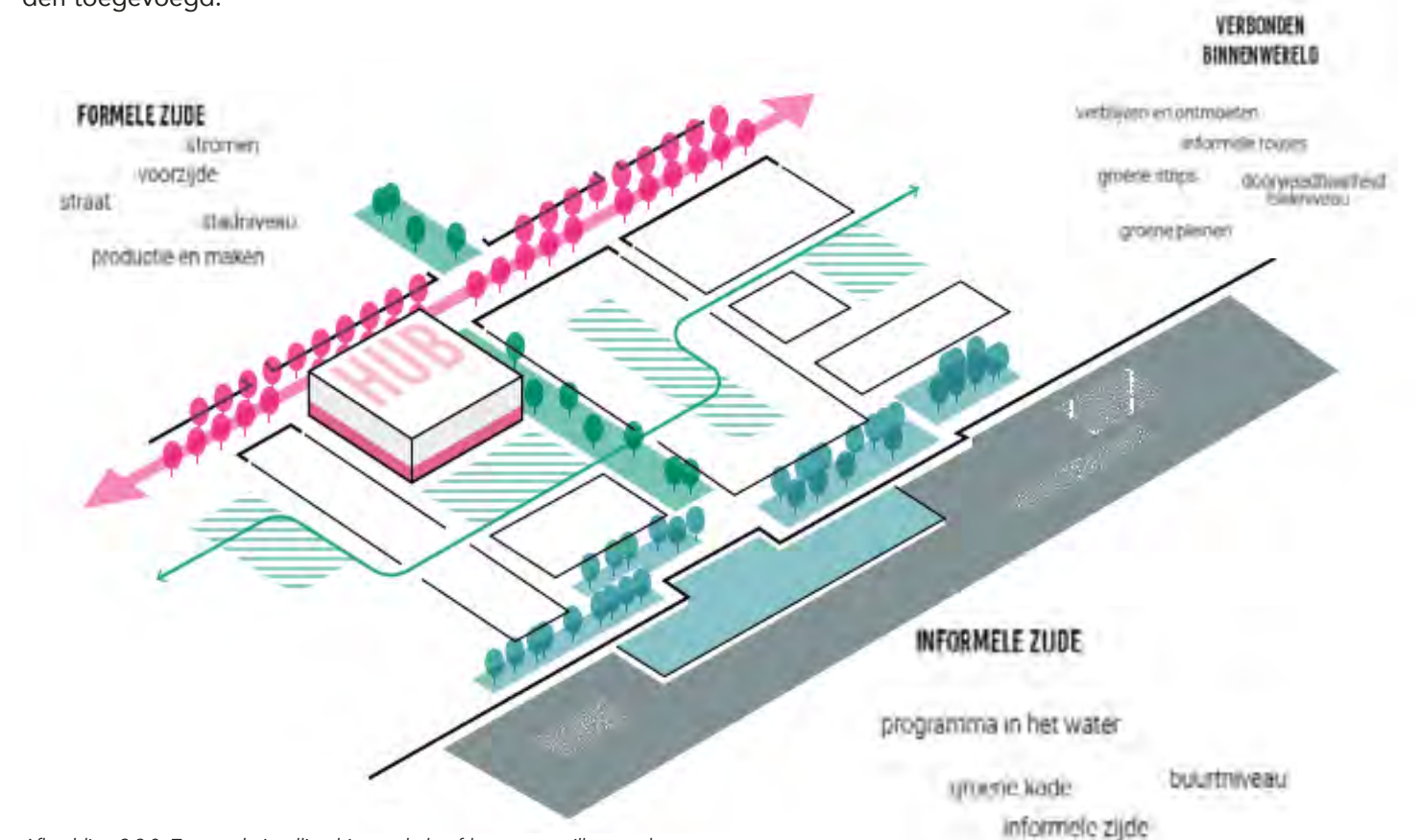
### Raamwerk

Samen vormen bovenstaande elementen een raamwerk waarbinnen de verschillende kavels zich kunnen ontwikkelen. Het raamwerk van Buiksloterham bestaat uit parallel liggende wegen en kanalen die de tussenliggende landstroken met de bouwkavels ontsluiten. Dit is een heldere structuur die geschikt is voor menging van functies op gebouw-, kavel- als blokniveau. Typerend is de grove wegenstructuur met weinig vertakkingen. De strips met de bouwkavels zijn gemiddeld circa honderd meter diep. Op de strips zijn er, haaks op de parallel lopende wegen en kanalen, doorzichten, straten, (informele) routes en verblijfsruimtes. Door de wisselende dieptematen van de strips en de variatie in dwarsverbindingen ontstaan er kleinere deelgebieden met ieder hun eigen karakter. Hierdoor kan zich een gevarieerd woon-en werkgebied ontwikkelen. Bijgaande afbeelding 3.2.7 geeft een beeld van deze structuur.

Bijgaande afbeelding 3.2.8 laat een algemeen inrichtingsprincipe zien. Aan de formele zijde bevindt zich de straat met het drukker stedelijke leven en bedrijvigheid. Daar wordt ook geparkeerd, in sommige gevallen in mobiliteitshubs. Op de diepe kavels is ruimte voor verblijven en ontmoeten, voor informele routes, openbaar groen en hier en daar groene binnenhoven. De meeste kavels kennen een informele zijde die vaak grenst aan het water waar meer ruimte is voor ontspanning. De zwart omlijnde vlakken verbeelden de plekken waar bebouwing kan worden toegevoegd.



Afbeelding 3.2.7: Kenmerkende hoofdstructuur Buiksloterham op lange termijn



Afbeelding 3.2.8: Typerende invulling binnen de hoofdstructuur geïllustreerd met een deel van Strip 3



Afbeelding 3.2.9: Referentie autovrije groene binnen gebieden (Billancourt, Parijs)



Afbeelding 3.3.1: Architectenatelier bij Studioninedots, met maquette, april 2019

### 3.3 Ontwerponderzoek

De basis voor deze investeringsnota is gelegd door het opstellen van een ruimtelijk raamwerk voor Buiksloterham. Dit raamwerk is tot stand gekomen door verschillende parallel lopende trajecten met onder andere cocreatie inzake groen-blauwe visie en bodemvisie en een serie architectenateliers. Studio Ninedots, Workshop Architecten, Civic Architects, Space&Matter en de gemeente Amsterdam hebben ieder voor een strook de programmatische eisen ruimtelijk onderzocht. Daarbij gaf DELVALandscape Architecture | Urbanism een visie op de openbare ruimte en stelde met de gemeente het raamwerk op.

De cocreatie en de studies hebben mede geleid tot de huidige uitgangspunten en spelregels. De studies geven een doorkijk naar Buiksloterham op langere termijn. In verschillende strips is onderzocht hoe de programmatische eisen ruimtelijk kunnen worden vertaald. Parallel aan deze studies is opdracht gegeven om een grote maquette (schaal 1:500) voor Buiksloterham te maken. Deze maquette dient de komende jaren als communicatiemiddel en als hulpmiddel voor initiatiefnemers. Dit past bij de ambitie van Buiksloterham om met collectieve waarden tot projecten te komen die bijdragen aan het veelzijdige karakter van de wijk.

#### Stedenbouwkundige hoofdprincipes

Binnen het stedenbouwkundige raamwerk is het gebied onderverdeeld in deelgebieden of strips. De strips zijn getest op de belangrijkste ambities van deze investeringsnota. Vervolgens zijn deze tegen elkaar afgewogen om tot gemene delers, hoofdprincipes en uiteindelijk spelregels te komen. In deze paragraaf wordt beschreven welke hoofdprincipes per strip leidend zijn.

#### Bouwhoogtes

Er komt een grote variëteit aan bouwhoogtes. Het grootste gedeelte zal maximaal dertig meter hoog zijn maar het is nadrukkelijk de bedoeling om binnen dat maximum van 30 m te variëren in hoogte en schaal van bebouwing. Soms is een accent van 40 m hoog mogelijk. Op markante plekken komt ruimte voor uitzonderingen tot 50 m hoog, met name aan de Klaprozenweg maar ook op de kop waar de Asterweg op de Distelweg aansluit. Aan de IJ-Oever/Zijkanaal wordt ingezet op een hoogbouwcompositie met torens tot maximaal 105m. Deze plekken zijn westwaartse verschuivingen van de hoogbouwkavels 8 en 39 uit het vigerende bestemmingsplan. Dit mogen iconische torens aan het IJ worden, als referentie aan de 140 meter hoge schoorstenen die hier 30 jaar geleden nog stonden.

#### Onderbouwing FSI's

Op basis van ruimtelijke en economische argumenten maakt de gemeente keuzes in bebouwingsdichtheden en grootte van ontwikkel eenheden. De verdichtingsambitie van Buiksloterham wordt uitgedrukt in de maximale FSI's (floor space index, maat voor bebouwingsdichtheid) per ontwikkel eenheid. Bij de bepaling van de maximaal toelaatbare FSI per ontwikkel eenheid is een tweetal hoofdcriteria van belang:

1. Het totaalprogramma voor Buiksloterham bestaande uit wonen, werken en overig niet wonen met samenhangende voorzieningen zoals groen- en sportvoorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, de locatie van de programmaonderdelen en leefbaarheid;
2. Een stedenbouwkundig passende FSI per ontwikkel eenheid vanuit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit (bezonning, gebruik maaiveld, oriëntatie en relatie met de omgeving) op de ontwikkel eenheid alsook rekening houdend met de effecten op het totale gebied Buiksloterham (totale aantal woningen, voorzieningen, groen).

Bovenstaande wordt vertaald in stedenbouwkundige keuzes op niveau van de ontwikkel eenheid. Kavels in Buiksloterham krijgen een FSI van in principe maximaal 3,5. Dit is een dichtheid die FSI die de dichtheid van bijvoorbeeld Billancourt in Parijs benadert: een compacte stedelijke omgeving met de nadruk wonen in appartementen. Een dergelijke fsi maakt veel woningbouw mogelijk, laat Buiksloterham ontwikkelen tot een gemengd stedelijk gebied, passend bij de centrale plek in de stad en laat ruimte voor groen. Met een hoge FSI wordt meer mensen de mogelijkheid geboden om te profiteren van de voorzieningen en kunnen voorzieningen door het intensieve gebruik rendabel zijn.

Op de FSI van 3,5 is een aantal uitzonderingen gemaakt:

- De reden dat de ontwikkel eenheden van strip 1 en 2, tussen de Hulstweg en de Ridderspoorweg, een FSI van 2,3 krijgen en de ontwikkel eenheid aan oostzijde van strip 1 en 2 met de kavels 6, 7, 16 en 17 een FSI van 3,5 heeft alleen een ruimtelijk stedenbouwkundige achtergrond. De ontwikkel eenheden ten westen van de Hulstweg worden omgeven door de kavels 4a, 4b en 5a. Deze kavels zijn reeds herontwikkeld door middel van zelfbouw. Deze actuele omstandigheden leiden tot een overweging van de ruimtelijk stedenbouwkundige uitgangspunten voor dit deel van het plangebied. Het aanvullende toetsingskader in het ontwerp investeringsbesluit biedt een hogere FSI, maar houdt er rekening mee dat het hogere volume ruimtelijk stedenbouwkundig aansluit op de reeds gerealiseerde lagere en open bebouwing. Dit principe is ook gehan-

teerd voor kavel 14 waarvoor reeds een vergunning is afgegeven en kavel 15. Ten oosten van de Hulstweg is een FSI van 3,5 haalbaar omdat daar nog geen recente transformatie heeft plaatsgevonden waar rekening mee gehouden moet worden.

- Het gebied Papaverhoek is een prijsvraaggebied geweest voor European 14 (2017). De inzet is om de principes van het winnende ontwerp te hanteren als basis voor ontwikkeling. Het plan voorziet in een compositie van volumes met een vanaf de Papaverweg aflopende hoogte en dichtheid. De maat en schaal van de Papaverweg wordt gebruikt om enerzijds aldaar hoge dichtheid te realiseren gecombineerd met anderzijds de kleine schaal en de verbinding met het verleden in een nieuw plan te laten terugkeren. Een en ander vertaalt zich in een FSI die gemiddeld ongeveer 2,3 is, maar wat grotere verschillen laat zien per ontwikkel eenheid om de gewenste ruimtelijke opbouw te kunnen bewerkstelligen.
- Strip 4 wordt gekenmerkt door een gradiënt die vanaf Disteldorp qua dichtheid oploopt richting het IJ/ Zijkanaal. In het midden van strip 4 bedraagt de FSI 2,7. Hier is de FSI afgestemd op de FSI van de reeds ontwikkelde kavels in de omgeving. Dit betreft Buikslo-terham & Co en de Vrije Kade, die een FSI van 2,3 en 2 hebben. Met een FSI van 2,7 wordt een gelijke FSI

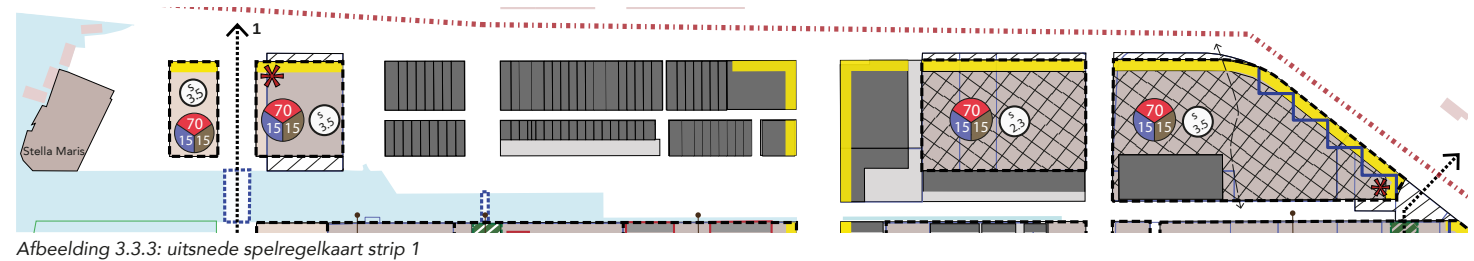
gerealiseerd als de aansluitende strip 5. De FSI van 2,7 vormt een optimaal evenwicht tussen het bieden van haalbaar plan enerzijds en oog houden voor het totaal van Buikslo-terham (leefbaarheid) anderzijds.

- De twee torenkavels aan het IJ/Zijkanaal hebben een FSI van 5,0. Deze FSI maakt torens mogelijk die bijdra-gen aan de hoogbouwcompositie langs het IJ/Zijka-naal.
- Voor strip 5 geldt in zijn geheel een FSI van 2,7. Een fijnmazige structuur, de ambitie om Asterpark te ont-wikkelen en de ligging aan de Van der Pekbuurt zijn de belangrijkste overwegingen hierbij. Asterpark leidt er-toe dat bouwvolume (en daarmee de FSI) slechts langs de randen van de betreffende ontwikkel eenheid kan worden gerealiseerd. Voor de twee ontwikkel eenheden langs het Buikslo-terkanaal geldt een hoogtebeperking van maximaal 20 m langs het water om een zachte overgang te maken naar de Van der Perkbuurt.
- Voor kavel 68b in Strip 7 wordt een fsi van 2,3 gehan-teerd in verband met het cultuurhistorische gebouw de Groene Draak.

### Uitwerking per strip

**Strip 1** ligt aan de Klaprozenweg en kenmerkt zich door de al voltooide zelfbouwkavels en twee lopende ontwik-kelinitiatieven aan weerszijden van de Ridderspoorweg. De opgave ligt aan de twee uiteinden van de strip: De westzijde vormt met de twee kavels 1A en 1B het markant ankerpunt voor de Noordwestzijde van Buikslo-terham. Drie structuren ontmoeten hier de Klaprozenweg: het IJ / Zijkanaal I, IJ-Oeverpark en de Westelijke Ontslui-

ting. Aan de oostzijde is de opgave om perifere detail-handel (in een stedelijke setting) langs de Klaprozenweg te realiseren bepalend: het bieden van een functionele plint voor perifere detailhandel op de begane grond gecombineerd met het inzichtelijk maken van de ortho-gonale structuur. Daarbij moet laden en lossen worden opgelost op een wijze die goed functioneert voor perifere detailhandel en niet conflicteert met bewoners en het functioneren van de stadsstraat.



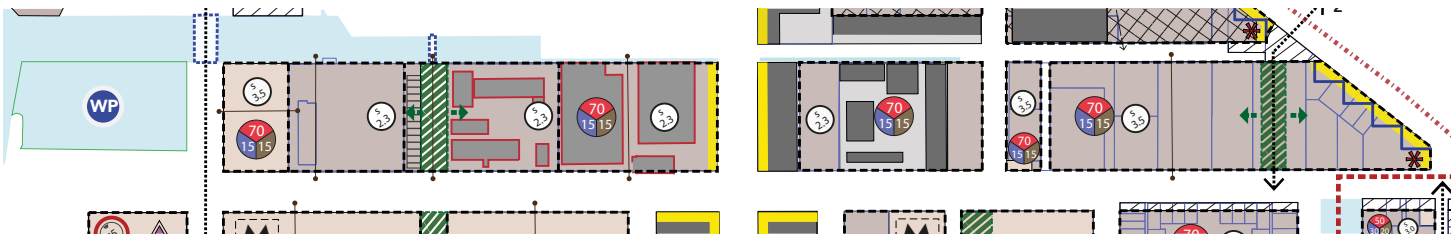
Afbeelding 3.3.2: verdeling strips



Afbeelding 3.3.4: 3D-beeld stedenbouwkundige verkenning strip 2

**Strip 2** heeft aan weerszijden van de Ridderspoorweg een verschillend karakter. De kans is om de strip te ontwikkelen tot een gebied met een transparante opbouw met losse en alzijdige volumes welke zich van oost naar west ontwikkelt van relatief dicht en stenig naar steeds meer open en groen. Aan de westzijde wordt gedacht aan volumes op regulier maaiveldniveau en aan de oostzijde aan volumes op een verhoogd maaiveld. Dit wordt ondersteund door de afnemende FSI van oost naar west. Aan de oostzijde wordt met de hoge dichtheid aansluiting gezocht bij de stadsstraat met een hoogteaccent dat goed zichtbaar is vanaf de Klaprozenweg. Het hoogteaccent maakt onderdeel uit van de 'vertande' bebouwingsstructuur die de randen van de Klaprozenweg kenmerkt.

Naar het westen toe bevindt zich het Papaverpark en wordt het groen de strip binnengehaald, onder meer bij het (uit te breiden) trafocuster van Alliander: De uitdaging is om de toe te voegen trafo's zo veel mogelijk te clusteren om het overige deel een openbaar karakter te kunnen geven. Direct ten westen van de Ridderspoorweg bevindt zich relatief veel cultuurhistorisch erfgoed welke met respect voor de waarden zowel architectonisch als programmatisch opnieuw betekenis moet krijgen in een nieuwe, verdichte stedelijke werkelijkheid. De haven van Waternet leent zich op termijn uitstekend voor een ontwikkeling van een bijzonder waterprogramma, in het bijzonder voor buitensport.



Afbeelding 3.3.6: uitsnede spelregelkaart strip 2



Afbeelding 3.3.5: voorbeelduitwerking strip 2



Afbeelding 3.3.7: Voorbeelduitwerking Strip 2



Afb 3.3.8: voorbeelduitwerking HUB in strip 3



Afb 3.3.9: Voorbeelduitwerking Johan van Hasseltkanaal

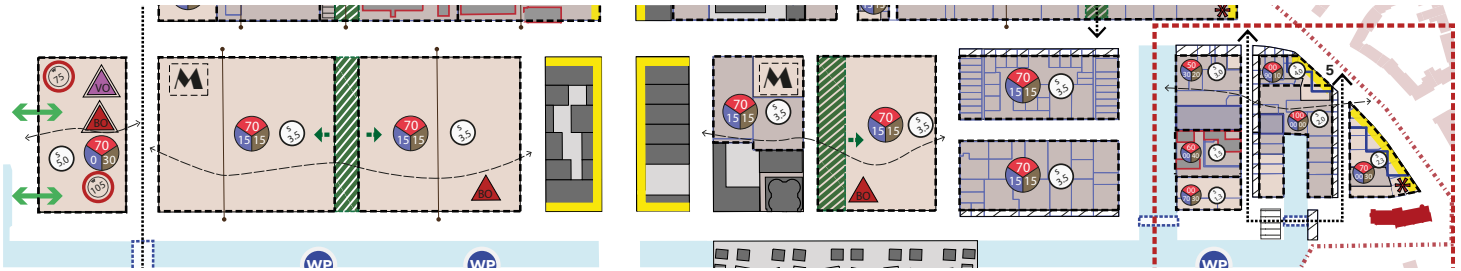
**Strip 3** grenst aan de Papaverweg en aan het Johan van Hasseltkanaal. Een deel van de strip langs de Ridder-spoorweg is al succesvol ontwikkeld met CPO-projecten. Ook zijn er circulaire en experimentele werk- en woon-vormen zoals Schoon Schip. Op de grote kavels kunnen in strip 3 grote gebaren en grote contrasten worden gemaakt. Deze kunnen worden ingezet om enerzijds in autonome gebouwen op efficiënte wijze grote aantal- len woningen een plek te geven en anderzijds (eveneens in hoofdzakelijk autonome gebouwen) ruimte te bieden voor nieuwe voorzieningen zoals scholen, productieve bedrijvigheid en experimenten. Daarbij wordt de synergie tussen de gebouwen optimaal doordat de functies in clus- ters rond een buurtplein kunnen worden gegroepeerd. Die clusters worden onderling verbonden met ontspan- nen, groene routes dwars door de velden heen, geschei- den van de verbindingswegen in het gebied. Deze kansen doen zich met name voor op de kavels 18, 19 en 25.

In het gebied Papaverhoek wordt een plan voorbereid dat recht doet aan de prijswinnende European inzending. Het European plan laat zien dat in het gebied Papaver- hoek een FSI van 2,3 op een goede manier haalbaar is. De Papaverhoek krijgt een hoge dichtheid aan de Papa- verweg/Klaprozenweg en wordt lager richting het Johan van Hasseltkanaal. Verdichting van de buurt Papaverhoek gaat samen met verbreding van de straten Korte Papa- verweg en Papaverhoek. Het gebied verandert van een oud bedrijfsgebied met kleine stoepjes van 1,50m en een

wegbreedte van 7m naar een woongebied en dat brengt ook een andere inrichting van de straat met zich mee gericht op veiligheid en leefbaarheid. Om die reden is verbreding noodzakelijk : Voldoende ruimte voor spe- lende kinderen op straat, fietsgebruik, profielen waar ook de gehandicapte in rolstoel zich veilig kan bewegen. Een duurzaam veilige en klimaatbestendige inrichting (bomen en groen, in relatie tot de ondergrondse infra).

De kavels 26 en 27 kenmerken zich door versnipperd particulier bezit en een kleinere schaal. De uitdaging voor deze kavels is om in onderlinge samenwerking tussen particuliere eigenaren te komen tot een gebied dat de schakel vormt tussen de grote schaal van Kavel 25 en de kleine schaal van Papaverhoek. Geheel aan de westzijde van Strip 3 kan de bebouwing op kavel 18A zich met twee torens meten met markante gebouwen op de ove- rige oevers van het IJ die onderdeel uitmaken van hoog- bouwcompositie langs het IJ/Zijkanaal. Het Johan van Hasseltkanaal wordt de centrale openbare ruimte voor Buiksloterham en omgeving. De noordelijke kade wordt ingericht als autovrij parkgebied, waar de fietser te gast is.

Al met al ontstaat een contrastrijk geheel van volumes, architectonische expressie en programma; contrasten die kenmerkend waren voor Buiksloterham en die dit op deze wijze naar de toekomst toe ook weer worden.



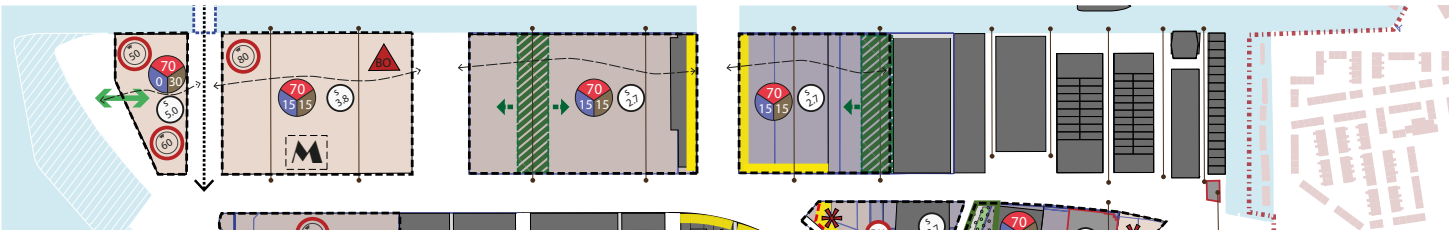
3.3.10: uitsnede spelregelkaart strip 3

Kenmerkend voor **Strip 4** is de ligging aan het Van Hasseltkanaal aan de noordzijde en de Distelweg aan de zuidzijde. Ook deze strip heeft grote afmetingen en een grove structuur die grote stedenbouwkundige gebaren mogelijk maakt. Daarom doen zich hier ook kansen voor om specifieke programma's in specifieke gebouwen onder te brengen, net als bij strip 3. Bijvoorbeeld met eigentijdse werkgebouwen met overmaat om in de toekomst allerlei functies te kunnen herbergen. Bovendien bevindt zich in de strip een aantal voorzieningengebouwen en een mobiliteitshub.

Onderlegger voor de studie van strip 4 is een gradiënt in footprint waarbij de strokenverkaveling van de recente nieuwbouw van de Vrije Kade geleidelijk overgaat in een open gridstructuur. Het gradiënt is in het studiemodel eveneens zichtbaar in het naar het westen toe oplopend

aantal bouwlagen. De dichtheid loopt op van FSI 2,7 voor kavel 42 naar FSI 5 voor 39A.

Door de productiegebouwen grotendeels langs de Distelweg te ontsluiten kan het werkverkeer en het woonverkeer grotendeels van elkaar worden gescheiden. Bovendien blijft het karakter van Buiksloterham als productieve wijk zo zichtbaar langs de Distelweg. De woningen trekken zich dan terug richting het Van Hasseltkanaal, waardoor het productieve bedrijfskarakter van Buiksloterham prominent zichtbaar blijft langs de Distelweg. Een secundaire looproute meandert door de verschillende kavels parallel aan de Distelweg. Deze looproute verbindt de verschillende kavels en biedt verblijfsplekken langs de zuidelijke kade van het Johan van Hasseltkanaal.



Afbeelding 3.3.11: uitsnede spelregelkaart strip 4



Afb 3.3.12: Voorbeelduitwerking strip 4: Parkachtige omgeving

Meer dan de overige strips, wordt de bebouwing van **Strip 5** gekenmerkt door grote diversiteit in bebouwing en gebruiksfuncties en een fijnmazige structuur. Naast het industriële verleden heeft strip 5 een beladen geschiedenis. Nog zichtbaar in het wegenpatroon tussen de Asterweg, Distelweg, Asterdarsweg en Chrysantenstraat, lag het Asterdorp. Het in 1927 gebouwde dorp was in feite een semi-gesloten heropvoedingskamp voor sociale families en verschoppelingen. Asterdorp wordt gezien als een mislukt idealistisch experiment. In 1942 en 1943 heeft Asterdorp dienstgedaan als het 'vierde getto' van Amsterdam. De beladen geschiedenis en slechte bouwkwaliteit resulteerde in 1955 tot sloop met uitzondering van het poortgebouw aan de Asterdarsweg. Beeldhouwer André Volten heeft de sloop van het poortgebouw weten te voorkomen door het in gebruik te nemen als werkplaats. Hij werkte hier tot aan zijn dood. In 2016 werd het poortgebouw opgeknapt. Dit gebouw is, naast de contouren van het stratenpatroon, het enige behouden materiële erfgoed van Asterdorp.

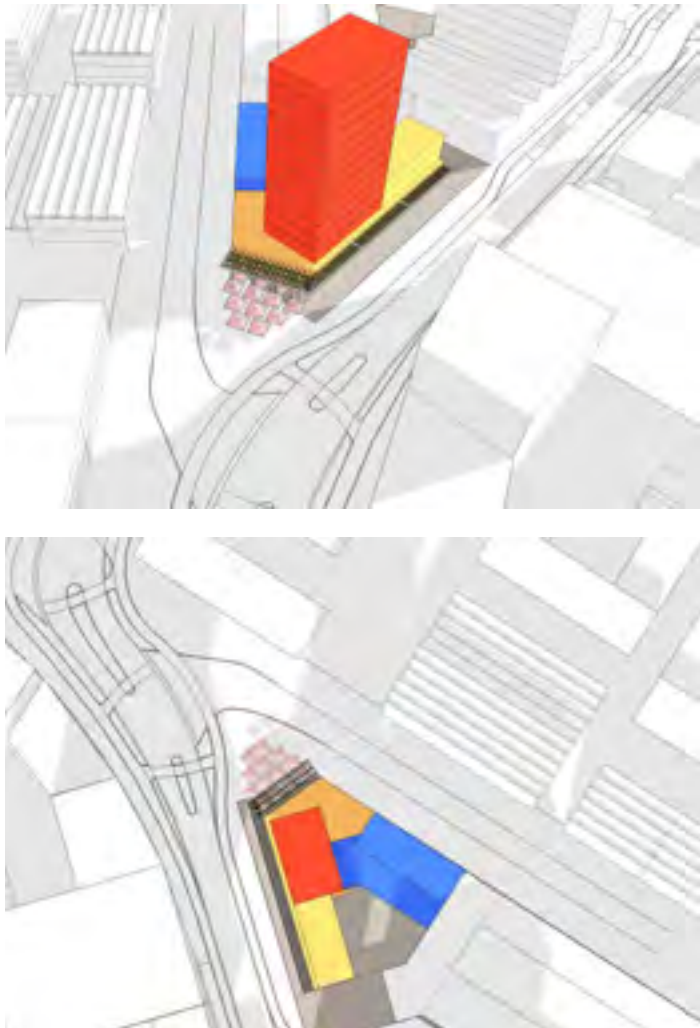


Afbeelding 3.3.13: uitsnede spelregelkaart strip 5

De driehoek die 'Strip 5' is bestaat uit een noordelijk deel met de Voltentuin en een zuidelijk deel met naar het zuiden toe zich versmallende kavels. Het zijn echter de randen (Distelweg, Buiksloterkanaal en Asterweg) die vanaf het raamwerk de strip als geheel identiteit geven. Het is dan ook de inzet om die randen te versterken: de rafelranden (vertanding langs het Buiksloterkanaal); diversiteit (qua maat en schaal) aan bedrijfsbebouwing haaks op de Asterweg aan de zuidkant en in de langs- richting aan het noordelijk deel van de Asterweg en de Distelweg. De hoek Chrysantenstraat wordt gemarkeerd met een hoogte-accnt aan de noord-westzijde en een school daar tegenover.

Ter plaatse van Asterdorp geeft de erfenis van Asterdorp identiteit aan het gebied en markering van het verleden. Asterdorp en de werkplaats van André Volten zijn de aanleiding voor de toevoeging van een publiek park dat plaats kan bieden aan een nieuwe culturele functie. Hier toe moet bestaande bebouwing worden verwijderd en nieuw woonvolume wordt geconcentreerd in een hoogteaccent buiten de contouren van Asterdorp. Verdichting met woonprogramma aan de Distelwegzijde binnen de contouren van Asterdorp houdt nadrukkelijk rekening met het nieuwe naastliggende cultuurpark. Het verborgen karakter en het met de omgeving contrasterende programma is onderscheidend, maar ook exemplarisch voor Buiksloterham. Het nieuwe cultuurpark sluit aan op de geprojecteerde groene fietsverbinding (Chrysantenstraat). Auto's zijn hier te gast en de bestaande bedrijfskavels zullen ontsloten worden aan de achterzijde. De bocht ter plaatse van de Chrysantenstraat wordt verwijderd en de fietsverbinding wordt rechtgetrokken tot aan de Distelweg. De nieuwe school volgt aan de Chrysantenstraat de kavellijn en aan het Buiksloterkanaal de vertanding. Momenteel wordt de Asterweg heringericht waarbij het gewenste, ideale basisprofiel van 24,60 m breed als uitgangspunt geldt. Dit profiel bestaat uit een rijbaan van 7,00 m met aan weerszijden vrijliggende fietspaden van 2,50 m breed en trottoirs van 2,85 m en 3,75 m en aan weerszijden een bomen-/parkeerstrook van elk 3 m (incl schampstrook). Op twee plekken in de Asterweg kan dit ideale profiel niet worden gerealiseerd omdat de daarvoor benodigde gronden niet overal in handen van de gemeente zijn. De eerste plek bevindt zich halverwege de Asterweg (ter plaatse van de nummers 59 t/m 62 en 66). Daar is de Asterweg zo'n 17 m breed en komen bij de huidige herinrichting aanliggende 2,50 m brede fietspaden (met een minimale schampstrook (van 0,30 meter) tot de plaatselijk minimale rijbaan van 6,50 meter inclusief smallere trottoirs van 2,35 en 2,55 meter. De tweede plek bevindt zich aan de kop van de Asterweg, ter hoogte van de huisnummers 38 en 40 (gebouwen van Wegter en &Klevering) waar de Asterweg ruim 20 m breed is. Hier worden bij de huidige herinrichting geen bomen geplaatst om ruimte voor de weg te winnen en is gekozen om slechts aan één zijde parkeerplaatsen te maken, gecombineerd met een openbare laad- en losplaats voor het bestaande gebouw van Wegter. Hoewel het profiel zoals dat nu wordt uitgevoerd voldoet aan de eisen van duurzaam veilig, beschikt de Asterweg hiermee nog niet over de volle lengte over een continu en overzichtelijk profiel. Dit is een risico gezien de verwachte groei van gemotoriseerd en langzaam verkeer op de Asterweg in verband met de verdere ontwikkeling in de gebieden Overhoeks, Buiksloterham en andere pro-

jecten langs de noordelijke IJ-Oever. Door de versmalling halverwege de straat ontbreekt de speelruimte in het profiel om in te kunnen spelen op toenemende drukte en mogelijke knelpunten die kunnen ontstaan tussen verschillende weggebruikers en verkeerssituaties. Een andere reden voor het opnemen van reserveringen openbare ruimte is dat de Asterweg zich tot stadsstraat ontwikkelt. Hiervoor is het belangrijk om ruimte te bieden voor de straat als zowel fysieke en sociale ruimte; ruimte voor ontmoeting, ruimte voor interactie tussen de plint van het gebouw en het trottoir en ruimte voor de passant (zie ook par. 2.4). Daar zijn ruime trottoirs voor nodig. In de Agenda Stadsstraten (onderzoeksrapport, 2017) wordt dit nader gedefinieerd en uiteengezet. Dus om verkeerskundige redenen als omwille van de stadsstraat is het in geval van (her)ontwikkeling van de betreffende percelen van belang om ruimte gereserveerd te houden voor het geval dat, indien de kans zich voordoet, de reserveringsstroken toe te voegen aan de openbare ruimte om daarmee alsnog het ideale profiel te realiseren. In geval van toekomstige (her)ontwikkeling van kavel 53 ligt de situatie genuanceerder. Daar moet rekening worden gehouden met het feit dat het naastgelegen gebouw (&Klevering) in de daar recent ingediende (her)ontwikkelplannen gehandhaafd blijft. Daarom is op de spelregelkaart de aanduiding reservering openbare ruimte ter plaatse van deze kavel 54d ten opzichte van het concept aangepast in die zin dat dit deel van de reservering is verwijderd. Ter plaatse van kavel 53 is de "reservering openbare ruimte" omgezet in een strook die weliswaar in erfpacht blijft, maar onbebouwd dient te blijven. Deze strook dient dan te worden ingezet als zone die de interactie tussen straat en gebouw mede vormgeeft. Hiermee wordt tevens de grondslag voor de fsi vergroot. Zie ook afbeelding 3.3.14.



Afbeeldingen 3.3.14: voorbeelduitwerking kavel 53



Afbeelding 3.3.15: visualisatie van een mogelijk Asterpark, zoals uitgewerkt door Civic Architecten



Afb 3.3.16: voorbeelduitwerking strip 5: veranding langs het Buiksloterkanaal, zoals uitgewerkt door Civic Architecten

**Strip 6** wordt momenteel bebouwd door Buiksloterham & Co. Aan de IJ-zijde komt op kavel 46 ruimte voor een nieuwe ontwikkeling met gemengde functies. Hierbij is het voor de handliggend om aan te sluiten bij de ontwikkeling van Buiksloterham & Co. Aan de zijde van het IJ en de Grasweg wordt de vertanding in de bebouwing (ingezet bij Kop Grasweg) doorgezet waarmee tevens de (hoogbouw) compositie aan het IJ/Zijkanaal mede wordt vormgegeven. Ontwikkeling van een groot deel van strip 6 is afhankelijk van de bestuurlijke besluitvorming over Sprong over het IJ. Na dit besluit wordt opnieuw naar de ontwikkelmogelijkheden van deze kavels gekeken.

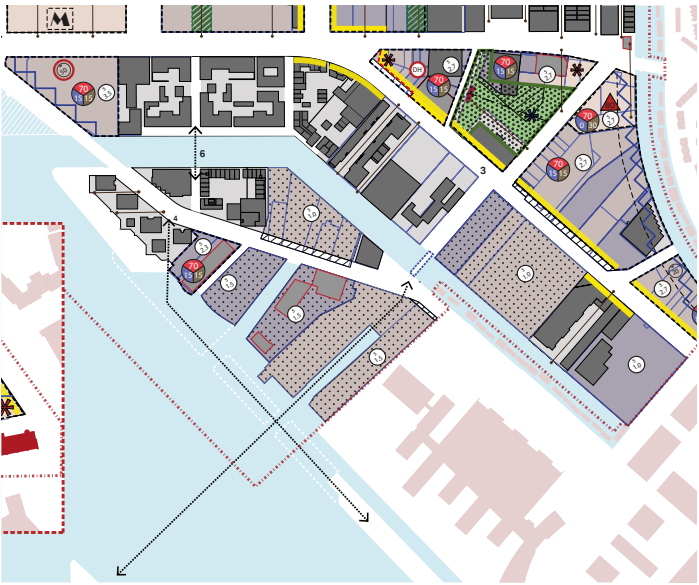
**Strip 7** wordt voor een deel bebouwd door de ontwikkeling aan de kop van de Grasweg. Voor het overig deel van deze strip worden na besluitvorming inzake Sprong over het IJ aanvullende spelregels opgesteld. Dit geldt ook voor een deel van strip 6.

### 3.4 Groenstructuur

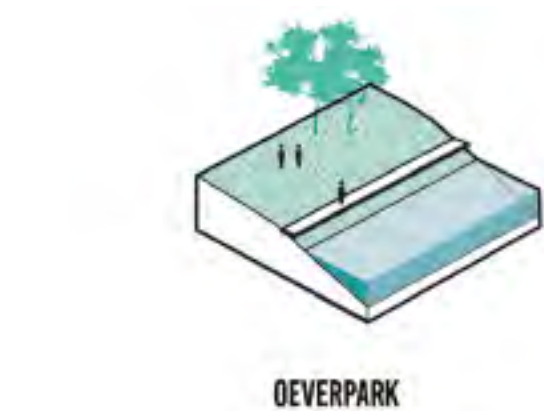
Deze herijkte investeringsnota bevat meer plannen voor groen dan de eerdere investeringsnota voor Buiksloterham. Zie voor een toelichting op deze kwantitatieve toename paragraaf 2.5. Toch is de kwaliteit van wijkgroen in de praktijk belangrijker dan de kwantiteit. In Buiksloterham wordt ingezet op hoogwaardig stedelijk groen dat een bijdrage levert aan klimaatadaptiviteit en biodiversiteit, intensief kan worden gebruikt, ontmoeting stimuleert en aanzet tot bewegen. In Buiksloterham wordt met groene bouwstenen op verschillende schaalniveaus een robuust groensysteem gevormd.

#### IJ-oeverpark

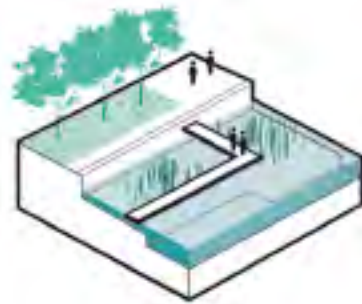
Dit park beperkt zich vooralsnog tot de in aanleg zijnde Kop Grasweg, maar er wordt rekening gehouden met een toekomstige verlenging naar het oeverpark bij Overhoeks. Een tweede verlenging noordwaarts op de koppen van de Distelweg en Papaverweg moet lopen via de nog aan te leggen westelijke ontsluitingsweg en de bestaande fiets/voetgangersbrug richting NDSM. Kavel W1 en een deel van 18a kunnen zich gaan ontwikkelen tot sportcluster (zie ook par. 2.5). Al voordat kavel 18a definitief wordt bebouwd wordt hier een tijdelijke school met tijdelijke sportvoorzieningen gerealiseerd. Aandachtspunt is de ophoging van grote delen van het IJ-Oeverpark bij de uitwerking (zie grondcirculaire opgave).



Afbeelding 3.3.17: uitsnede spelregelkaart strips 6 en 7



Afbeelding 3.4.1: voorbeeldvisualisatie oeverpark



Afbeelding 3.4.2: voorbeeldvisualisatie kanaalpark



Afbeelding 3.4.3: voorbeeldvisualisatie lineair park



Afbeelding 3.4.4: voorbeeldvisualisatie buurtpark



Afbeelding 3.4.5: voorbeeldvisualisatie binnenwereld



Afbeelding 3.4.6: voorbeeldvisualisatie groene straten

#### Kanaalzones

De noordelijke oever van het Van Hasseltkanaal wordt ingericht als autovrije, stedelijke groenzone met verscheidene rijen bomen en speelmogelijkheden. Ook een deel van het wateroppervlak wordt benut door het creëren van ondieptes, steigers en/of kleine eilanden in combinatie met een waterbiotoop. Ook voor de andere kanaalzones wordt ingezet op een autoluw, recreatief en ecologisch karakter met informele verblijfplekken.

#### Groene corridors

Groene corridors van minimaal 22 meter breed vormen extra verbindingen tussen de kanaaloeveren en de straten. De corridors worden alleen toegankelijk voor voetgangers en fietsers. Het zijn plekken voor spel en ontmoeting en ze dienen tevens om water en warmte te bufferen.

#### Buurtpark

Voorzien wordt in een aantal kleine parkjes tussen de bebouwing, zoals het Papaverplantsoen ten zuiden van de Monnikskapstraat, een toekomstig groengebied naast kavel 1b en een groene beeldentuin aansluitend aan het atelier van André Volten, achter het Eye collectiecentrum. Dit soort plekken kunnen uitgroeien tot waardevolle ontmoetingsplekken en kunnen onderdeel worden van duurzame wateropvangsystemen.

#### Binnenhoven en groene gebouwen

Dit betreft groen op het stedenbouwkundig laagste schaalniveau, dus groen in de directe omgeving van de woning met speelplekjes, kleine plantsoenen en groen op daken en/of gevels. Per ontwikkel eenheid dient een oppervlakte vergelijkbaar met 40% van het totale oppervlakte van de ontwikkel eenheid te worden gerealiseerd als groen. Deze vergroening kan een plek krijgen op het dak of de gevel van de gebouwen of op het onbebouwde maaiveld binnen de ontwikkel eenheid. Het groen op daken kan worden gecombineerd met zonnepanelen en buffering en/of opvang/hergebruik van hemelwater. Biodiversiteit aan

gebouwen wordt verder gestimuleerd door groen en natuurinclusief bouwen als uitgangspunt mee te nemen in tenders op gemeentelijke kavels en bij herontwikkeling van bestaande erfpachtpercelen en particuliere grondeigenaren.

### Groenplan

Een plan voor een ontwikkel eenheid of deel daarvan dient vergezeld te gaan van een Groenplan, waarin wordt uiteengezet op hoe invulling wordt gegeven aan de 40% groen. In het Groenplan moet zijn uitgewerkt op welke wijze, met welk doel en met welke beplanting groen wordt gerealiseerd en hoe invulling wordt gegeven aan natuurinclusief bouwen en hoe daarmee wordt aangesloten bij de algemene groenambities van de investeringsnota. Met name op de grotere kavels zijn mogelijkheden om het groen ook openbaar toegankelijk te maken voor gebruikers (bijvoorbeeld binnentuin van een woongebouw).

### Groene straten

In tegenstelling tot de reguliere straten hebben groene straten de mogelijkheid om uit te groeien tot straten met een daadwerkelijk substantieel groen karakter. De groene straten van Buiksloterham worden zo groen mogelijk ingericht met bomen en groenstroken, met inachtneming van technische mogelijkheden en beperkingen. Reguliere straten hebben deze mogelijkheid niet, doordat deze onlangs zijn hergericht of omdat de mogelijkheden er niet zijn om deze substantieel te vergroenen.

### Bewonersinitiatieven

Bewonersinitiatieven ter vergroening van hun buurt in kleine vormen in de openbare ruimte worden als het even kan verwelkomd. De geveltuinen in de Monnikskapstraat zijn een voorbeeld.

### Groene verbindingen

Buiksloterham is niet ver verwijderd van enkele bestaande grote groenstructuren, met name het relatief onbekende Noorderpark. Twee fiets- en loopverbindingen naar het Noorderpark zullen worden verbeterd: één vanaf de Vlierweg naar de Sneeuwbalstraat/Azaleastraat, en één vanaf de Papaverweg naar de Ribesstraat. De groene scheg langs het Zijkanaal/Nieuwe Gouw (Kadoelerscheg) ontwikkelt zich tot een belangrijke verbinding met het landschap van het Twiske.

## 3.5 Ecologie

Het verbinden van het IJ-Oeverpark en het Noorderpark met de scheg van het Zijkanaal vormt de ontbrekende schakel in het ecologisch netwerk. Met deze verbinding

worden twee belangrijke biotopen met elkaar verbonden. Daarnaast ligt er een kans om de ecologische waarden van het Van Hasseltkanaal te vergroten.

### IJ-Oevers

De IJ-Oevers vormen het leefgebied voor een veelheid aan flora en fauna waaronder de zeldzame ringslang en de rivierdonderpad. Deze twee diersoorten gedijen goed in een oever die is afgewerkt met stortstenen waartussen verschillende typen vegetatie groeit. Daarom zal de stortsteenstrook zoals toegepast bij Overhoeks ook voor de andere delen van het IJ-Oeverpark worden ingezet, zodat het leefgebied van bovenstaande (en andere) soorten wordt vergroot.

### Kanaalzones

De kanaalzones zijn interessant voor verschillende typen vissen, garnalen en mosselen. De huidige bodem van het Van Hasseltkanaal ligt echter vrij diep en kent voornamelijk harde nat-droog-overgangen. Door het kanaal op plekken te ontdiepen en het introduceren van meer natuurlijke nat-droog-overgangen zal het kanaal interessanter worden voor flora en fauna. Door de ontdieping valt er meer licht in de bodem, waardoor er een interessante onderwaterbiotoop kan ontstaan met (ondergedoken) planten, die het leefgebied vormt voor verschillende dieren. De waterkwaliteit kan hiermee ook verbeteren.

### Groene ruimtes

Groene ruimtes zullen vooral worden ontworpen voor gebruik door de mens, maar ook met oog voor de natuur. Dit wordt gedaan met een divers palet aan boom- en plantensoorten en er wordt gewerkt met waardplanten. Ook zullen niet alle plekken eenzelfde onderhoudsintensiteit kennen, waardoor er delen verruigen en waardoor er bijvoorbeeld bloemrijk grasland ontstaat.

### Lineair groen

De straten zullen worden aangezet met een stevige groenstructuur in de vorm van bomenrijen en groenstroken. Deze lineaire structuren vormen ideale biotopen voor vogels, insecten en vleermuizen. Er zal een rijk palet aan boomsoorten worden geplant met een hoge ecologische waarde. Ook zullen de groenzones een extensief beheer kennen, waardoor deze interessant worden voor insecten en vogels.

### Natuurinclusieve bebouwing

De gebouwen worden natuurinclusief ontwikkeld. Dit betekent dat de bebouwing ook voor dieren interessant is, met groene daken en klimplanten tegen de gevels, met nestkasten in het metselwerk, een bijenkorf op het dak of een insectenhotel in de gevel.



Afbeelding 3.4.7: groene verbindingen



- maaielndinrichting:
- 01. Herinrichting Grasweg
  - 02. Herinrichting Kop Distelweg
  - 03. Parkje bij Grasweg en brug + Asterpad
  - 04. Park tussen IJ en kavel 39 (rondom 39a)
  - 05. Groenstrook kavel 39
  - 06. Westelijke ontsluiting langs kavel 39 en 18
  - 07. Westelijke ontsluiting langs kavel 1 en 8
  - 08. Herinrichting Distelweg
  - 09. Maaiveld Kavel 43/44 (Vrije Kade)
  - 10a. Herinrichting Chrysantenstraat
  - 10b. Asterpark
  - 11. Herinrichting Asterweg
  - 12. Parkje + verharding langs water t.h.v. kavel 1a
  - 13. Parkjes langs water t.h.v. kavel 18a, incl. eilandje
  - 14. Boulevard van Hasseltkade langs kavels 18 - 20
  - 15. Boulevard van Hasseltkade langs kavels 21 - 27
  - 16. Boulevard van Hasseltkade langs kavels 27 - 38
  - 17a. Herinrichting Papaverweg West
  - 17b. Herinrichting Papaverweg Oost
  - 18. Park en inrichting kavel 3
  - 19. Park en inrichting kavel 2
  - 20. Verharding en kadeconstructie t.h.v. kavel 1
  - 21. Groene corridor tussen kavel 18 en 19
  - 22. Binnenweg tussen kavel 19 en 20 (Boterbloemstraat)
  - 23. Christoffelkruisstraat
  - 24a. Fonteinkruisstraat (kavel 25)
  - 24b. Struisgrasstraat (kavel 25)
  - 25. Bosrankstraat (t.h.v. kavel 5)
  - 26. Inrichting groene oever
  - 27. Verlengde groene oever
  - 28. Ridderspoorweg incl. brug
  - 29. Hulstweg
  - 30. Vlierweg
  - 31. Verbinding tussen Papaverweg en Vlierweg
  - 32. Groene corridor en doorsteek kavel 17
  - 33. Witbolstraat
  - 34. Kropaarstraat
  - 35. Korte Papaverweg
  - 36. Papaverhoek

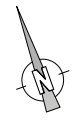
- Water
- Nieuw land
- IJ-Oeverpark
- Parken
- Integrale verondieping en land maken kade en oevers
- Straat
- Groene straat
- Groene corridor zoekgebied (min. 22m breed)
- Ontwikkeleenheden (40% om kavelgroen te realiseren)
- Al gerealiseerde openbare ruimte
- Verhoging maaiveld
- Reservering transformatiegebied
- Plangrens Buiksloterham
- Nieuw land IJ-Oeverpark (na 2028)

- Bestaande bruggen:
- Nieuwe bruggen:
- B1. Brug 1: Tolhuiskanaal
  - B2. Brug 2: Johan van Hasseltkanaal
  - B3. Brug 3: Papaverkanaal west
  - B4. Brug 4: Buiksloterkanaal
  - B5. Brug 5: Distelkanaal
  - B6. Brug 6: Papaverkanaal Oost
  - B7. Brug 7: Cityplot (optioneel)

TECHNISCHE RAAMWERKKAART INVESTERINGSNOTA  
BUIKSLOTERHAM 2020-2032



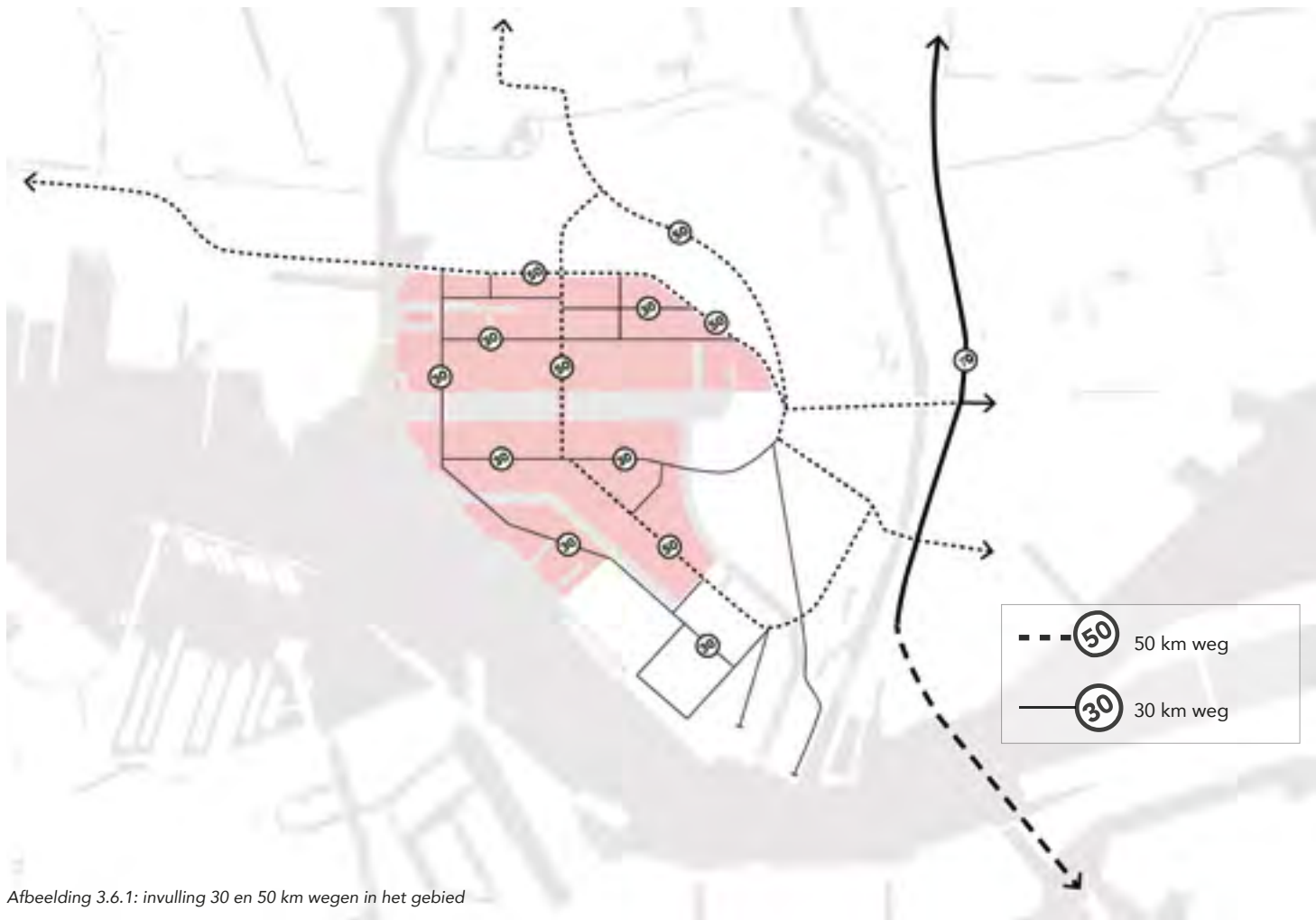
**Gemeente Amsterdam**



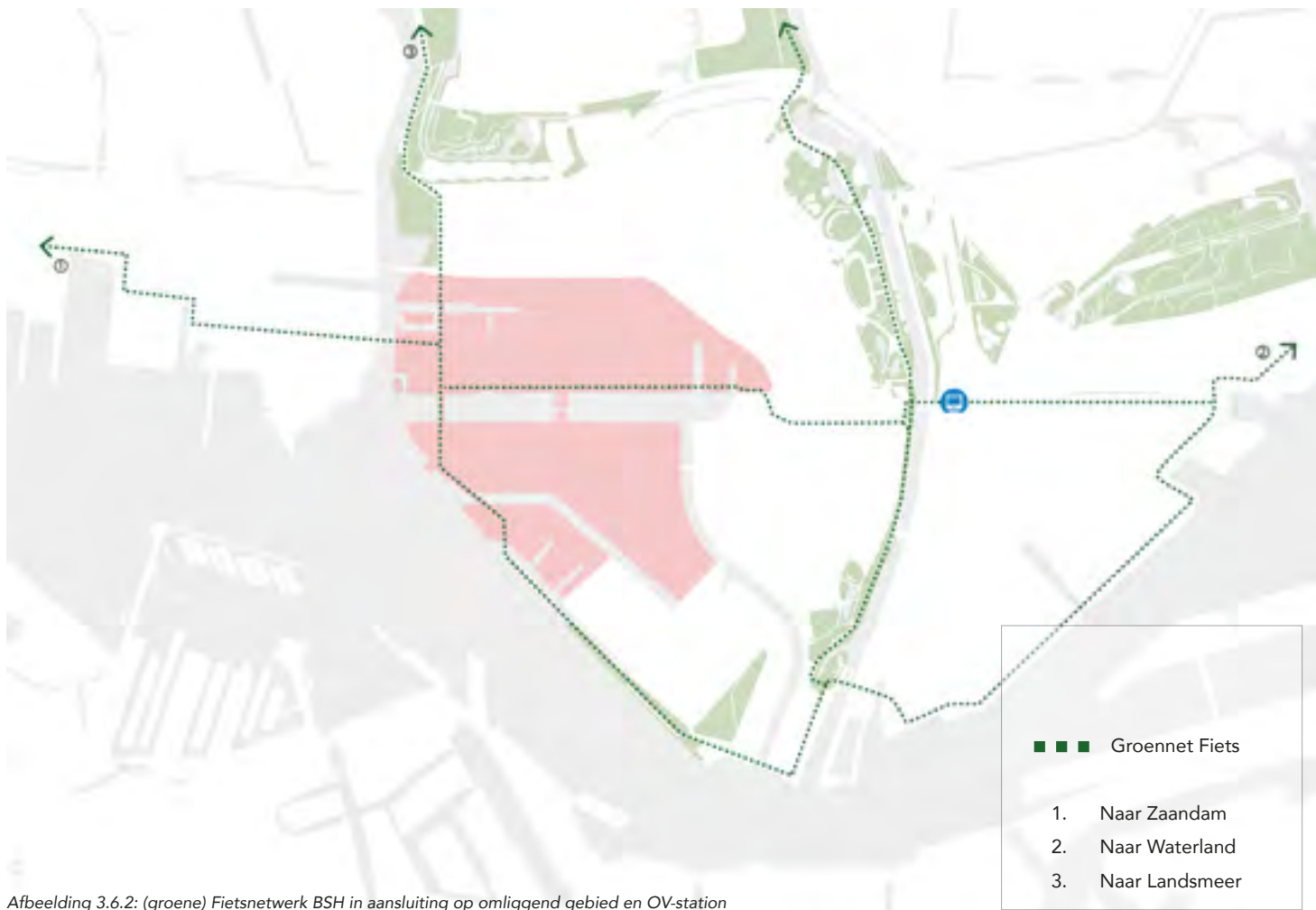
Afbeelding 3.4.8: Technische raamwerkkart



Afbeelding 3.4.9: Groene verbindingen



Afbeelding 3.6.1: invulling 30 en 50 km wegen in het gebied



Afbeelding 3.6.2: (groene) Fietsnetwerk BSH in aansluiting op omliggend gebied en OV-station

### 3.6 Openbare ruimte, verkeer

Er wordt aangesloten op de stadsbrede Visie op de Openbare Ruimte. In deze visie valt Buiksloterham in de categorie 'nieuwe stadsbuurten'. Daarover wordt gesteld: "De woningbouwambitie in deze zone staat of valt met nieuwstedelijke kwaliteit in de openbare ruimte: levendige en prettig ingerichte stadsstraten, goed straatgroen en logische routes naar de bestaande woon- en stadsbuurten. In nieuwe gemengde stadsbuurten ligt de focus op het maken van stedelijke openbare ruimte van de 21e eeuw, duurzaam en klimaatbestendig." De visie bepleit een openbare ruimte die flexibel is ingericht, met weinig statische functies, die op allerlei manieren uitnodigt tot bewegen. Dat komt in Buiksloterham tot uitdrukking met onder meer:

- Openbare ruimte met veel groen, bomen en prioriteit voor voetgangers en fietsers
- Een goed fietsnetwerk, ingebed in de rest van de stad
- Stimulering van deelsystemen voor (elektrische) auto, (bak)fiets
- Beperking van doorgaand gemotoriseerd verkeer
- Ruimtelijke combinaties van fiets- en autoparkeren, afvalinzameling, waterberging, energie en deelmobiliteit
- Stimulering van schone mobiliteit

#### Verkeersonderzoek

Ten behoeve van deze herijkte investeringsnota is er met het Verkeersmodel Amsterdam (VMA) nieuw verkeersonderzoek uitgevoerd. Daarbij is de in deze nota opgevoerde verdeling in 30- en 50-km-wegen aangehouden en is rekening gehouden met aanleg van de westelijke ontsluitingsweg. Het planprogramma voor Buiksloterham blijkt geen grote verkeersproblemen op te leveren. Er wordt wel een hoge belastingsgraad voorspeld op de kruising Ridderspoorweg-Klaprozenweg. Dit potentiële knelpunt kan volgens het verkeersonderzoek worden weggenomen met een extra opstelvak noordwaarts op de Ridderspoorweg. Deze investeringsnota heeft echter autoluwere ambities dan waarmee het relatief beleidsarme verkeersmodel heeft gerekend. Verwacht wordt dan ook dat dergelijke weguitbreidingen niet nodig blijken te zijn. De uitkomsten van het verkeersmodel worden dus gezien als bovengrenzen. Het verkeersonderzoek is als bijlage bij deze investeringsnota gevoegd.

#### Netwerk auto en bus

Veel routes door Buiksloterham hebben nu nog een sterk doorstromingskarakter met een matige verblijfskwaliteit, passend bij een bedrijventerrein. Deze worden in de loop der tijd getransformeerd tot stedelijke straten, met meer ruimte voor voetganger, fietser, verblijf en bomen, en een bescheidener positie voor de auto. Bij die transformatie wordt zoveel mogelijk aangesloten op het Beleidskader

Verkeersnetten. Daarin behoren Asterweg, Ridderspoorweg, Distelweg en Papaverweg tot het plusnet fiets en Klaprozenweg, Ridderspoorweg en Asterweg tot het hoofdnet bus. Per auto is de wijk bereikbaar via Klaprozenweg, Papaverweg, Distelweg en Docklandsweg. De hoofdroute door de wijk wordt de Ridderspoorweg-Asterweg. Deze blijft ingericht op 50 km/uur en heeft of krijgt een profiel met vrijliggende fietspaden. Ook de Klaprozenweg blijft een 50 km-weg met vrijliggende fietspaden. Alle andere wegen in Buiksloterham worden 30 km-gebied met de inrichting die daarbij hoort, dus met menging van verkeerssoorten. Dit impliceert dus ook dat de bajonetaansluiting van de Distelweg op de Asterweg/Ridderspoorweg wordt aangepast, waarbij de Distelweg als zijweg gaat functioneren.

De Johan van Hasseltkade-noord wordt over de gehele lengte autovrij; slechts logistiek verkeer (zoals bevoorrading of afvalinzameling) krijgt beperkte toegang tot het gebied.

De westelijke landtongen van Buiksloterham worden onderling verbonden via een beoogde westelijke ontsluitingsweg, met bruggen over het Johan van Hasseltkanaal en het Papaverkanaal. De westelijke ontsluitingsweg wordt oostwaarts verschoven ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2009, zodat er een volwaardige aansluiting mogelijk is op de Klaprozenweg en de eveneens te herontwikkelen Klaprozenbuurt ten noordoosten van de Klaprozenweg.

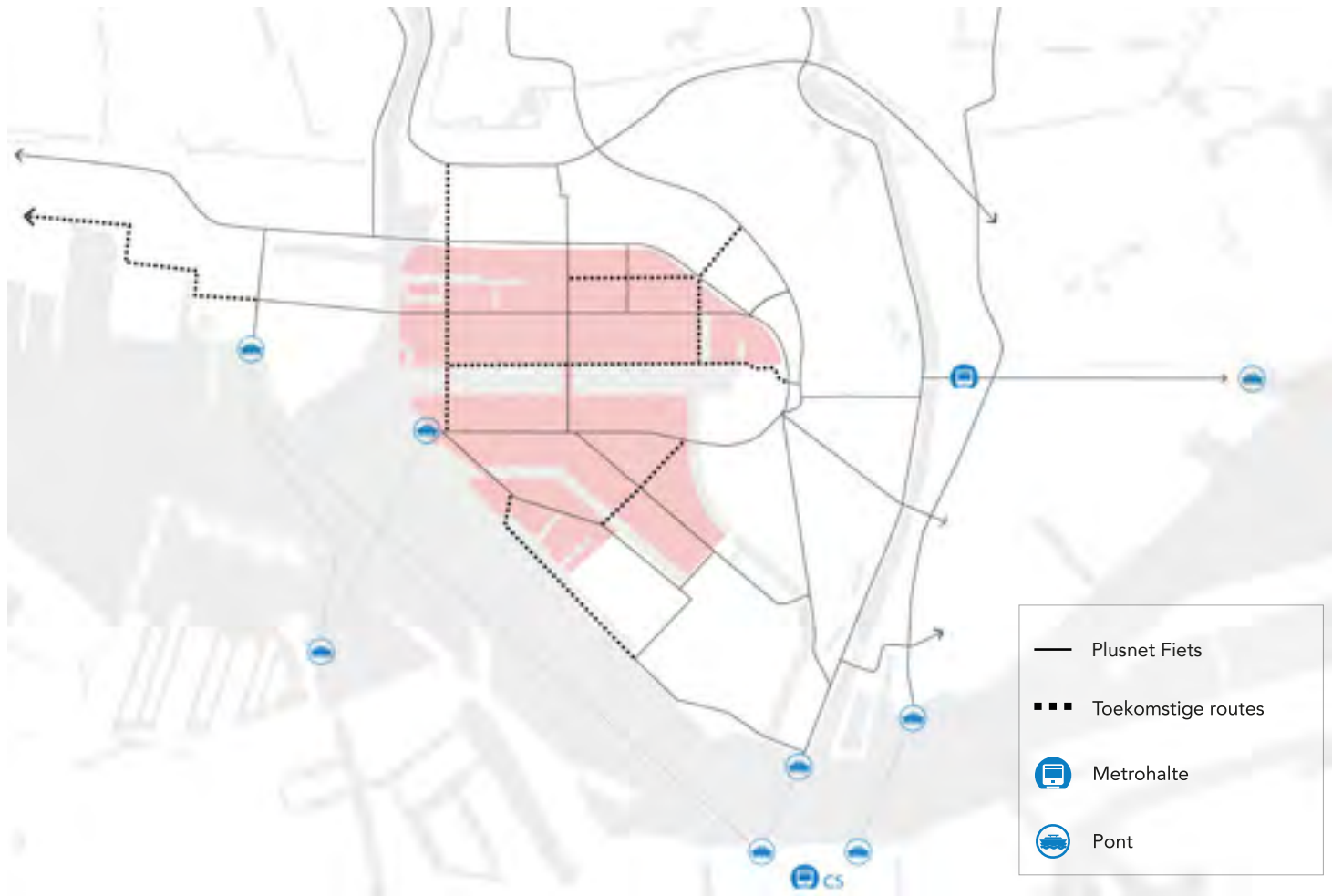
Met uitzondering van de vrije busbaan op de Klaprozenweg (tevens metroreservering voor de toekomst) is voor vrije busbanen in het gebied geen plaats.

De toegankelijkheid van nood- en hulpdiensten wordt in het gehele plangebied gewaarborgd.

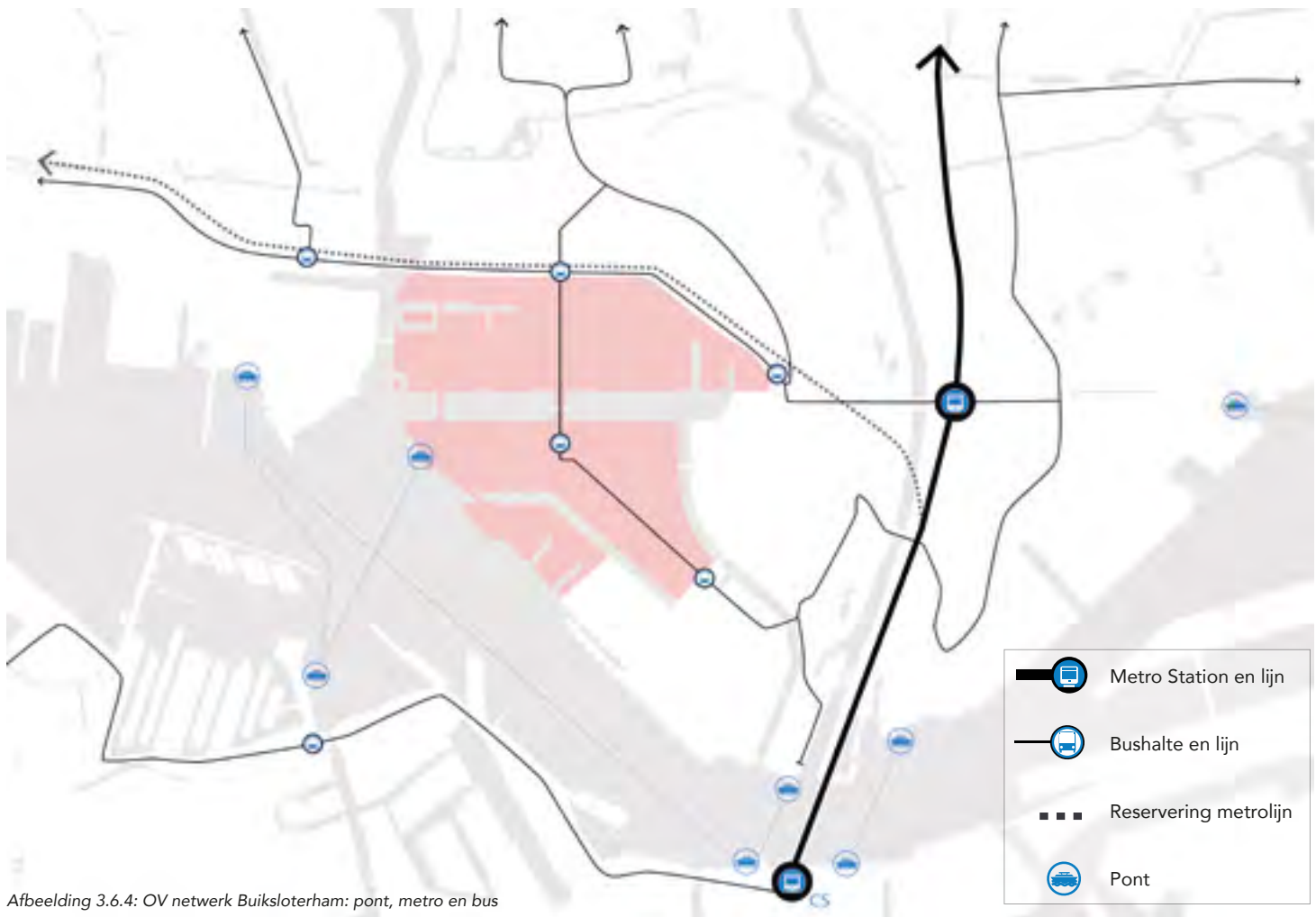
#### Netwerk fiets

Indien op bepaalde 30 km-wegen in de praktijk meer fietsen dan auto's rijden, kan te zijner tijd worden besloten om ze tot fietsstraat te transformeren. Denk daarbij aan de Distelweg, Grasweg of de Papaverweg. Vooral de huidige Chrysantenstraat leent zich niet goed voor een zware rol als verlengde van een toekomstige fietsverbinding over het IJ. De fiets zal er in dat geval veel meer prioriteit moeten krijgen. Voorts wordt rekening gehouden met een afronding van de noordhoek van kavel 57 ten behoeve van een vloeiender aansluiting Chrysantenstraat-Distelweg. Ook verschillende oversteekplaatsen, zoals het kruispunt Chrysantenstraat-Asterweg, dienen te worden aangepast.

Langs de gehele Johan van Hasseltkade-noord wordt een groene, recreatieve fietsroute aangelegd. Een andere mogelijk drukke fietsroute wordt de nieuwe westelijke ontsluiting langs het IJ, die dan wordt benaderd via



Afbeelding 3.6.3: Fietsroutes BSH



Afbeelding 3.6.4: OV netwerk Buiksloterham: pont, metro en bus

Asterweg-Distelweg of via de Grasweg. Bij de herprofilering van deze straten wordt hier rekening mee gehouden. Langs de westelijke ontsluitingsroute wordt rekening gehouden met een tweerichtingsfietspad aan de IJ-zijde. Tot slot wordt rekening gehouden met twee nieuwe langzaam verkeersroutes (voet en fiets) tussen Buiksloterham en Noorderpark en omgeving: van de Vlierweg naar de Azaleastraat/Sneeuwbalstraat, en van de Papaverweg naar de Ribesstraat. Dit vergt veilige oversteken over de Klaprozenweg, een doorsteek in kavel 17 en een aanpassing van de contour van kavel 7. Hiermee worden winkelcentra, parken, sportvelden, het Noorderparkbad en andere wijkvoorzieningen vanuit Buiksloterham beter bereikbaar. Deze voorzieningen krijgen daarmee een groter draagvlak en meer binding met de nieuwe wijk. De oversteekbaarheid van de Klaprozenweg en het verbeteren van de fysieke verbindingen door de westelijke ontsluiting en de aanpassing bij kavel 7 vormen een belangrijk onderdeel van de opgave van de ongedeelde wijk.

### Reservering oeververbinding tussen Stenen Hoofd en Buiksloterham

In het voorkeursbesluit Sprong over het IJ van juli 2017 is een vaste oeververbinding voor langzaam verkeer tussen het Stenen Hoofd en Buiksloterham voorzien. Gezien de grote ruimtelijke impact en de onzekerheden ten aanzien van tracé, planning en verschijningsvorm is daarom er een ruimtelijke reservering opgenomen in de concept versie van de investeringsnota. Op 26 juni 2020 heeft de onafhankelijke commissie Advies Oeververbindingen Rijkswateren Amsterdam onder leiding van Alexander D'Hooghe haar eindadvies uitgebracht. Hierin wordt aan de westzijde van het IJ een brugverbinding tussen de Haparandadam en de NDSM-pier voorgesteld in plaats van de Stenen Hoofdverbinding. In dit kader is het advies om naast de twee voorgestelde bruggen geen andere bruggen over de Rijkswateren in het Amsterdamse te bouwen in de toekomst. Gezien dit advies zal in het definitieve besluit hoogstwaarschijnlijk geen rekening worden gehouden met een oeververbinding die zal landen in Buiksloterham. Naar verwachting worden er eind 2020 bestuurlijke afspraken gemaakt tussen betrokken partijen. Na bestuurlijke besluitvorming wordt opnieuw gekeken naar de ontwikkelmogelijkheden in het gebied waar momenteel een reservering is getroffen. Aan ontwikkelingen die de realisatie van een vaste oeververbinding bemoeilijken zal de gemeente geen medewerking verlenen.

De commissie stelt daarnaast dat de fietsverbinding rond het centrum dient te worden geoptimaliseerd door de binnenring via het Van Hasseltkanaal en de Johan van Hasseltweg te verbinden. Op die wijze wordt Buiksloterham toekomstvast verbonden met andere delen van Amsterdam en met Zaanstad, hetgeen bijdraagt aan een autoluw en hoogstedelijk klimaat van Buiksloterham.

### Vrachtverkeer

Omdat Buiksloterham een productieve wijk wordt is goede bereikbaarheid van de bedrijven voor vrachtverkeer noodzakelijk. Dit betekent dat de dimensionering van de straatprofielen geschikt moet zijn voor vrachtverkeer en busjes en dat er goede laad- en losvoorzieningen zijn en dat logistiek verkeer van en naar in- en uitritten vanuit bedrijfsperspectief zonder problemen en veilig kan plaatsvinden. Vanuit het uitgangspunt dat geen enkel bedrijf genoodzaakt wordt om te vertrekken moet rekening worden gehouden met vrachtwagencombinaties.

### Dilemma

Buiksloterham gaat zich ontwikkelen tot een productieve wijk. Dit betekent dat er naast een aanzienlijk deel productieve bedrijvigheid een aanzienlijk deel woningen in een hoge dichtheid wordt gebouwd. Het eerste betekent een blijvende aanwezigheid van vrachtverkeer in Buiksloterham. Dit laatste betekent dat het fietsverkeer de komende jaren flink zal toenemen. Vanuit vrachtverkeer en fietsverkeer worden verschillende eisen gesteld ten aanzien van inrichting van de openbare ruimte en straatprofielen. Dit dilemma moet in de latere uitwerking worden ondervangen. Vooralsnog wordt uitgegaan van de reguliere profielen de reguliere profielen voor 30- en 50-km-wegen. Indien bij de nadere uitwerking noodzakelijk worden vrijliggende fietspaden op 30-km-wegen niet uitgesloten. Het achteruitrijden van zwaar verkeer / vrachtverkeer naar bijvoorbeeld een laad- en losvoorziening vanaf een drukke langzaam verkeersroute gaat niet goed samen. Vrachtverkeer dient bij voorkeur voorwaarts een laad- en losvoorziening aan te rijden en te verlaten. Dit verdient in de uitwerking aandacht.

3.7 Profielen en bruggen

Het is wenselijk om een aantal straatprofielen te verbreden en een aantal nieuwe verbindingen (straten) te realiseren. Deze wensen waren al opgenomen in de investeringsnota van 2006. De beoogde verbredingen en enkele nieuwe verbindingen liggen grotendeels op in erfpacht uitgegeven gronden en deels op grond in particulier eigendom. Deze investeringsnota volgt hiervoor in principe geen actieve verwervingsstrategie, op een enkele uitzondering daargelaten.

Profielen

Er wordt aangesloten op de stadsbrede Visie op de Openbare Ruimte. Bij de formele zijde, de 30 en 50 km/uur wegen, is het uitgangspunt voor het inrichtingsprincipe de Puccinimethode met de toepassing van zoveel mogelijk lokaal hergebruikte materialen. Het manifest Circulair Buiksloterham maakt de ambitie levend om van Buiksloterham een duurzame circulaire wijk te maken, wat niet in tegenstrijd is met Puccini waarin deze ruimte ook wordt geboden. Door de transformatie van Buiksloterham, van bedrijventerrein naar woon-/werkgebied, komen er ook materialen vrij die nog heel goed hergebruikt kunnen worden in de wijk. Buiksloterham beschikt over een diversiteit aan ruimtes (parken, pleinen, corridors, straten en hoofdinfra) die circulair en experimenteel ingericht kunnen worden.

Het ontwerp van de openbare ruimte is gebaseerd op een of meerdere passende circulaire ontwerpprincipes die terug te vinden zijn in de, speciaal voor Buiksloterham vervaardigd, Circulariteitsladder (addendum bij de bijlage Beheerparagraaf). Het gebruik van circulaire materialen past bij het industriële en ruige karakter van Buiksloterham en hiermee wordt de identiteit van Buiksloterham behouden en versterkt.

De hoofdinfra routes door Buiksloterham hebben nu een sterk doorstroomkarakter van 50 km/u met een matige verblijfskwaliteit en beschikken op sommige plekken niet over een duurzaam veilige inrichting maar meer passend bij een bedrijventerrein. Deze worden in de loop der tijd getransformeerd tot stedelijke straten, met meer ruimte voor voetganger, fietser, verblijf en bomen, en een ondergeschikte positie voor de auto. Wat daarbij helpt, is dat de reeds aanwezige westelijke route naar NDSM, in het verlengde van de Papaverweg, alleen toegankelijk is voor voetgangers en fietsers, het is onderdeel van de primaire fietsverbinding. Tevens is ook de mogelijke langzaam verkeersverbinding over het IJ een belangrijke aanleiding voor het verstevigen van het fietsnetwerk.

Bruggen

In Buiksloterham worden zeven verschillende bruggen gebouwd. Deze bruggen behoren straks tot de identiteit

van het gebied en worden dus met ambitie en in onderlinge samenhang ontworpen. Materialisatie kan in grote lijnen hetzelfde zijn, maar in vormgeving en detaillering kan het verschillen. Daarnaast vormt circulariteit uitgangspunt bij het ontwerp. Bovenstaande ruimtelijke ambitie zal daarom altijd moeten worden afgewogen tegen het materiaal dat zich voor hergebruik aandient. De bruggen 2 en 3 vormen een set die samen onderdeel uitmaken van de westelijke ontsluiting en zijn belangrijke elementen in het ruimtelijk raamwerk. Zij zullen dus



Afbeelding 3.7.2: Brug 2274 in bestaande locatie aan de De Ruijterkade

dezelfde vormtaal en detaillering krijgen, waarschijnlijk met een industrieel karakter. Met name het ontwerp van Brug 2 is een belangrijke ontwerp-opgave. Minimale doorvaarhoogte, het grote gebaar, befietsbaarheid, ruimtelijke continuïteit van de Johan van Hasseltkade en civieltechnische complexiteiten (bodemsanering, ophogen van het maaiveld) zijn belangrijke aandachtspunten voor het ontwerp dat uiteindelijk moet resulteren in een brug die past bij de schaal en allure van deze bijzondere plek in de stad. De bruggen 4 en 5 vormen ook een stel. Ze zijn kleinschalig en maken onderdeel uit van een belangrijke oost-west fietsverbinding. Voor brug 4 heeft zich inmiddels een brug aangediend die beschikbaar komt vanuit de omgeving van het Centraal Station (brug 2274). Deze brug past perfect op de beoogde plek en bij de circulaire ambities om bestaande materialen her te gebruiken. Brug 6 is eenvoudig van karakter en verbindt de Papaverweg met de Monnikskapstraat. Hij maakt onderdeel uit van het

Papaverplantsoen. Brug 7 wordt particulier aangelegd, maar de gemeente stelt wel een programma van eisen op. Details over deze bruggen staan in een bijlage bij deze investeringsnota.

3.8 Steigers

Ten aanzien van steigers wordt in principe het bestemmingsplan gevolgd. In het bestemmingsplan is geregeld dat aan de meeste oevers onder voorwaarden steigers zijn toegestaan. In het bestemmingsplan is daarbij niets vastgelegd over het gebruik of de al dan niet openbaarheid ervan. Beide kunnen in het erfpachtcontract worden vastgelegd. Om de betekenis van steigers en meer precieze inpassing van steigers exacter te bepalen is een visie op steigers nodig. Een visie op steigers kan echter niet los worden gezien van een visie op de oevers als geheel. Het gaat daarbij om zaken als het vormgeven van de oever waarbij damwanden, invulling geven aan ecologische waarde, steigers en inrichting kade in samenhang worden gezien. In de vervolgfase wordt dit verder uitgewerkt.

In afwijking van het bovenstaande geldt dat voor het Johan van Hasseltkanaal in het bestemmingsplan een specifieke regeling is opgenomen. Aan de noordzijde van het Johan van Hasseltkanaal zijn steigers toegestaan tot 45 m uit de oever; aan de zuidzijde zijn steigers toegestaan tot 25 m uit de oever. Tevens zijn aan de westzijde van het Johan van Hasseltkanaal (ten westen van de Ridderspoorweg) ligplaatsen toegestaan tot 25 m uit de oever. Omdat voor de gehele Johan van Hasseltzone middels cocreatie een ontwerptraject wordt doorlopen zal de gemeente geen gebruik meer maken van deze regels. Tot slot is in het bestemmingsplan vastgelegd dat in het IJ geen steigers zijn toegestaan en dat uitzonderingen daarop alleen zijn toegestaan indien dit aanvaardbaar wordt bevonden door Centraal Nautisch Beheer Noordzeekanaal. Aanvullingen hierop worden in het kader van deze investeringsnota niet als noodzakelijk geacht.



Afbeelding 3.7.1: Overzichtskaart nog aan te leggen bruggen

- 1. Brug Tolhuiskanaal
- 2. Brug Johan van Hasseltkanaal
- 3. Brug Papaverkanaal West
- 4. Brug Buiksloterkanaal
- 5. Brug Distelkanaal
- 6. Brug Papaverkanaal Oost
- 7. (Brug Cityplot)

Tabel 3.7 Nieuwe bruggen in Buiksloterham, belangrijkste kenmerken

| Brug                       | Verkeerssoort   | Breedte | Overspanning |                   |
|----------------------------|-----------------|---------|--------------|-------------------|
| 1. Tolhuiskanaal-oost      | Voet en fiets   | 5,5m    | 36m          | Gemeentelijk      |
| 2. Johan van Hasseltkanaal | Gemengd verkeer | 18,5m   | 95m          | Gemeentelijk      |
| 3. Papaverkanaal-west      | Gemengd verkeer | 18,5m   | 32m          | Gemeentelijk      |
| 4. Buiksloterkanaal        | Voet en fiets   | 8,5m    | 31m          | Gemeentelijk      |
| 5. Distelhaven             | Voet en fiets   | 8,5m    | 20m          | Gemeentelijk      |
| 6. Papaverkanaal-oost      | Voet            | 3m      | 20m          | Gemeentelijk      |
| 7. Tolhuiskanaal-west      | Voet            | 3m      | 39m          | Niet gemeentelijk |

### 3.9 Reserveringen openbare ruimte

#### Inleiding

In het investeringsbesluit uit 2006 zijn stroken met de aanduiding “reservering openbare ruimte” opgenomen, met het doel om vanuit beleidsmatig oogpunt aan te geven dat de gemeente die gronden bij de openbare ruimte wil betrekken. Deze stroken zijn ook opgenomen in het bestemmingsplan uit 2009. Er is daarbij geen actieve verwervingsstrategie opgezet; er is toen gekozen voor de strategie om bij herontwikkeling de stroken toe te voegen aan de openbare ruimte. In het bestemmingsplan zijn met dat doel op die plaatsen waar meer openbare ruimte gewenst is specifieke, beperkende bouwvoorschriften opgenomen om deze gronden bij gelegenheid, als een kavel wordt herontwikkeld, ‘vrij te spelen’. In de herijking van de investeringsnota is de strategie niet gewijzigd en zijn deze stroken wederom opgenomen met de aanduiding “reservering openbare ruimte”. Er is dus geen nieuwe richting gekozen; de ingezette weg wordt gevolgd.

Recente ontwikkelinitiatieven ter plaatse van bouw kavels waar deze reserveringen van toepassing zijn als ook een aantal inspraakreacties op de concept herijking van de investeringsnota zijn echter aanleiding om voor een aantal percelen waar zich specifieke omstandigheden voordoen de visie en strategie ten aanzien van de “reservering openbare ruimte” opnieuw te bezien. Deze heroverweging heeft opgeleverd dat:

1. De reserveringen uit verkeerskundig oogpunt nodig blijven,
2. Dat op sommige plaatsen gezien de specifieke regeling in het bestemmingsplan met een verplichte terugliggende gevellijn er maatwerk nodig is om daadwerkelijk door particuliere (her)ontwikkeling tot uitvoering te laten komen;
3. Dat in de spelregels meer maatwerk nodig is om per locatie specifieke stedenbouwkundige kwaliteit te borgen.

De situaties waar het om gaat zijn de percelen waar volgens de plankaart van het bestemmingsplan binnen het bestemmingsvlak Gemengd een aanduiding ‘gevellijn’ geldt die terugliggend is aangebracht ten opzichte van de grens van het bestemmingsvlak (die tevens de eigendomsgrens is).

Artikel 4.2 onder i van bestemmingsplan Buiksloterham (2009) bepaalt:  
“De gevel van gebouwen aan de zijde van een bestemmingsvlak, waarbij op de plankaart de aanduidingslijn ‘gevellijn’ is aangegeven, dient voor minimaal 65% direct aan de bestemmingsgrens gerealiseerd te worden, met een minimum bouwhoogte van 2 bouwlagen in de gevellijn.”

Gebleken is dat vastgoedontwikkeling op de betreffende locaties vanwege deze beperkingen (financieel niet of lastig haalbaar is en daarmee) slecht op gang komt. Om die reden is ervoor gekozen de locaties waar deze specifieke reserveringen voor de openbare ruimte zijn opgenomen meer ontwikkelruimte in de vorm van een verhoogde fsi te bieden, zodanig dat herontwikkeling realistisch uitvoerbaar wordt.

Deze situatie geldt voor de volgende percelen: aan de Papaverweg, te weten kavels 26, 28, 29 en 36 en de hoekpercelen aan de Veldbiesstraat, ter hoogte van het Johan van Hasseltkade van kavel 27 (zie plankaart bestemmingsplan Buiksloterham 2009) en het perceel aan de Klaprozenweg, kavel 1b (zie bestemmingsplan Buiksloterham 5e herziening).

Voor de goede orde wordt benadrukt dat particulieren niet worden gedwongen om te (her)ontwikkelen; dit is een vrijwillige keuze en is niet aan tijd gebonden. Door voor de hiervoor genoemde percelen meer ontwikkelmogelijkheden op te nemen worden betreffende particulieren verleid om met toepassing van de spelregels conform de investeringsnota te gaan (her)ontwikkelen. Het bieden van meer ontwikkelruimte tegenover het vervullen van de actuele beleidsdoelen/uitgangspunten en ambities die in spelregels zijn vertaald, kan in dat opzicht als een tegemoetkoming voor de geleverde inspanning worden gezien. In dit geval staat tegenover onder andere de (reeds bestaande) inperking van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op de reservering openbare ruimte een hogere fsi die ingebracht kan worden binnen de ontwikkel eenheid en daarmee een hogere ontwikkelruimte. Vanwege verschillen in de ruimtelijke context zijn twee regelingen ontwikkeld om de haalbaarheid van het realiseren van voldoende openbare ruimte enerzijds en ontwikkelruimte vastgoed anderzijds beter in balans te brengen. Daarbij is tevens de stedenbouwkundige context betrokken:

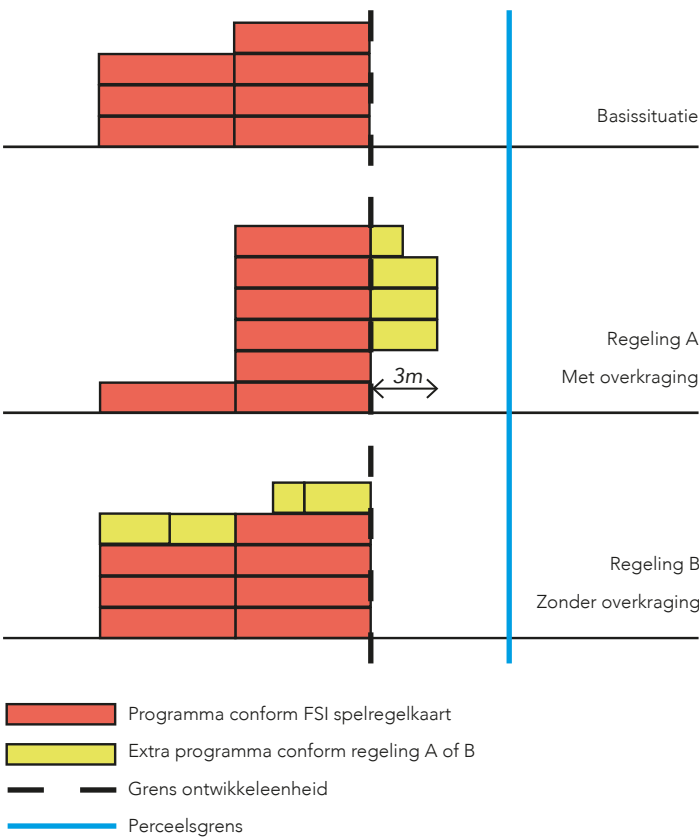
#### Regeling A: Met overkraging

De regeling in het bestemmingsplan leidt bij herontwikkeling tot bebouwing met een overkraging, waarbij daaronder verkeersruimte kan ontstaan voor voetgangers. Voor particulieren erfpachters van de hieronder genoemde percelen, die op grond van het bestemmingsplan over een fsi van slechts 1,5 beschikken, leidt deze regeling in het bestemmingsplan er toe dat bij gehele herontwikkeling (na sloop bestaande bebouwing), feitelijk geen gebouw meer kan worden opgericht. Immers, zij kunnen met een fsi van 1,5 slechts twee bouwlagen oprichten en die moeten bovendien terugliggend in de verplichte gevellijn gesitueerd worden. De gemeente komt deze per-

celen tegemoet door in plaats van een fsi 1,5 een hogere fsi toe te staan, met een overbouwing van 3 meter (in plaats van tot de grens van het bestemmingsvlak) vanaf de tweede bouwlaag. Regeling A geldt voor de kavels 28, 29 en 36 (zie spelregelkaart voor exacte aanduiding en fsi).

#### Regeling B: Zonder overkraging

Voor de hieronder genoemde percelen met eenzelfde regeling volgens het bestemmingsplan (regels en wijze van aanduiding op de plankaart/verbeelding, geldt dat zij niet mogen overbouwen, zij mogen de fsi 3,5 (voor de overbouwing van 3 meter vanaf de tweede bouwlaag) van deze regeling inbrengen binnen de ontwikkel eenheid. Regeling B geldt voor de kavels 1B (zijde grenzend aan de Klaprozenweg), 26 (zijde grenzend aan de Papaverweg) en 27 (hoekpercelen grenzend aan de Veldbiesstraat) (zie spelregelkaart voor exacte aanduiding).



Afbeelding 3.9.1: Schematische weergave basissituatie en regelingen A en B

#### Ruimtelijke onderbouw

De reden voor de verschillende benaderingen zijn in alle gevallen terug te voeren op verkeerskundige overwegingen, ontwikkelpotentieel of stedenbouwkundige overwegingen. Wat de verkeerskundige of stedenbouwkundige overwegingen zijn en hoe het bieden van meer ontwikkelpotentieel vervolgens per geval ruimtelijk wordt vertaald wordt in hierna uiteengezet.

#### Kavel 28, 29 en 36: Regeling A (overkraging)

Bij de kavels 28, 29 en 36 is de noodzaak voor de regeling primair ingegeven door verkeerskundige overwegingen: Het is nodig om de Papaverweg ter hoogte van deze percelen te verbreden om voldoende verkeersruimte te creëren ter plaatse van de aansluiting Papaverweg-Klaprozenweg. Dit leidt met de regeling in het bestemmingsplan bij herontwikkeling tot een bebouwing met een overkraging, zodat daaronder verkeersruimte kan ontstaan voor voetgangers. Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren tegen een overkraging: De overkraging wordt ingezet aan de rand waar het buurtje Papaverhoek aansluit op de Papaverweg wat tevens het gebied is waar de Papaverweg verkeerskundig aansluit op de Klaprozenweg. Op deze wijze wordt zowel de buurt Papaverhoek als de aansluiting op de Klaprozenweg als plek ruimtelijk herkenbaar.

#### Kavel 1B: Regeling B (geen overkraging)

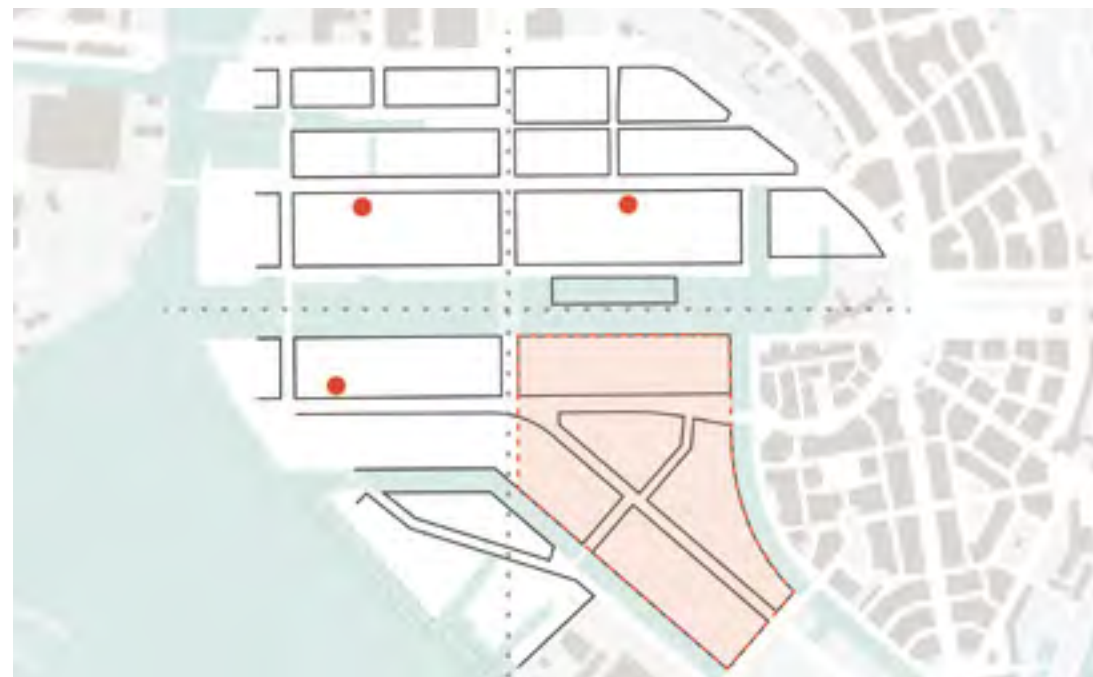
Bij Kavel 1B zijn wél stedenbouwkundige bezwaren tegen een overkraging: Een overkraging ter hoogte van Kavel 1B die de beoogde rooilijn overschrijdt betekent een onderbreking van de verder continue gevellijn aan deze zijde van de Klaprozenweg. Niet dat zich langs de Klaprozenweg geen overkragingen bevinden; de bebouwing aan weerszijden bij de aansluiting op de Ridderspoorweg wordt van overkraging voorzien, maar deze overkragingen bevinden zich binnen de rooilijn en hebben daarom geen invloed op de continuïteit van de gevellijn van de Klaprozenweg. Bovendien ontstaan zonder overkragingen optimaal flexibele gebruiksmogelijkheden voor het trottoir om interactie tussen plint en straat qua vorm te geven. Het trottoir is er ter plaatse van Kavel 1B bij uitstek geschikt voor, gezien de relatieve breedte ervan en de hoek met de Westelijke Ontsluiting die beide aanleiding geven voor bijzonder programma in de plint.

#### Kavel 26: Regeling B (geen overkraging)

Voor de ontwikkeling van kavel 26 is gezamenlijke herontwikkeling van het gehele kavel stedenbouwkundig gezien gewenst. Op deze wijze kan een optimaal afgestemd stedenbouwkundig beeld aan de Papaverweg ontstaan. De realiteit is echter dat rekening gehouden moet worden met individuele herontwikkeling of samenwerkingsverbanden die niet het gehele kavel omvatten. Sturen op stedenbouwkundige kwaliteit is in dergelijke gevallen ingewikkeld. Daarom is de ruimtelijke kwaliteit gebaat bij zo eenvoudig mogelijke oplossingen in een strakker kader; overkragingen zijn daarom stedenbouwkundig bezwaarlijk. De inzet is om de Papaverweg te verbreden tot 30 m, conform bestemmingsplan. Buiksloterham staat voor een forse verdichtingsopgave en daarmee worden hoge eisen gesteld aan de openbare ruimte. De Papa-

## Stedenbouw

Kavel 27 is gelegen aan de Johan van Hasseltkade. De Johan van Hasseltkade kan worden beschouwd als een van de belangrijkste openbare ruimten van Buiksloterham door de centrale ligging, de ruime maat van de openbare ruimte, de ligging aan het water en de gunstige ligging op de zon. In het vervolgtraject wordt ingezet op een ontwerp- en participatietraject om het ontwerp voor deze openbare ruimte van de Johan van Hasseltkade uit te werken. De bouwmassa's aan de Johan van Hasseltkade vormen een belangrijke conditie voor deze uitwerking in termen van identiteit en kwaliteit van de openbare ruimte. De inzet is om de Johan van Hasseltkade met een eenduidige rooilijn en wand te begeleiden. Zo ontstaat een fraaie, eenduidige wand als rugdekking voor deze bijzondere openbare ruimte. Een overkraging is om bovengenoemde overwegingen stedenbouwkundig bezwaarlijk. Verschil met alle voorgenoemde gevallen is dat de reservering openbare ruimte alleen door stedenbouwkundige overwegingen is ingegeven. Verkeerskundige overwegingen spelen aan de Johan van Hasseltkade geen noemenswaardige rol.

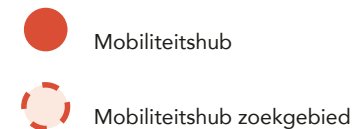


64

In Amsterdams stadsbuurten speelt de personenauto een ondergeschikte rol en in visies op de verdichtende stad neemt die rol verder af. Ook voor Buikslooterham maakt de uitrol van het centrumgebied de fiets, wandelen en het openbaar vervoer logischer alternatieven. Dat wordt nog versterkt door het grofmazige, dus beperkte areaal aan autotoegankelijke straten in Buikslooterham. In het nieuwe Buikslooterham zijn bijna 300 parkeerplekken in de openbare ruimte mogelijk. Uitgaande van een theoretisch maximum van 8.575 woningen en een bezoekersnorm van 0,1 per woning zijn er echter alleen al voor bezoek 858 parkeerplaatsen nodig. Plekken op straat worden dus bestemd voor specifieke vormen van bezoekersparkeren: laden en lossen, invalidenparkeren of zeer kort (werk)bezoek. Parkeerregulering in verschillende vormen moet ervoor zorgen dat andere parkeerders worden geweerd. Nieuwe bewoners en bedrijven krijgen geen parkeervergunningen op straat. Wel wordt er, voor zover dat nodig is, voorzien in overgangsregelingen voor verschillende bestaande bedrijven. Dit omdat veel huidige bedrijven en perifere detailhandel in Buikslooterham beschikken over ruime parkeermogelijkheden op eigen terrein.

In Buikslooterham wordt ingezet op een combinatie van traditionele parkeeroplossingen aangevuld met mobiliteits hubs op specifieke plekken. Parkeren in (bovengrondse) mobiliteits hubs heeft de volgende voordelen:

- Een positief effect op de grondbalans binnen het gebied
- Flexibeler in de toekomst: verkleining, vergroting of transformatie naar een andere functie gaan gemakke-



- Mogelijkheden om er meer buurtvoorzieningen in onder te brengen, zoals (deel)fietsparkeren, pakketafhaalservice, andere logistieke zaken
- Combinaties van bewoners- en bezoekersparkeren worden gemakkelijker, waardoor efficiënter gebruik ontstaat.

- Minimaal 25% van de openbare parkeerplaatsen op de openbare weg en in de hubs worden voorzien van een elektrische laadpunt.
- Er worden in de openbare ruimte en de hubs voorbereidingen getroffen zodat de oplaadinfrastructuur gemakkelijk uitgebreid kan worden naar 100%.
- Bij minimaal 25% van de parkeerplaatsen op eigen kavel wordt een laadpunt gerealiseerd. Voorbereidingen worden getroffen voor uitbreiding van de laadvoorzieningen naar 100%. Dit wordt meegenomen bij tenders, transformatiekavels en bij 1 op 1 afspraken.

## Perspectief

Ondanks de inzet op hubs wordt parkeren meer dan ooit een verantwoordelijkheid van ontwikkelaars en gebruikers: wie in Buiksloterham wil wonen, werken of anderszins verblijven, accepteert de beperkte parkeermogelijkheden in de openbare ruimte en zoekt zijn eigen weg. En wie in Buiksloterham ontwikkelt, bepaalt zelf binnen de normen de hoeveelheid parkeerruimte op eigen terrein, zolang maar wordt voldaan aan de stedenbouwkundige kaders. Voor de berekening van de benodigde opgave voor autoparkeren (voor onder meer de hubs) zijn vooralsnog de reguliere normen gehanteerd alsmede de aanwezigheidspercentages van CROW. Het is niet ondenkbaar dat nadere uitwerking van de hubs leidt tot aanscherping van de normen indien zaken zoals op te nemen autodeelsystemen worden uitgewerkt. De uitkomst daarvan kan dus zijn dat de reguliere normen voor bewoners, bezoekers en werken omlaag worden bijgesteld. In de vervolgfase worden het hubconcept verder uitgewerkt in een concreet plan en programma.

## FSI, parkeernormen en bestemmingsplan

De drie mobiliteitshubs worden opgenomen in de spelregelkaart. Gezien de ruimtelijke impact worden (bovengrondse) gebouwde parkeervoorzieningen bij uitzondering meegeteld in de FSI-berekening (Floor Space Index) op de betreffende ontwikkel eenheid. In Buiksloterham worden de stadsbreed geldende parkeernormen gevolgd. In de nieuwste Amsterdamse Nota Parkeernormen Auto zijn de parkeernormen voor eigen terrein versoepeld, wat deze parkeerstrategie formeel uitvoerbaar maakt. Buiksloterham valt in 'B-gebied', waarvan de belangrijkste huidige normen zijn:

- Sociale en middeldure woningen: maximaal 1, minimaal 0
- Vrije sectorwoningen: maximaal 1, minimaal 0,6 bij woningen meer dan 60 m2, anders 0,3
- Kantoren: maximaal 1 parkeerplaats per 125 m2 bruto vloeroppervlak.

Het vigerende bestemmingsplan schrijft echter nog oude, hogere parkeernormen voor. In de praktijk zal dat tot weinig problemen leiden, omdat bouwplannen vanuit deze investeringsnota hoe dan ook een partiële bestemmingsplanherziening of een wabo-afwijking vergen, waarin de nieuwe parkeernorm dan ook meteen wordt geregeld.

## Fietsparkeren

Aangezien autogebruik in Buiksloterham moeilijk wordt gemaakt en fietsgebruik de ruimte krijgt, moet rekening worden gehouden met een steeds forsere parkeerdruk van fietsen en scooters in de wijk. Deze wordt in goede

banen geleid op de volgende manieren:

4. Goed bereikbare fietsparkeerplaatsen op eigen terrein als duidelijke eis in stedenbouwkundige kaders bij herontwikkeling. De huidige grondslag hiervoor ligt in het Bouwbesluit uit 2012 en in de Nota Parkeernormen voor Fiets en Scooter uit 2018. Gezien de centrumstedelijke doelstellingen worden zoveel mogelijk de parkeernormen voor zone 1 (hoog fietsgebruik) gevolgd. Bij eventuele toekomstige vernieuwing van deze beleidskaders gelden voor Buiksloterham hun opvolgers.
5. Stimulering van fietsdeelsystemen op kavels via tenders en ontwikkelafspraken, met wellicht centrale parkeerhubs voor meerdere kavels. De gemeente kan samenwerking tussen diverse particuliere deelsystemen bevorderen.
6. In Amsterdam worden in de nabije toekomst twee stadsbrede vergunningen verstrekt voor elektrische freefloating deelbromfietsen, met maximaal 350 stuks per aanbieder. De marktpartijen mogen in principe zelf weten waar ze die neerzetten.
7. Mogelijkheid voor ontheffingen voor andere schone deelvoertuigen anders dan de auto, zoals deel(bak)fietsen, in het kader van Mobility as a Service (MaaS). Per lokaal experiment worden de voorwaarden voor ontheffing bepaald.
8. Fiets- en scooterparkeerrekken op verschillende locaties in de openbare ruimte, met name ten behoeve van bezoekersparkeren.

## 3.11 Leidende principes voor toekomstige ontwikkelingen

Hoofdstuk drie sluit af met samenvattende 'leidende principes'. Alle toekomstige ontwikkelingen in Buiksloterham kunnen worden gevat in negen leidende principes die gezamenlijk houvast bieden. Initiatiefnemers kunnen zich hiermee verbinden en hun projecten ermee vormgeven. Deze leidende principes worden in de stedenbouwkundige planbegeleiding en in de supervisie betekenisvol als inspiratiebron en informeel toetsingskader. Ze zullen ook de basis vormen voor de randvoorwaarden op perceelniveau, in bouwenveloppen en in ontwikkelovereenkomsten.

## 1. Buiksloterham ontleent zijn DNA aan het bestaande

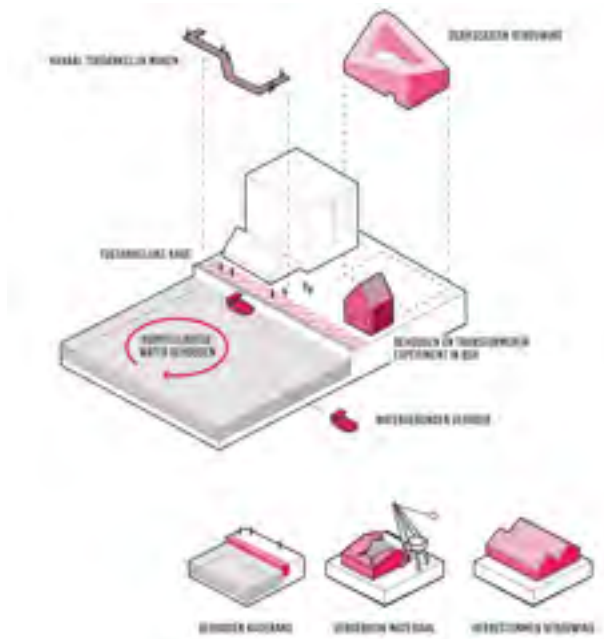
Buiksloterham ontwikkelt door op basis van nieuwe inzichten, maar zeker ook met inachtneming van bestaande kwaliteiten, zoals ruimtelijke karakteristieken, waardevolle cultuurhistorische elementen, de stoere identiteit en de werkfuncties in het gebied. Ook behoud en verdere ontwikkeling van experimenten, de relatie met het water en watergebonden productie behoren hiertoe.

## 2. Buiksloterham biedt blijvend ruimte aan verschillende typen makers

Bedrijvigheid en productie krijgen letterlijk de ruimte. Meestal in hoge plinten, dan weer in aparte stoere werkgebouwen. Ruimten die zich onderscheiden in schaal, mate van menging en dichtheid, die ook qua uiterlijk onderscheidend en stoer mogen zijn. Belangrijke aandachtspunten zijn faciliteiten voor laden en lossen, hoge plinten tot 6 meter en flexibiliteit in gebouwen, zodat kan worden ingespeeld op veranderingen.

## 3. Woningbouw als middel voor het ontwikkelen van Buiksloterham

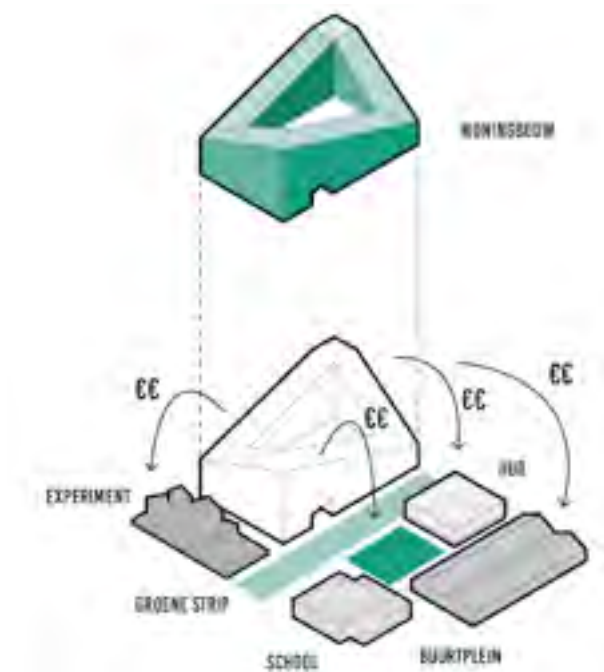
Er komt een grote woningproductie in Buiksloterham. De wijk gaat transformeren naar een wijk met uiteindelijk 62 procent woningen; woningen gaan hun stempel drukken op het karakter van de wijk. Een deel van deze woningproductie kan op separate kavels worden gerealiseerd, wat realisatie eenvoudiger en sneller maakt. Er komt ook ruimte voor experimentele woonvormen, zoals collectieve particuliere woonvormen, nieuwe typologieën, ouderen- en zorgwoningen en andere vormen waar in de standaard woningmarkt weinig ruimte voor is. Deze bijzonderheden moeten de kracht en het karakter van de wijk mede gaan bepalen.



Afbeelding 3.11.1: Gebruik bestaande waarden



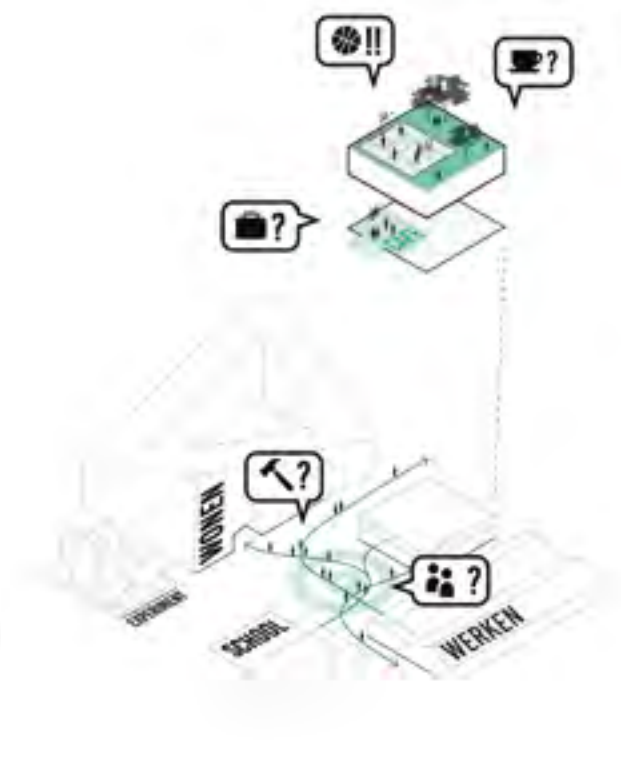
Afbeelding 3.11.2: Ruimte voor productieve bedrijven



Afbeelding 3.11.3: Woningbouw als basis voor ontwikkeling

4. Buiksloterham stimuleert ontmoeting

Zowel in de openbare ruimte als op de kavels en in de gebouwen wordt ontmoeting gestimuleerd. Dit uit zich in doorwaadbaarheid, het creëren van bijzondere plekken, kleine parkjes en gedeelde faciliteiten. Het draagt bij aan de sociale cohesie en leefbaarheid in de wijk en geldt als basis voor een gezonde stedelijke economie. Deze filosofie zal op elk schaalniveau, van cluster tot de plattegrond van een gebouw, tot uitdrukking komen.



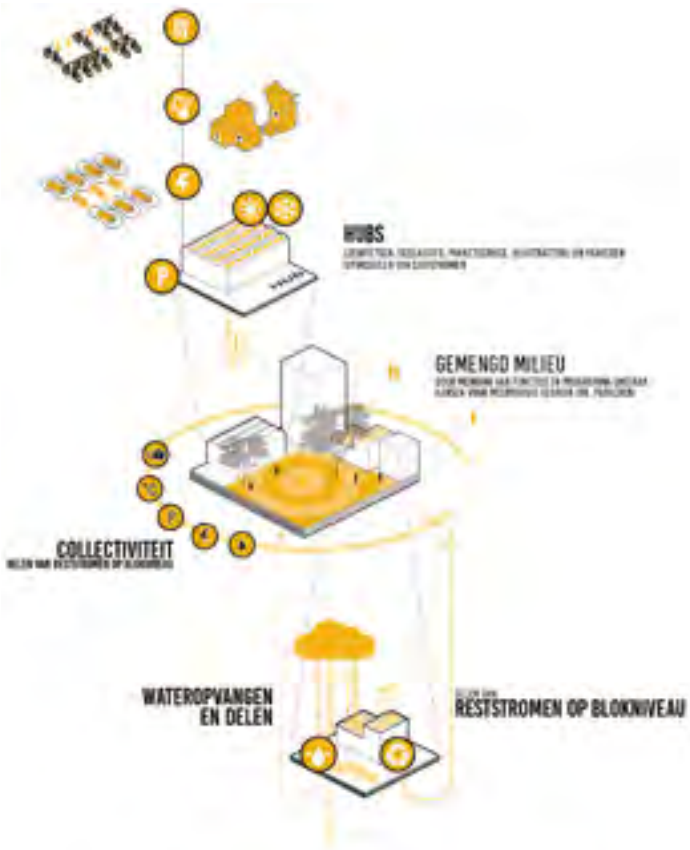
Afbeelding 3.11.4: Stimuleren ontmoeting

6. Buiksloterham maakt duurzame mobiliteit mogelijk

Buiksloterham wil een proeftuin blijven voor nieuwe vormen van mobiliteit. Er zijn vele kansen. In de structuur van de wijk wordt geanticipeerd op verdere keuzes voor duurzame mobiliteit, via ruimtelijke kwaliteit, meervoudig (ruimte)gebruik, hubs en deelmobiliteit.

5. Buiksloterham kiest voor het delen van voorzieningen

Buiksloterham wordt een productieve, circulaire wijk. Niemand kan in zijn eentje circulair zijn, daarom vormen collectieven en co-creaties de rode draad in de uitwerkingen. Buiksloterham realiseert gemengde milieus, wat de kansen voor meervoudig ruimtegebruik verhoogt. Het principe van de mobiliteitshub wordt onderzocht. Op kavel- en gebouwniveau geven bijvoorbeeld het opvangen en het delen van water- en reststromen kansen om aan deze ambitie verder te werken.



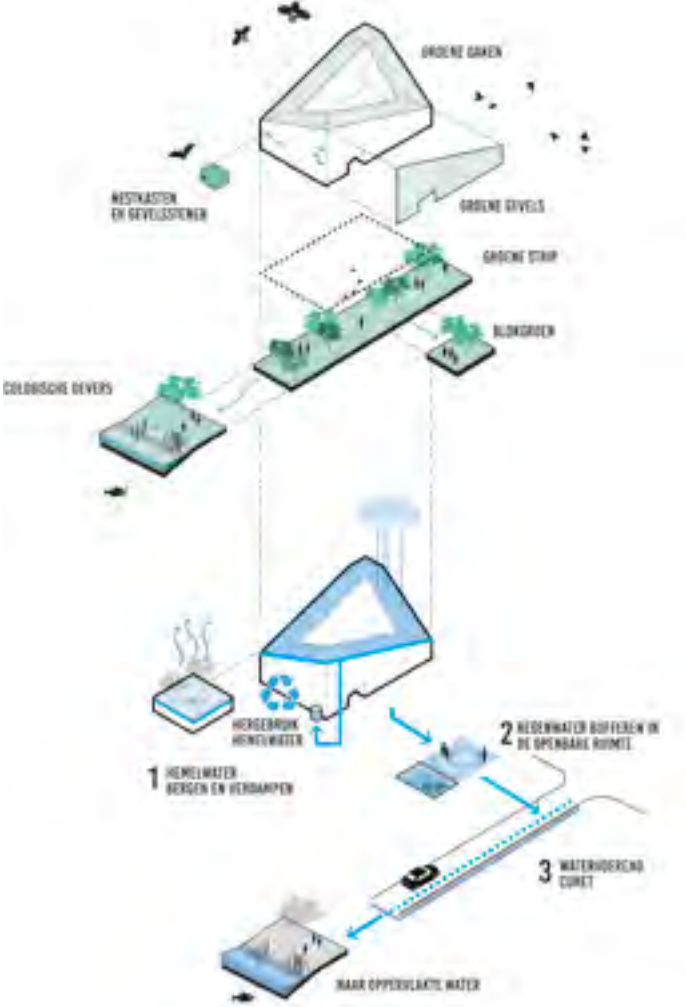
Afbeelding 3.11.5: Collectieve voorzieningen



Afbeelding 3.11.6: Proeftuin voor nieuwe vormen van mobiliteit

7. Buiksloterham als robuust groen-blauw en natuurinclusief systeem

Zowel in de openbare ruimte als op kavelniveau is aandacht voor klimaatadaptatie en natuur-inclusiviteit. Denk aan groen op de kavels, benutting hemelwater op de kavel en in de openbare ruimte, koele verblijfplekken, regenbuffers in de openbare ruimte, projecten die bijdragen aan de vergroeningsopgave en vergroting van de biodiversiteit en een grote variatie aan openbaar groen. Een en ander wordt gekwantificeerd in de kaders voor herontwikkeling.



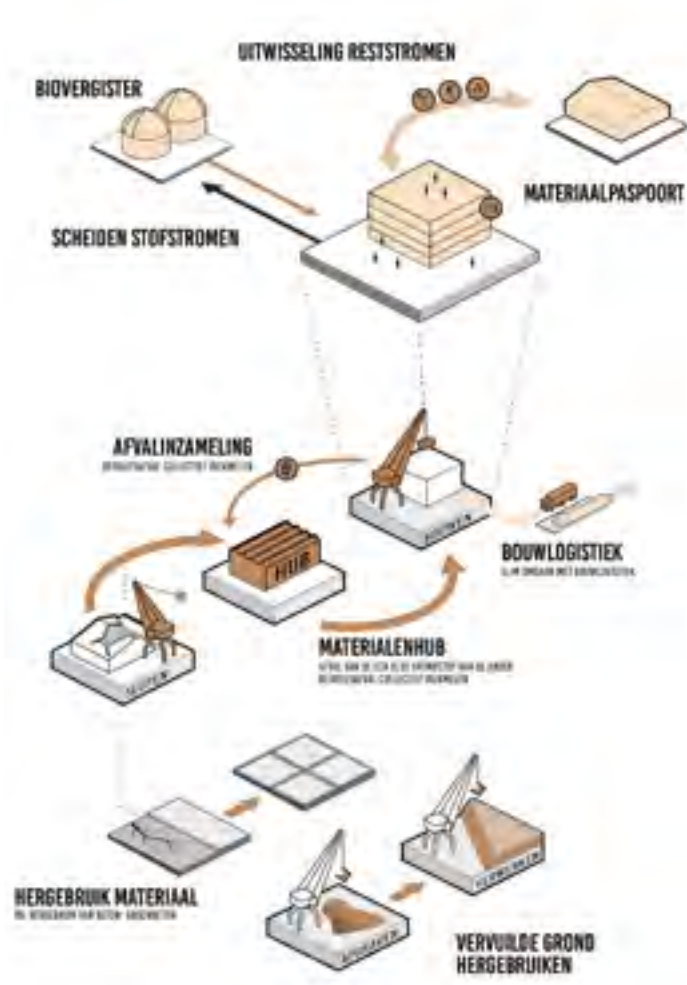
Afbeelding 3.11.7: Robuust groen-blauw en natuurinclusief

9. Buiksloterham is inclusief en verbonden

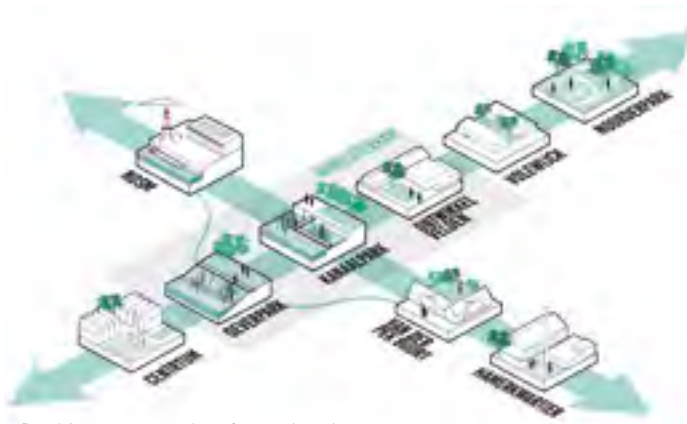
Buiksloterham is fysiek en sociaal verbonden. Het ontwikkelt zich samen met de omliggende wijken tot een rijk palet aan plekken die van elkaar profiteren. Belangrijke aspecten hierin zijn goede verbindingen naar de omliggende wijken, bereikbaarheid voor iedereen, veel maatschappelijke voorzieningen, betekenisvolle openbare ruimte en nieuwe kunst en cultuur.

8. Buiksloterham waardeert reststromen

In het kader van circulariteit komt bij planuitwerkingen aandacht voor reststromen. Dit kan zich op verschillende schaalniveaus uiten.



Afbeelding 3.11.8: Reststromen



Afbeelding 3.11.9: Inclusief en verbonden



foto: Isabel Nabuurs

## 4 Circulair, milieu, water

### 4.1 Algemeen circulair

De gemeente Amsterdam heeft in z'n algemeenheid al aanzienlijke duurzaamheidsambities. Ook is het bouwen van een gemengde stadsbuurt met prioriteit voor langzaam verkeer op zichzelf al een duurzame manier van ontwikkelen. Maar Buiksloterham moet koploper zijn. In 2015 ondertekenden ruim twintig partijen, waaronder de gemeente, daartoe het manifest Circulair Buiksloterham. Ook in de agenda Duurzaamheid (2015) en het Circulair Innovatieprogramma van de gemeente Amsterdam staat Buiksloterham genoemd als bijzonder gebied waarin samen met vele partijen wordt toegewerkt naar een circulaire stadswijk. Het in 2017 opgestelde programma Circulair Buiksloterham biedt hiervoor de richting.

De gemeente werkt in Buiksloterham toe naar een circulaire stadswijk met de volgende kenmerken:

1. Een wijk waarin we leren door te doen met ruimte voor innovatie en experiment
2. Een aardgasvrije wijk met energieneutrale of energieleverende nieuwbouw en een energieneutrale openbare ruimte
3. Een wijk met energieneutrale en circulaire scholen
4. Een wijk waar we ervaring opdoen met lokale duurzame opwek van elektriciteit, gekoppeld aan smart grid-systemen en energieopslag
5. Een wijk met optimale inzet van lokale duurzame energiebronnen om de gebouwen te verwarmen, koelen en van elektriciteit te voorzien
6. Een wijk waar bij gronduitgifte standaard wordt getenderd op circulair bouwen en dit selectiecriterium minimaal vijftig procent van de uitslag bepaalt
7. Een wijk waar gronden en materialen worden hergebruikt bij bouwrijp maken, ontwerp en inrichting van de openbare ruimte
8. Een wijk met een materialenpaspoort voor openbare ruimte en gebouwen
9. Een wijk met een materialenbank waar gemeente en bouwers tijdelijk spullen kunnen opslaan
10. Een wijk met flexibele en adaptieve nieuwbouw waarin gerecyclede en hernieuwbare materialen zijn toegepast
11. Een wijk waarin afval zoveel mogelijk wordt gescheiden door bewoners en bedrijven om verwerking tot nieuwe grondstoffen en/of hergebruik mogelijk te maken
12. Een wijk met kwalitatief groen dat bijdraagt aan biodiversiteit en hittestress tegengaat
13. Een wijk die stevige regenbuien kan verwerken zonder schade aan gebouwen en vitale infrastructuur en waar water wordt opgevangen en hergebruikt voor toiletspoeling en bewatering

14. Een schone, veilige en bereikbare wijk met minimale lokale uitstoot, inzet van deelsystemen voor slimme benutting van schaarse ruimte en grondstoffen, auto-luw, ruimte voor de fiets en slimme stadsdistributie
15. Een wijk met bewoners en bedrijven die zich onderdeel voelen van de circulaire opgave en daar ook hun bijdrage aan leveren.

Duurzaamheid wordt bij voorkeur gerealiseerd langs publiekrechtelijke weg, maar ook privaatrechtelijke wegen worden benut. De volgende punten zijn hierbij in de uitvoering van belang:

1. Circulair Buiksloterham is een opgave voor iedereen: beleid, ontwerp, contractering, uitvoering en beheer.
2. Circulair Buiksloterham vergt lef, pragmatisme en soms wat risico. Het volgen van bestaande kaders is niet genoeg.
3. Tenders zijn essentieel om resultaat te bereiken. Selectiecriteria leiden tot innovatie door marktpartijen, wat nieuwe ontwikkelingen en technieken genereert.
4. Een strikte aanpak richting ontwikkelaars en partijen met een grondpositie. De gemeente werkt alleen mee aan ontwikkelingen waarin de circulaire uitgangspunten zijn opgenomen. Instrumenten daarbij zijn afsprakenbrieven en realisatieovereenkomsten, erfpachtconversies en bestemmingsplanafwijkingen.
5. Controle en toetsing bij voorlopige en definitieve ontwerpen, en steekproefsgewijs bij oplevering.

Circulariteit is tweerichtingsverkeer, vanuit de overheid en vanuit de wijk. Mede door ontwikkelingen van onderop kwam de wijk de afgelopen jaren op de kaart als circulaire hotspot. Denk aan de activiteiten van bewoners, Stadslab Buiksloterham, Schoon Schip, de CPO-projecten van kavel 20, de tijdelijke broedplaats De Ceuveld, Waternet, woningcorporaties, Westpoortwarmte en diverse marktpartijen. In Buiksloterham worden initiatieven met groene, duurzame doelstellingen door de gemeente gestimuleerd en ondersteund. Voorbeelden zijn smart grid-systemen, nieuwe sanitatie, deelmobiliteit, plantenbakken, geveltuinten en wellicht vormen van – al dan niet tijdelijke – stadslandbouw. Ook kan worden gedacht aan repairshops of wijkinitiatieven voor energiebesparing of afvalvrije weken.

Aangezien circulariteit en duurzaamheid al het andere raken, zijn veel ambities verweven in de deelthema's van deze investeringsnota, inclusief de ruimtelijke consequenties ervan. Met name worden hier genoemd de groenstructuur en mobiliteit in hoofdstuk 3. In dit hoofdstuk komen nog specifiek aan de orde: grondstoffen en materialen, energie, afval, bodem en water. Voor details wat betreft de te hanteren circulaire ambities wordt tevens verwezen naar de bijlage circulair.

Circulair bouwen in Buiksloterham

De gemeente zet binnen Buiksloterham in op circulair bouwen. Enerzijds via tenders en selectieprocedures, maar ook bij de herontwikkeling van bestaand erfpacht-recht of ontwikkelingen op eigen grond staat de realisatie van circulair Buiksloterham centraal. De uitgangspunten en ambities circulair bouwen in Buiksloterham worden daarom in een vroeg stadium besproken met de betreffende eigenaren of ontwikkelaars. Dit zijn uitgangspunten en ambities op de thema’s energie, grondstoffen en materialen, flexibel en toekomstbestendig bouwen, afval, water, groen & biodiversiteit en duurzame mobiliteit. De ontwikkelende partij moet voldoen aan de genoemde uitgangspunten en kiest daarnaast ook minimaal drie duurzaamheid thema’s uit waarbinnen de ontwikkelaar bovenop de uitgangspunten ook ambities zal realiseren. De uitgangspunten en afgesproken ambities krijgen een plek in de afspraken die onderdeel kunnen zijn van een overeenkomst. In de uitwerking wordt bij de het voorlopig en definitief ontwerp getoetst op realisatie van de uitgangspunten en afgesproken ambities.

De uitgangspunten en ambities Circulair bouwen in BSH staan opgenomen in de bijlage Circulair van deze investeringsnota en daarnaast staan ze tevens opgenomen in de spelregels van hoofdstuk 5.

4.2 Grondstoffen en materialen

In 2030 moet Nederland vijftig procent minder primaire grondstoffen gebruiken (mineralen, metalen en fossiel). Ook Amsterdam wil meer grondstoffen en materialen in de kringloop houden en wil in 2050 volledig circulair zijn. Gebouwen en wegen zijn verantwoordelijk voor naar schatting zestig procent van het materiaalgebruik op aarde. In de gebiedsontwikkeling kan met hergebruik van materialen in gebouwen en openbare ruimte dus een grote bijdrage aan deze ambitie worden geleverd. Buiksloterham wil haar grondstoffen in beeld krijgen en administreren met materialenpaspoorten, zodat zij ongelimiteerd beschikbaar blijven en niet tot afval kunnen vervallen.

In Buiksloterham moet vijftig procent van het materiaal voor de constructie van gebouwen gerecycled zijn, en dertig procent hernieuwbaar. Denk daarbij aan hout, groen/sedum of gerecyclede stenen (Cycle Brick). Er wordt uitgegaan van een Milieu Prestatie Gebouw (MPG) van 0,5 of minder (exclusief invoer pv-panelen). Gezien de spanning tussen voldoende duurzame energieopwek op de kavel enerzijds en de MPG-methodiek anderzijds, telt het materiaalgebruik voor de opwek van duurzame energie bij de bepaling van de MPG niet mee. Het onderwerp grondstoffen en materialen wordt als

belangrijk criterium meegenomen in de circulaire tenders en de afspraken met ontwikkelaars.

Flexibel en aanpasbaar bouwen zorgt uiteindelijk ook voor minder grondstoffengebruik en is daarom ook een uitgangspunt. Denk bijvoorbeeld aan parkeervoorzieningen die kunnen worden omgebouwd tot bedrijfsunits. Of aan starterswoningen die later kunnen worden samengevoegd tot grotere woningen.

Bij ontwerp en inrichting van de openbare ruimte wordt uitgegaan van circulaire materialen, zoals bij parken, speeltuinen, schoolpleinen, bruggen en 30 km-straten met gerecyclede gebakken klinkers. Het streven is inzet van tachtig procent gerecyclede of hernieuwbare materialen. Door eerst te inventariseren welke materialen beschikbaar zijn, kan het percentage (hoogwaardig) hergebruik fors toenemen. Bij de inrichting van de tijdelijke mobiliteitshub op kavel 24 en de realisatie van het gemeentelijke informatiecentrum aan de Distelweg 90 heeft de gemeente deze werkwijze al toegepast. Ook voor een nieuwe brug wordt dit de aanpak, en wordt nu al in praktijk gebracht met het hergebruiken van een brug die beschikbaar komt vanuit de omgeving van het Centraal Station op locatie van brug 4. Stap voor stap wordt ervaring opgedaan. Dit alles betekent dat de stedelijke puccini-methode voor ontwerp en inrichting van de openbare ruimte niet altijd het uitgangspunt kan zijn. Het ontwerp van de openbare ruimte is gebaseerd op een of meerdere passende circulaire ontwerpprincipes die terug te vinden zijn in de circulariteitsladder (addendum bij de bijlage Beheerparagraaf).

Om circulair materiaalgebruik in de openbare ruimte mogelijk te maken, werkt de gemeente in samenwerking met een aantal partners het concept materialen hub verder uit. De hub zal bestaan uit een digitale hub die zichtbaar maakt welke materialen uit BSH op welke termijn beschikbaar komen en wat de kwaliteit is van die materialen. Parallel zoekt de gemeente naar een geschikte plek voor een tijdelijke fysieke hub. De verwachting is dat eind 2020 een digitale hub beschikbaar is en er meer zicht is op de realisatiemogelijkheden voor de fysieke hub.

Bij sanering en bouwrijp maken is de ambitie een gesloten grondbalans, om daarmee alle vrijkomende gronden te hergebruiken binnen of in de nabijheid van Buiksloterham. Zwaar verontreinigde grond zal conform wet- en regelgeving worden afgevoerd en niet worden hergebruikt; zie paragraaf 4.5. Er is voldoende opslagcapaciteit in het gebied nodig om grond tijdelijk op te slaan voorafgaand aan definitieve plaatsing. Er komt daarom een grond- en

materialenbank. Deze zal gedurende de gebiedsontwikkeling door het gebied verplaatsen, al naar gelang de beschikbare ruimte op gemeentelijke kavels.

4.3 Afvalinzameling

Een circulaire stadswijk vereist andere manieren van afvalinzameling dan tot nu toe gebruikelijk. Doel is om zo veel mogelijk van het huishoudelijk en bedrijfsafval gescheiden in te zamelen in minimaal zes fracties: glas, papier, textiel, plastic, groente/fruit/etensresten (GFE) en restafval. Want gescheiden fracties maken hergebruik mogelijk. De hoge toekomstige dichtheden in Buiksloterham bieden echter beperkt ruimte voor gescheiden afvalcontainers in de openbare ruimte. Tezamen met de wens om de loopafstanden zo beperkt mogelijk te houden en de hoogte van afvalstoffenheffing te beperken, lijkt een optimale oplossing (nog) niet te bestaan. Daarom is gekozen voor de volgende strategie:

- 1. Er komen ondergrondse afvalcontainers voor de verschillende fracties in de openbare ruimte in heel Buiksloterham. Een ontwerp daartoe wordt opgesteld.
- 2. Een deel daarvan wordt perscontainer, mits blijkt dat dat niet nadelig is voor de nascheiding van grondstoffen. In geperste vorm neemt afval minder volume in beslag, dus zijn er minder containers in de openbare ruimte nodig.
- 3. Er wordt een plan voor het realiseren van GFE-vermalers in keukens opgesteld. De gemeentelijke kavels 18, 19 en 39 dienen als pilot. Bij succes wordt dit systeem op meer kavels opgelegd.
- 4. Waar GFE-vermalers niet mogelijk zijn, worden GFE-containers in de openbare ruimte geplaatst.
- 5. Op korte termijn start een traject in samenwerking

met bewoners, bedrijven en ontwikkelaars om afvalreductie, scheiding en hergebruik in de wijk verder te faciliteren.

De introductie van GFE-vermalers zal plaatsvinden via aanwijsbesluit, tenders, kavelpaspoorten en beheerovereenkomsten. De kosten voor de in pandige voorzieningen voor GFE-vermalers zijn voor rekening van de ontwikkelaar van het betreffende gebouw. Denk hierbij aan de noodzakelijke leidingen naar de woningen en een ruimte in het gebouw voor het plaatsen van een opvangtank die bereikbaar is voor de gemeentelijke ophaaldienst.

De verplichte plaatsing van de in pandige GFE-vermalers, als onderdeel van de gemeentelijke inzamelinfrastructuur, is in Nederland nog niet eerder gedaan. Een goede samenwerking tussen ontwikkelaars, gemeente en toekomstige bewoners is noodzakelijk om het systeem goed te laten functioneren.

Bedrijven die ongeveer net zoveel afval produceren als een huishouden, kunnen via de gemeente toegang krijgen tot het afvalinzamelsysteem voor huishoudens. Zij betalen dan via het reinigingsrecht voor de afvalinzameling en -verwerking. Bedrijven met een grotere afvalstroom dienen zelf te zorgen voor de afvalinzameling en -verwerking. Naar verwachting komt in 2020 een stadsbreed plan voor de verduurzaming van inzameling en verwerking van bedrijfsafval.

De directie Afval en Grondstoffen van de gemeente heeft een belangrijke rol in planning en (proces)financiering van het bovenstaande.



Afbeelding 4.3.1: Schets verdeling ondergrondse afvalcontainers kavels 18 en 19 (pilotgebied grinders)

## 4.4 Energie

Amsterdam heeft als doel om in 2030 55 procent en in 2050 95 procent minder CO<sub>2</sub>-uitstoot te realiseren ten opzichte van 1990. Daarnaast streeft de stad naar honderd procent gebruik van duurzame energie in 2050. Deze doelen worden in 2019 uitgewerkt in een Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal en lokale klimaatakkoorden. Daarnaast streeft de stad naar aardgasvrij in 2040 en naar honderd procent gebruik van duurzame energie in 2050

### Energieneutrale en energieleverende nieuwbouw

Buiksloterham wordt aardgasvrij met energieneutrale of energieleverende nieuwbouw. De gebouwen (EPC ≤ 0,00, alle functies) moeten zeer goed geïsoleerd zijn, geschikt zijn voor lage temperatuur warmte en op duurzame wijze van warmte en koude worden voorzien. Ook moeten de gebouwen optimaal profiteren van lokale duurzame energiebronnen zoals de zon, de bodem of het oppervlaktewater. Met uitzondering van stadswarmte moet de opwek van duurzame energie op de kavel zelf worden gerealiseerd.

### Lokale opwek duurzame energie

Voor lokale duurzame energieopwekking worden in Buiksloterham de volgende kansen gezien:

- Inzet daken en deel gevels voor opwek van elektriciteit met PV. De PV-panelen worden architectonisch in het ontwerp geïntegreerd.
- Inzet oppervlaktewater IJ voor koeling en/of regeneratie van warmte en koude.
- Inzet bodem voor warmte en koude levering.  
Bij verkaveling en gebouwo ontwerp moet rekening worden gehouden met bezonning vanuit het oosten, zuiden en westen. Open ruimten en leefruimtes moeten op de zonzijde worden georiënteerd, open gevels en raampartijen op het noorden beperkt. Noorddaken kunnen voor natuurlijk daglicht worden gebruikt. Hiermee kan tot veertig procent meer zonne-energie worden opgewekt. De daken in Buiksloterham zijn beschikbaar voor een combinatie van groen, waterberging en zon PV. Dit alles wordt meegenomen in de tenders en afspraken met ontwikkelaars.

### Smart grid

Een smart grid is een elektriciteitssysteem dat gebruik maakt van informatie, tweerichtingsverkeer, communicatietechnologieën en computerintelligentie, om energieopwekking, -distributie en -gebruik te optimaliseren. De tijdelijke duurzame broedplaats De Ceuveld, Schoon Schip en straks de kavels 14 en 3D hebben al of krijgen een smart grid. Hiermee doet Buiksloterham ervaring op, waarna opschaling volgt, via tenders op gemeentelijke kavels of via afspraken met erfpachters/particuliere grond-

eigenaren op de andere kavels. De EU-subsidie aan het project 'Atelier' (zie kader) die recent is toegekend, vormt een goede extra stimulans.

### Atelier energiepositieve wijk

In Buiksloterham ontwikkelt zich op de kavels 14 en 3D een 'energiepositieve subwijk'. Deze kavels gaan in navolging van Schoon Schip en de Ceuveld een smart grid-realiseren en krijgen een lokale energiemarkt waar bewoners en gebruikers energie kunnen verhandelen die zij zelf duurzaam hebben opgewekt en niet gebruiken. De Europese Commissie kende in mei 2019 een subsidie toe aan dit project ATELIER.

ATELIER is een zogenaamd 'smart city'- project waarin Amsterdam en Bilbao wijken ontwikkelen waar meer duurzame energie wordt opgewekt dan verbruikt. Bratislava, Budapest, Kopenhagen, Krakow, Matosinhos en Riga zijn fellow cities: steden die de in Amsterdam en Bilbao ontwikkelde innovaties en technieken gaan gebruiken om een dergelijke wijk in hun eigen stad op te zetten. De subsidie voor het project bedraagt € 19,5 miljoen, waarvan € 8,9 miljoen voor Amsterdam. In het project werken dertig steden, kennisinstellingen en bedrijven uit elf landen tot 2024 samen.



Afbeelding 4.4.1

### Duurzame warmte- en koude-voorziening op wijkniveau

Buiksloterham wordt een aardgasvrije wijk. Ook de bestaande bedrijven moeten op termijn overstappen op duurzame bronnen (zowel warmte alsook koude). In Buiksloterham is de toepassing van conventionele koel- of verwarmingsinstallaties zoals HR-ketels, (traditionele) elektrische boilers en conventionele koelmachines in de nieuwbouw niet toegestaan. Ook de toepassing van lokale biomassaketels in de nieuwbouw en epc-transformatie zijn niet toegestaan i.v.m. aantasting van de lokale luchtkwaliteit. Met name de bodem-, het oppervlaktewater en de zon zijn de bronnen voor het verwarmen en koelen. Buiksloterham is al aangewezen als interferentiegebied en het 'Bodemenergie Buiksloterham' (2014) geeft de spelregels en ordening van bronnen voor bodemenergiesystemen.

Tegelijkertijd is Buiksloterham onderdeel van de concessie-Noord. De basis hiervan is de Samenwerkingsovereenkomst levering stadswarmte en- koude Amsterdam Noord uit 2008 van WestpoortWarmte, de gemeente Amsterdam en enkele ontwikkelende partijen. Afbeelding 4.4.2 toont het huidige stadswarmtenetwerk in Buiksloterham. Gezien deze concessie geldt er in Buiksloterham een aansluitplicht op de stadswarmte. Een stadskoudenet is door WestpoortWarmte niet gerealiseerd. Er kan in Buiksloterham een vrijstelling of ontheffing van de aansluitplicht worden aangevraagd indien het alternatief voldoende duurzaam is.

Het stadswarmtenetwerk in Noord rolt zich verder uit en wordt ook van belang om de bestaande bouw in Amsterdam-Noord aardgasvrij te maken. WestpoortWarmte is als manifestpartner onderdeel van Circulair Buiksloterham en draait bijvoorbeeld projecten om lokale duurzame warmtebronnen in te voeden op het stadswarmtenetwerk. Indien nieuwbouw wordt aangesloten op stadswarmte, dan wordt met de erfpachter of particuliere grondeigenaar en WestpoortWarmte besproken hoe de eventuele koude-vraag duurzaam kan worden gedekt, welke innovaties mogelijk zijn en hoe lagetemperatuur-warmte kan worden gerealiseerd, in combinatie met lokale bronnen.

### Energieneutrale openbare ruimte

Het energiegebruik voor straatverlichting, pompen en gemalen wil Buiksloterham duurzaam opwekken. Daarvoor dient 0,5 – 1 MW aan duurzame energie lokaal opgewekt te worden. Er komt een scan naar locaties om duurzame energie op te wekken. Mogelijke locaties zijn daken van bestaande bouw, plekken boven het water, zon-parkeren (zonnepanelen boven parkeerplaatsen). Ook zonnepanelen op palen of integratie van zonnepanelen in ontwerp van bruggen of andere bouwwerken zijn reële opties. Ook wordt de mogelijkheid voor de dekking via het stroomcontract van de gemeente Amsterdam bekeken.



Afbeelding 4.4.2: Huidige stadswarmtenetwerk Buiksloterham

De openbare verlichting in Buiksloterham zal voldoen aan het stadsbrede Beleidskader Verlichting uit 2017. In dit beleidskader wordt al veel rekening gehouden met duurzaamheid, onder meer met de overgang naar led-verlichting. In heel Buiksloterham zal 'verlichting van de 21e eeuw' worden toegepast.

### Energieneutrale en circulaire scholen

De nieuwe scholen in het gebied, voornamelijk op kavel 19, kavel 25, kavel 39, kavel 57 en kavel 18a, worden energieneutraal en circulair. Dit zijn voorbeeldgebouwen waar de ambities kunnen worden vertaald in de praktijk.

## 4.5 Bodem, ondergrond

### Verontreiniging

Buiksloterham kent veel bodemverontreiniging. Door het aanleggen van ondergrondse voorzieningen (zoals parkeergarages) en het verplicht afvoeren van zwaar vervuilde grond komt er zo'n 280.000 m<sup>3</sup> vervuilde grond vrij. Voor een klein deel bestaat dit uit mobiele vervuiling (bijvoorbeeld olie), welke afgevoerd en verwerkt moet worden. Het grotere deel (185.000 m<sup>3</sup>) is lichter en sterke mobiele vervuiling (bijvoorbeeld zware metalen). De ambitie voor deze grond is een gesloten grondbalans: gronden die vrijkomen volledig inzetten binnen of in nabijheid van het gebied. Grondwerk en bodemsaneringswerkzaamheden in Buiksloterham vallen onder de Wet Bodembescherming, Besluit Bodemkwaliteit en het Besluit Uniforme Saneringen.

Voorafgaand aan de herinrichting of herontwikkeling van percelen wordt de bodem onderzocht op eventuele bodemverontreinigingen. Indien sprake is van ‘een geval van ernstige bodemverontreiniging’ volgens de Wet Bodembescherming zal worden beoordeeld of er onaanvaardbare risico’s voor mens, ecosystemen en/of verspreiding zijn. Er wordt dan een saneringsplan opgesteld of er zal een melding worden gedaan in het kader van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS-melding). Er worden saneringsmaatregelen en grondwerkzaamheden uitgewerkt om risico’s weg te nemen. Mobiele verontreinigingen zoals olie zullen zoveel mogelijk worden weggenomen om verspreiding te voorkomen. Immobiele verontreinigingen, zoals zware metalen, zullen zoveel mogelijk worden herschikt binnen het plangebied, zonder toekomstige risico’s. In eerste instantie vindt hergebruik plaats vanuit de ‘gevalsdefinitie’ uit de Wet Bodembescherming. Grondstromen die niet geschikt zijn voor hergebruik zullen worden afgevoerd naar een erkende verwerker of stortplaats.

Via de “Aanvullingswet bodem” en het “Aanvullingsbesluit bodem” zullen de regels voor grondwerk en bodemsanering in 2021 worden onderbracht in de Omgevingswet, waarmee de Wet Bodembescherming komt te vervallen. Deze Aanvullingswet gaat uit van een meer gebiedsgerichte aanpak van historische verontreinigingen. Het nieuwe wettelijke instrumentarium voor bodem berust op drie pijlers:

1. Preventie: voorkomen van nieuwe verontreinigingen
2. Toedeling van functies: het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een bredere afweging over de kwaliteit van de leefomgeving
3. Beheer historische verontreinigingen: het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de nieuwe wetgeving is in samenwerking met de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied een raamsaneringsplan vastgesteld op 20 maart 2020 voor het openbaar gebied en de gemeentelijk uitgeefbare percelen. Later worden hier wellicht percelen van private partijen aan toegevoegd, om zoveel mogelijk vrijkomende grondstromen binnen het plangebied te hergebruiken. Hergebruik van grond geschiedt via ophoging van percelen 18 en 19 en het maaiveld van maximaal 1 meter, met landaanwinningprojecten langs de IJ-oever en langs het Johan van Hasseltkanaal en door verondiepingen van met name het erg diepe Johan van Hasseltkanaal. Sterk verontreinigde grond die wordt hergebruikt in landaanwinningprojecten wordt opgesloten in de damwandconstructie, om uitloging naar het oppervlaktewater tegen te gaan. Daarnaast

wordt de verontreinigde grond afgedekt met een meter schone leeflaag. Verondiepingen worden alleen uitgevoerd met licht verontreinigde grond, zodat geen risico bestaat op vermindering van de kwaliteit van het oppervlaktewater.

Voor dit investeringsbesluit is een grondbalans opgesteld voor grond die vrijkomt uit werken van de gemeente. Deze laat zien dat voor de herinrichting van het plangebied Buiksloterham de volgende grondstromen vrijkomen:

- Circa 100.000m<sup>3</sup> licht verontreinigde grond
- Circa 85.000m<sup>3</sup> sterk verontreinigde grond (immobiel)
- Circa 50.000m<sup>3</sup> sterk verontreinigde grond (mobiel).

De licht verontreinigde grond zal indien deze milieutechnisch geschikt is worden verwerkt in de verondiepingen. Van de sterk verontreinigde immobiele grond zal circa 24.000m<sup>3</sup> worden herschikt op bestaande percelen en ca 61.000m<sup>3</sup> worden hergebruikt in landaanwinningprojecten. De sterk verontreinigde grond met mobiele componenten zal worden afgevoerd naar verwerkers voor reiniging of stort.

Ook het grondwater is op verschillende plaatsen in Buiksloterham sterk verontreinigd. Het freatisch grondwater (bovenste deel van het grondwater) zal worden gesaneerd tot beneden de tussenwaarde. De dieper gelegen grondwaterverontreinigingen zullen worden gesaneerd zodat binnen een periode van 30 jaar sprake is van een stabiele eindsituatie.

#### Bommen

Vanwege de Fokkerfabrieken aan de Papaverweg is Buiksloterham in de Tweede Wereldoorlog verscheidene malen doelwit geweest van bombardementen. Er is een kans dat er nog onontplofte bommen (blindgangers) in de bodem zijn achtergebleven. Eind 2018 is voor de gemeente Amsterdam een geactualiseerde CE-Bodembelastingkaart vastgesteld, waarop de verdachte gebieden zijn weergegeven. Deze gebieden zijn minder omvangrijk dan in eerdere onderzoeken was aangegeven. Het is verplicht om in de risicogebieden, voorafgaand aan werkzaamheden in de grond, onderzoek uit te voeren dat veilig werken garandeert. In de praktijk kan dat betekenen dat bijvoorbeeld de locaties voor nieuwe heipalen worden vrijgegeven, waarna de werkzaamheden vervolgens op aangepaste wijze worden uitgevoerd. Detectieonderzoek dient te allen tijde door een gecertificeerd bedrijf (WSCS-OCE) te worden uitgevoerd. De burgemeester wordt hiervan altijd in kennis gesteld. Als daadwerkelijk een blindganger wordt aangetroffen dan zal Openbare Orde en Veiligheid het ruimingsproces begeleiden om de veilig-

heid te waarborgen. De ruimingsfase valt onder de directe verantwoordelijkheid van de burgemeester.

Op grond van de Arbeidsomstandighedenwet zijn werkgevers verantwoordelijk voor de veiligheid en gezondheid van hun werknemers en van de omgeving. Projectontwikkelaars en aannemers kunnen zich op basis van de bommenkaart laten informeren over de risico’s van grondroerende werkzaamheden die in hun opdracht worden uitgevoerd en indien nodig aanvullend onderzoek laten uitvoeren en/of hun werkmethode aanpassen. De verantwoordelijkheid voor de kosten van dergelijk onderzoek ligt eveneens bij de grondeigenaar of initiatiefnemer. Bij gemeentelijke nieuwe gronduitgiften en bestaand erfpachtrecht maakt de gemeente Amsterdam hier afspraken over met de erfpachter, bij particulier grondeigendom is dat de particuliere initiatiefnemer.

De bommenkaart is als bijlage bij deze investeringsnota-gevoegd.

## 4.6 Water

Het klimaat verandert. De opwarming zet door, winters worden natter, zomers worden droger en extreme regenbuien komen vaker voor. In het extremer wordende limaat en de verdere verdichtende stad is ook in Amsterdam een extra inspanning nodig om de stad leefbaar te houden door het tegengaan van wateroverlast, hittestress en droogte. Zowel op de kavel als in de openbare ruimte krijgt deze opgave een plek via de realisatie van voldoende groen (zie hoofdstuk 3) en het slim omgaan met water.

Het plangebied Buiksloterham ligt geheel binnen de gemeente Amsterdam, dat de zorg heeft voor de drie watertaken: stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. De gemeente heeft de uitvoering van deze taken aan Waternet gemandateerd. Voor al het oppervlaktewater in Buiksloterham is Rijkswaterstaat de gebiedsbeheerder.

Ten behoeve van deze investeringsnota is een nieuwe waterparagraaf opgesteld die als bijlage bij deze investeringsnota is gevoegd. Veel punten uit deze paragraaf hebben directe gevolgen voor bouwplannen en inrichtingsplannen voor de openbare ruimte. Ook dienen tijdig watervergunningen te worden aangevraagd. Op deze plaats wordt volstaan met een samenvatting, waarin achtereenvolgens aan bod komen: grondwater, oppervlaktewater, waterveiligheid en oevers, afvalwater, hemelwater en nautische veiligheid.

#### Grondwater

- Om grondwateroverlast te voorkomen, dient alle nieuwbouw te voldoen aan de gemeentelijke grondwaternorm. Voor Buiksloterham moet worden uitgegaan van een ontwatering van 0,9m in de openbare ruimte, die gewenst is voor bomen.
- In de schetsontwerpfase dient onderzoek te worden verricht naar het effect van de aanleg van (parkeer) kelders op de ontwatering.
- Buiksloterham kent relatief hoge grondwaterstanden. Dat komt onder andere door de aanwezigheid van een slecht doorlaatbare sliblaag waarmee Buiksloterham in het verleden is opgehoogd. Een combinatie van ophogen van het maaiveld, doorlatend maken van kadeconstructies, het toepassen van de cunettenmethode en aanleg van drainagemiddelen (oppervlaktewater of buisdrainage) moet de grondwaterhuishouding verbeteren. Momenteel wordt per locatie onderzocht welke maatregelen effectief zijn.
- Op basis van de grondwatermonitoring en grondwatermodellering moeten in overleg met specialisten maatregelen worden bepaald om te voldoen aan de gewenste ontwatering.

#### Oppervlaktewater

- Het oppervlaktewater in Buiksloterham maakt deel uit van de Noordzeekanaalboezem, waarvan Rijkswaterstaat beheerder is.
- Dempingen van oppervlaktewater dienen te worden gecompenseerd volgens het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Keur AGV.
- Bij het slaan of trekken van palen, dempen en het plaatsen van objecten moet rekening worden gehouden met sanerende maatregelen om verspreiding van verontreiniging in de diepte tegen te gaan.
- Nieuwe doodlopende watergangen dienen te worden voorkomen

#### Waterveiligheid en oevers

- Het AGV ambieert in het kader van klimaatverandering voor nieuwe hoogstedelijke ontwikkelingen langs de IJ-oever een toekomstig maaiveldniveau voor wonen van minimaal NAP+1,0m. Om aan de ambitie van het AGV te voldoen, dienen de Papaverweg, Distelweg, Asterweg, Grasweg, Klaprozenweg en Vlierstraat circa 10 à 20cm te worden opgehoogd.
- De voorkeur gaat uit naar ‘zachte oevers’.
- Kades dienen waterdoorlatend te worden uitgevoerd.
- Het is vanuit de watervisie Amsterdam 2040 gewenst om de kades en oevers openbaar toegankelijk te maken

.

## Afvalwater

- Er wordt in Buiksloterham aangestuurd op een gescheiden rioolstelsel. Afstromend hemelwater dient hierbij niet verontreinigd te zijn, anders moet het bestaande gemengde rioolstelsel ter plaatse nog niet worden afgekoppeld.
- Zwart afvalwater van de toiletten van Cityplot (550 woningen), Schoon Schip en mogelijk enkele woningen op kavel 14 wordt via een nieuw aan te leggen vacuumsysteem ingezameld. Deze vacuümriolering zamelt het zwarte water veel geconcentreerder in. Daardoor is tot zeven liter minder drinkwater per spoelbeurt nodig en kan in een grondstoffenstation meer fosfaat worden teruggewonnen en meer biogas worden gemaakt. Van fosfaat wordt een kunstmestvervanger gemaakt en met het biogas wordt warmte en elektriciteit opgewekt, die weer wordt gebruikt om het afvalwater te zuiveren. Zo wordt met deze nieuwe sanitatie de kringloop binnen Buiksloterham gesloten. Ook kunnen bepaalde probleemstoffen, zoals hormonen en medicijnresten, beter worden verwijderd. Verder kan wellicht een deel van het GF-afval uit de wijk langs deze weg worden verwerkt. Het grondstoffenstation krijgt voor tien jaar een plek in het Van Hasseltkanaal, ter hoogte van de beoogde groenstrook naast kavel 39, op een drijvende ark. Bij succes krijgt het station in 2028 hopelijk een

definitieve plek in de wijk.

- Ook uit grijs water (overig afvalwater) kan warmte worden teruggewonnen, die lokaal kan worden hergebruikt als bron van duurzame energie. Dit gebeurt in Buiksloterham aanvankelijk nog niet.

## Hemelwater

- Conform het Gemeentelijk Rioleringsplan Amsterdam 2016 – 2021 moet de capaciteit voor hemelwaterberging in de openbare ruimte en op de te ontwikkelen kavels minimaal 60mm/uur zijn. Een regenbui van 60 mm – en liefst van 90mm – in 1 uur moet worden verwerkt zonder schade aan huizen en vitale infrastructuur te veroorzaken. Daarbij geldt op kavelniveau dat 60mm neerslag (=60 liter per m2) langer dan 24 uur wordt vastgehouden. Dat kan met groene daken, polderdaken of met bijvoorbeeld wateropvang in kelders. Het water wordt vertraagd afgevoerd met een maximaal debiet van 2,5 liter/m2/uur.
- Regenwaterknelpunten dienen te worden onderzocht via locatiebezoek, inmeting of berekening. Daarna komen maatregelen om Buiksloterham regenbestendiger te maken.
- In rainproof-oplossingenkaarten is inzichtelijk gemaakt waar de kansen liggen om water vast te houden of te beraen. Twee concept rainproof-oplossingenkaarten



Afbeelding 4.6.1: Visualisatie kringloop

van de deelgebieden Distelweg, Grasweg en Asterweg (63a), en Van Hasseltkade, Papaverweg en Klaprozenweg (62a), zijn gepresenteerd in een bijlage.

- Op basis van het nieuwe stedenbouwkundig plan, de regenwaterknelpuntenkaart en de rainproof-oplossingenkaarten wordt een regenbestendig ontwerp van het maaiveld gemaakt.
- Aan de noordzijde van het Van Hasseltkanaal komt een nog nader te ontwerpen hemelwateropvang in de openbare ruimte van circa 12.000m3. Met water vanuit deze opvang kunnen beheertaken in de wijk, zoals bewatering van het groen, worden uitgevoerd.
- Hergebruik van hemelwater of grijswater op kavelniveau door bewoners wordt meegenomen in tenders en bij afspraken met ontwikkelaars. Dergelijk water kan worden gebruikt voor het doorspoelen van toiletten en of het beregenen van sedum daken of groene gevels.

## Nautische veiligheid

- Bij de aanleg van bruggen of dempingen dient rekening te worden gehouden met doorvaartprofielen en binnenvaartvaarwegklassen.

## 4.7 Beheerparagraaf

Een groot deel van de openbare ruimte in Buiksloterham wordt de komende jaren duurzaam heringericht met meer groen en verblijfskwaliteit. Om deze heringerichte openbare ruimte langdurig in stand te houden, dient het te worden onderhouden op het kwaliteitsniveau 'Verzorgd'. Dit beheerniveau sluit aan op de algemene gemeentelijke onderhoudsambities voor woon(werk)gebieden. Naast de herinrichting van de huidige openbare ruimte worden op enkele gemeentelijke kavels openbare ruimte toegevoegd, waardoor het beheerareaal zal toenemen. Dit heeft consequenties voor de jaarlijks benodigde beheerbudgetten voor de openbare ruimte. Uit een beheertoets op basis van de Technische Raamwerkkaart Openbare Ruimte is berekend welke structurele budgetverhoging nodig is om Buiksloterham na herinrichting in stand te houden op kwaliteitsniveau Verzorgd. De beheerkwaliteit met bijbehorende kosten worden uiteengezet in een uitgebreide beheerparagraaf die als bijlage bij deze investeringsnota is gevoegd. Aan de beheerparagraaf is een addendum toegevoegd die aanvullend aan de beheerparagraaf de doelen, werkwijze en de verankering van circulariteit in de ruimtelijke structuur van Buiksloterham beschrijft.

## 4.8 Overige milieuaspecten

Ten behoeve van deze herijkte investeringsnota is op een aantal thema's onderzoek gedaan, die de uitvoerbaarheid van en randvoorwaarden bij het geactualiseerde program-

ma in beeld brengen. Deze onderzoeken omvatten mede een actualisatie van de onderzoeken die destijds in het kader van het vigerende bestemmingsplan zijn gedaan en voor initiatieven die in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan hun gelding nog niet hebben verloren. De resultaten van deze op het programma afgestemde onderzoeken kunnen als basis dienen bij de ruimtelijke onderbouwing van nieuwe initiatieven die gebruik maken van de extra mogelijkheden die deze herijkte investeringsnota biedt. Voor sommige thema's zal afhankelijk van het concrete initiatief nader onderzoek nodig zijn. Enkele van deze onderzoeken zijn als bijlage bij deze investeringsnota opgenomen. Zie ook paragraaf 5.8.

## MER-beoordeling

Voor het huidige investeringsbesluit en het daarop gevolgde geldende bestemmingsplan Buiksloterham in 2009 is destijds een Milieu Effect Rapportage (MER) uitgevoerd. Deze heeft zijn gelding nog niet verloren, al zijn de daaraan ten grondslag gelegde onderzoeken op onderdelen, afhankelijk van de soort initiatieven, wel aan actualisering toe. Algemeen uitgangspunt voor deze herijkte investeringsnota is dat er, zolang de vigerende bestemmingsplanruimte nog niet is opgebruikt, nog kan worden ontwikkeld op basis van de bestaande MER. Dit in de wetenschap, dat er te zijner tijd een moment komt dat een nieuw plan de vigerende planruimte overschrijdt en er op dat moment voor dat initiatief (als 'eerste ruimtelijke besluit') een nieuwe MER-beoordelingsplicht voor de hele ontwikkeling in Buiksloterham ontstaat. Om daarop voorbereid te zijn is bij de opstelling van de herijkte investeringsnota voor zover concreet mogelijk al onderzoek uitgevoerd die rekening houdt met de volledige programma omvang waar naar wordt streeft. Op die manier liggen deze onderzoeken alvast op de plank. Enerzijds te gebruiken als basis onderzoek om komende initiatieven die vanwege het afwijken van het vigerende planologisch juridische kader van een ruimtelijke onderbouwing te kunnen voorzien en anderzijds om als basis te dienen voor het moment dat een MER-beoordeling dient te worden opgesteld.

## Milieuhinder bedrijven

In het huidige investeringsbesluit is uitgesproken waar menging met wonen gewenst en mogelijk is. In het geldende bestemmingsplan zijn regels opgenomen ten aanzien van de toegestane milieuhindercategorieën voor bedrijven. Zowel binnen de bestemming Bedrijf als Gemengd gelden voor nieuwe bedrijven maximaal toegestane milieuhindercategorieën (1,2 en 3.1 onder voorwaarden). Bedrijven die deze maximale categorie niet overschrijden zijn toegestaan. Be-

staande bedrijven die de maximale milieuhindercategorie overschrijden hebben in het geldende bestemmingplan Buiksloterham 2009 een maatbestemming gekregen, die erin voorziet dat hun aanwezigheid niet tot onacceptabele milieuhygiënische situaties leidt. Het overgrote deel van het plangebied heeft de bestemming Gemengd. Daar waar bestaande bedrijven met een hogere milieuhindercategorie dan toegestaan gevestigd zijn, is door middel van een aanduiding op de plankaart “milieuzone, zone Wet milieubeheer”, bepaald dat wonen en andere milieugevoelige functies niet zijn toegestaan. Ontheffing is met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk als de locatie op meer dan 50 meter van de bestemming Bedrijf is gelegen en de initiatiefnemer aantoont dat belangen en rechten van bestaande bedrijven door de woningbouw niet worden ingeperkt. De regeling beschermt zittende bedrijven tegen de mogelijke, voor hen nadelige, inperkende gevolgen van de komst van woningen in hun nabijheid. Deze systematiek die op basis van individuele initiatieven maatwerk kan leveren, is nog steeds goed bruikbaar en zal ook onder de werking van deze investeringsnota kunnen blijven functioneren. Een aantal van de benoemde, bestaande bedrijven is inmiddels vertrokken en mogelijk zullen in de toekomst meer bedrijven vertrekken of zich zodanig aanpassen, dat er meer ruimte voor wonen, gecombineerd met lichtere bedrijvigheid, ontstaat.

### Geluid

Bij het vervolg van de transformatie van Buiksloterham van voormalig industrieterrein naar gemengd woon- en werkgebied moet worden voldaan aan de gestelde normen in de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer. De Wet geluidhinder stelt regels ter bestrijding van geluidhinder door onder andere wegverkeer, railverkeer, luchtvaartverkeer en industrie (geluid rondom aangewezen industrieterreinen). De Wet milieubeheer stelt regels ter bestrijding van geluid afkomstig van (individuele) bedrijven.

#### Industriegeluid

Wat betreft industriegeluid zijn er geen wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie en systematiek. In het plangebied maken twee deelgebieden deel uit van een ‘gezoneerd industrieterrein’ als bedoeld in de Wet geluidhinder. Het gaat om het zuidoostelijk deel van Buiksloterham en het noordwestelijk deel van Buiksloterham en betreft het gezoneerd industrieterrein J. v. Hasseltkanaal, deelgebied Buiksloterham (onder andere Shell) en deelgebied Stella Maris. Deze deelgebieden hebben in het geldende bestemmingsplan de bestemming Bedrijf, die in een regeling voorziet dat de bestaande zwaardere bedrijven zijn beschermd tegen de komst van geluidge-

voelige functies door geen wonen of andere geluidsgevoelige functies toe te staan. Voor nieuwe bedrijven is geregeld dat deze slechts zijn toegestaan in de milieucategorie van maximaal 3.2. Zo wordt ervoor gezorgd dat de aanwezigheid van zware bedrijvigheid, als deze geleidelijk vertrekken, in de toekomst wordt afgebouwd. De industriële geluidzones behorende bij deze twee aangewezen terreinen beslaan het hele plangebied Buiksloterham. In het geldende bestemmingsplan is met deze industriële geluidzones op grond van de Wet geluidhinder rekening gehouden en zijn daarop afgestemde regels van toepassing bij het (buiten het als Bedrijf bestemde gebied) oprichten van geluidsgevoelige bebouwing. Deze regeling blijft ook na vaststelling van deze investeringsnota van toepassing. Nieuwe initiatieven die in afwijking van het bestemmingsplan en overeenkomstig deze investeringsnota worden ingediend, hebben, net als nu, met deze regeling vanwege aanwezige industriële terreinen en bijbehorende zones zoals aangeduid in het geldende bestemmingsplan te maken. (In de Omgevingswet komen de huidige industriële geluidzones te vervallen en wordt voor een andere systematiek gekozen.)

#### Bedrijfsgeluid

De Wet milieubeheer stelt regels ten aanzien van mogelijke hinder, waaronder geluid, veroorzaakt door bedrijven. Grotere bedrijven vallen onder de vergunningplicht, in welk kader geluidsvoorschriften kunnen worden gesteld; het merendeel van de (kleinere) bedrijven valt onder het op grond van de Wet milieubeheer opgestelde algemene regels in het Activiteitenbesluit. Zoals hierboven onder het kopje Milieuhinder en bedrijvigheid is omschreven bevat het huidige bestemmingsplan binnen de bestemming Gemengd een regeling om binnen de aanduiding ‘milieuzone, zone Wet milieubeheer’, bij uitzondering en onder voorwaarden tot een verantwoorde menging van wonen en werken te komen. Bedrijfsgeluid is een van de hinderaspecten die bij toepassing van deze planregeling wordt beoordeeld. Zoals gezegd is deze systematiek die o.b.v. individuele initiatieven maatwerk kan leveren, nog steeds goed bruikbaar en ook onder de werking van deze investeringsnota kan deze blijven functioneren.

#### Wegverkeersgeluid

Voor wegverkeersgeluid heeft actueel onderzoek plaatsgevonden; het rapport is als bijlage bij deze investeringsnota opgenomen. Aanleiding hiervoor is dat de intensivering en ophoging van het programma voor een andere verkeersafwikkeling zullen zorgen, die mogelijk een gewijzigde geluidbelasting teweeg brengen. Ten behoeve van deze herijkte investeringsnota is er met het actuele Verkeersmodel Amsterdam (VMA) nieuw verkeersonderzoek uitgevoerd. Daarbij is de in deze nota opgevoerde

verdeling in 30- en 50-km-wegen aangehouden en is rekening gehouden met aanleg van de westelijke ontsluitingsweg. Dit geluidsonderzoek is gebaseerd op de actuele verkeerscijfers. Het geluidsonderzoek is globaal van aard. Dat komt omdat voor een groot deel van het plangebied nog niet zeker is hoe de bouwvlakken zich concreet zullen ontwikkelen. Met de gewijzigde uitgangspunten voor de verkeersafwikkeling is de te verwachten geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer berekend op de uiterste grenzen van de bouwvlakken, waar de hoogste belasting te verwachten is.

Uit het onderzoek blijkt het volgende.

Voor alle onderzochte wegen (Kamperfoelieweg, Johan van Hasseltweg, Distelweg, Klaprozenweg / Mosplein, Floraweg / Ridderspoorweg / Asterweg / Docklandsweg), wordt de voorkeursgrenswaarde van 48dB overschreden, maar wordt de maximale ontheffingswaarde van 63dB niet overschreden.

Voor 30 km/uur-wegen (figuur 3.7) geldt dat de samengestelde geluidbelasting op de eerstelijnsbebouwing vrijwel overal hoger dan 53dB (grenswaarde zonder aftrek). Bij de uitwerkingsplannen is in het kader van een goede ruimtelijke ordening extra aandacht voor de kwalificatie nodig. Realisatie van woningen of andere geluidgevoelige functies binnen de invloedssfeer van de Kamperfoelieweg, Johan van Hasseltweg, Distelweg, Klaprozenweg / Mosplein, Floraweg / Ridderspoorweg / Asterweg / Docklandsweg: een hogere waarde moet worden vastgesteld door de gemeente Amsterdam. Daar zijn voorwaarden (paragraaf 3.2 van de rapportage) aan verbonden. Er kan worden voldaan aan de (doelstelling van de) gemeentelijke indelingseisen. Bij de plan-uitwerking moet dat getoetst worden. Voor een aantal woningen is daarbij naar verwachting extra aandacht nodig.

In een later stadium moet voor ieder initiatief de geluidbelasting vanwege het wegverkeer voor dat specifieke initiatief gedetailleerd worden bepaald. Als het gaat om een initiatief binnen de zone Wet milieubeheer moet ook de geluidbelasting vanwege de industrie worden bepaald. Daarbij geldt als uitgangspunt dat de belangen van bestaande, hinder veroorzakende bedrijven worden beschermd.

#### Railverkeersgeluid

Het plangebied Buiksloterham valt buiten de geluidszone waarbinnen de geluidbelasting aan de normen volgens de Wet geluidhinder moet worden getoetst.

#### Scheepvaartverkeersgeluid

Voor scheepvaartlawaaï bestaan in Nederland geen wet-

telijke normen en is er geen wettelijke berekeningsmethode voor de geluidbelasting door de varende schepen. Vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting echter wel inzichtelijk gemaakt. Uit de in bijlage II bij de rapportage opgenomen geluidcontouren op verschillende hoogten is te zien dat de 50dB(A) etmaalwaarde geluidcontour op de lagere hoogte van circa 5 meter tot 30 meter tot de eerstelijnsbebouwing (vanaf het water gezien) blijft steken. Vanaf 30 meter en hoger neemt de afscherming van de gebouwen op de eerstelijnsbebouwing af en reiken de geluidcontouren verder het plangebied in.

Bij de realisatie van nieuwe woningen kan bij de bepaling van de geluidwering rekening worden gehouden met deze geluidbelasting. Dit is ook weer afhankelijk van de andere geluidbronnen en objecten in de omgeving. Hierover kunnen in het kader van goede ruimtelijke ordening nadere voorwaarden worden gesteld in het kader van een nieuw bestemmingsplan, Wabo-afwijkingsbesluiten, tenders en bouwenveloppen. Overwogen kan worden om in dat kader op te nemen dat bij nieuwbouw van woningen bij de bepaling van de geluidwering ook rekening moet worden gehouden met scheepsvaartlawaaï. Bij scheepvaart zijn voornamelijk de lage frequenties van de dieselmotoren van belang in de bepaling van de geluidwering.

Opgemerkt wordt dat de modernere schepen tegenwoordig uitgevoerd worden met motoren die een hoog toerental hebben en zijn de lagere frequenties minder aanwezig. Door het nemen van maatregelen om de laag frequente geluidhinder te voorkomen wordt een beter woon en leefklimaat gerealiseerd.

### Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit heeft actueel onderzoek plaatsgevonden op basis van actuele verkeerscijfers. Het rapport is als bijlage bij deze investeringsnota gevoegd. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkelingen waar deze investeringsnota op ziet, geen overschrijdingen van de geldende normen opleveren. Wat betreft de gestelde eisen in het besluit luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit en de Amsterdamse richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit, leveren de opgenomen (zoek)locaties voor gevoelige bestemmingen (zoals scholen), gezien de afstand tot de relevante wegen, evenmin knelpunten op.

### Externe veiligheid

Ook op dit onderwerp heeft een actuele beoordeling plaatsgevonden. De rapportage is als bijlage bij deze investeringsnota gevoegd. Relevant in Buiksloterham zijn de volgende risicobronnen. Transport van gevaarlijke stoffen over Klaprozenweg

in verband met LPG transport van en naar tankstation Klaprozenbuurt: er geldt geen persoonsgebonden risico (PR), maar wel is er door verdichting een verhoging van het groepsrisico (GR) van 16%, waarvoor bij toekomstige planontwikkeling (een bestemmingsplan of Wabo-besluit) verantwoording moet worden afgelegd. Transport gevaarlijke stoffen ten behoeve van Shell Research betreft geen grootschalige transporten met tankwagens en ze vinden maar sporadisch plaats. De conclusie luidt dat deze transportroute geen significante gevolgen heeft voor de investeringsnota en daarop gebaseerde toekomstige planvorming. Transport gevaarlijke stoffen over het IJ (scenario's plasbrand, wolkbrand en giftige ammoniakwolk) leveren op grond van de achtergrondstudies voor vigerende wet- en regelgeving zeer lage risico's op en zijn daarom in het kader van deze investeringsnota niet verder onderzocht. Bij verdere planontwikkeling is wel behoefte aan meer inzicht. Nader onderzoek volgt.

Shell Technology Center is als BEVI-inrichting een van de relevante risicobronnen. Er is een kwantitatieve berekening (QRA) uitgevoerd om PR en GR in kaart te brengen. Het PR valt voor een klein deel in het plangebied Buiksloterham (op kavel 75). Geconcludeerd wordt dat bij concrete planvorming voor (her)ontwikkeling van kavel 75 in het kader van het ruimtelijk besluit beperkingen moeten worden opgenomen voor (beperkt)kwetsbare functies. Er ligt een hogedruk aardgasleiding 160 meter ten noorden van plangebied. Het plangebied valt buiten invloedsgebied. Het PR is niet relevant, er is momenteel geen overschrijding van het GR en de programmawijziging heeft geen invloed op het GR. De conclusie luidt dat er geen knelpunten bestaan voor deze investeringsnota en daaruit volgende planvorming.

#### Natuurtoets

In het kader van deze investeringsnota is een actuele natuurtoets opgesteld. De rapportage Natuurtoets Buiksloterham van 19 juni 2019 is als bijlage bij deze investeringsnota gevoegd.

#### Gebiedsbescherming

De omvorming van de Buiksloterham heeft geen nadelige gevolgen voor de natuurwaarden in de beschermde lokale, nationale en Europees beschermde gebieden in de regio. Net als ook nu het geval is, blijft het gebied vrijwel volledig bebouwd. Wel wordt de bebouwing intensiever met ook meer hoogbouw. Er is daarom wel het risico op meer verkeersbewegingen wat tot hogere emissies kan leiden. De Natura2000 gebieden liggen echter op een zodanige afstand dat ook daarvan geen negatieve effecten

verwacht worden. Bij concrete planvorming moet op dit punt wel nader onderzoek plaatsvinden.

#### Soortenbescherming

Er zijn te beschermen soorten waarvoor maatregelen worden aanbevolen. Ook liggen er kansen voor verbetering. De conclusies en aanbevelingen ten aanzien van soortenbescherming luiden samengevat als volgt:

- Voorafgaand aan sloop van bebouwing is onderzoek naar vleermuizen en broedvogels met een jaarrond beschermd nest (huismus en gierzwaluw) noodzakelijk. Start daar minimaal 1,5 à 2 jaar van te voren mee.
- Indien één of meer van deze soorten wordt aangetroffen, is een ontheffing noodzakelijk.
- Beheer- en andere maatregelen in begroeide kavels dienen buiten het broedseizoen (veilige periode september tot en met februari) gestart te worden.
- Voorafgaand aan de kap van bomen altijd (dus ook in de veilige periode) een schouw naar broedvogels laten uitvoeren.
- Voor de overige beschermde dieren in het gebied geldt dat ze in de verordening Vrijstelling soorten Noord-Holland zijn opgenomen.
- Bij werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ingrepen, vervalt dan hun bescherming. Wel blijft ook dan voor alle werkzaamheden de zorgplicht van kracht.
- Werk zodanig dat zo min mogelijk schade aan flora en fauna ontstaat, ook de niet beschermde soorten.
- Volg bij de komende nieuwbouwprojecten de richtlijnen voor natuurinclusief bouwen.

#### Planschaderisico

In het kader van de voorbereiding van deze herijking investeringsbesluit is geen planschaderisicoanalyse gedaan. Dat is in dit stadium niet zinvol. Bij concrete planvorming op initiatief van de gemeente dan wel particuliere eigenaren/gebruikers, dient de aanvragende partij bij (binnenplanse en buitenplanse) afwijking van het geldende bestemmingsplan bij de aanvraag een planschaderisicoanalyse te overleggen en is het sluiten van een planschadeverhaalsovereenkomst verplicht.

## 5 Spelregels en ontwikkelstrategie

### 5.1 Inleiding

De ambities van deze herijkte investeringsnota worden in dit hoofdstuk samengevat in spelregels, inclusief kaart. Dit hoofdstuk beschrijft eveneens hoe en waar de spelregels worden gehanteerd: de ontwikkelstrategie. Bij ontwikkeling van de particuliere percelen wordt vertrouwd op een geleidelijke, organische manier van ontwikkelen, waarbij de gemeente niet aan het roer staat, maar faciliteert. Kleine uitzonderingen daargelaten zijn de volgende algemene uitgangspunten van kracht:

- De gemeente ontwikkelt de nog in erfpacht uit te geven percelen en de openbare ruimte.
- De gemeente verwerft niet actief om extra uitgeefbare grond of extra openbare ruimte te creëren, enkele uitzonderingen daargelaten. Er wordt gebruik gemaakt van kansen die zich in de praktijk voordoen.
- Niemand wordt van gemeentewege gedwongen om te transformeren of om weg te gaan.
- Het vigerende bestemmingsplan wordt inhoudelijk nog niet herzien.

### 5.2 Kaart en spelregels

Voor alle nieuwe ontwikkelingen in Buiksloterham gelden duidelijke regels. Voor wie binnen het vigerende bestemmingsplan blijft, gelden de betreffende bestemmingsplanregels en actueel beleid voor zover passend binnen het bestemmingsplan. Wie wil afwijken van het bestemmingsplan, heeft te maken met de spelregelkaart en de spelregels in dit hoofdstuk. De kaart en de regels vloeien logisch voort uit voorgaande hoofdstukken en kunnen daar niet los van worden gezien. Ze vormen nadrukkelijk één geheel.

De spelregelkaart is verderop in deze paragraaf opgenomen. Onderstaande spelregels zijn direct gekoppeld aan de legenda van de spelregelkaart.

In hoofdstuk 3 is ook nog een technische raamwerkkaart te vinden. Op deze kaart staan belangrijke uitgangspunten voor het raamwerk van groen en openbare ruimte in de wijk. Deze dient mede als onderlegger voor de grondexploitatie en bevat als aanvulling op de spelregelkaart enkele relevante spelregels voor erfpachters en particuliere grondeigenaren die willen ontwikkelen. Een voorbeeld hiervan is 'zoekgebied groene corridors'.

#### Spelregels circulair

De spelregels die betrekking hebben op circulair bouwen bestaan uit uitgangspunten en ambities. Deze uitgangspunten en ambities circulair bouwen in Buiksloterham worden daarom in een vroeg stadium besproken met de betreffende eigenaar / ontwikkelaar die wil ontwikkelen. Iedere ontwikkelende partij moet voldoen aan de genoemde uitgangspunten Circulair Bouwen. Daarnaast kiest de ontwikkelende partij ook minimaal drie duurzaamheid thema's uit waar binnen de ontwikkelaar bovenop de uitgangspunten ook ambities zal realiseren. De uitgangspunten en ambities staan opgenomen in de algemene spelregellijst in paragraaf 5.2. De met \* aangegeven spelregels zijn onderdeel van de aanpak Circulair bouwen in Buiksloterham. Dezelfde spelregels staan ook in de bijlage Circulair van deze investeringsnota. Deze bijlage geeft het totaal overzicht van de uitgangspunten en ambities circulair bouwen die we meegeven aan ontwikkelende partijen in Buiksloterham.

Tabel 5.2: Spelregels

| Onderwerp                                    | Definitie                                                                                                                                                            | Doel/toelichting                                                                                                                                      | Spelregels                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ruimtelijke definities                       |                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Gemeentelijke percelen                       | Percelen die door de gemeente worden getenderd of waar een ontwikkelrecht op ligt                                                                                    |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Particuliere percelen                        | Percelen die in erfpacht zijn uitgegeven of in vol particulier eigendom zijn                                                                                         |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Reeds getransformeerd of in ontwikkeling     | Reeds getransformeerde gebieden, vergunde of in aanbouw zijnde projecten                                                                                             |                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"><li>Gebieden die op basis van eerdere kaders zijn/worden ontwikkeld. Nieuwe ontwikkeling ligt hier niet voor de hand, deze spelregels zijn hier niet relevant.</li></ul>                                                                                                                                                                     |
| Ontwikkeleenheid                             | Gebied bestaande uit één of meer percelen waarop de spelregels van toepassing zijn                                                                                   | Aangeven binnen welk gebied aanduidingen als FSI en programmamix en zaken als circulair van toepassing zijn                                           | <ul style="list-style-type: none"><li>De ontwikkeleenheid is de eenheid waarbinnen alle spelregels worden afgerekend. Met name bij FSI en programmamix is dit gegeven van belang</li></ul>                                                                                                                                                                                     |
| Reservering transformatie-gebied             | Voor percelen met deze aanduiding geldt dat een aanvullende spelregelkaart wordt gemaakt nadat bestuurlijke besluitvorming “Sprong over het IJ” heeft plaatsgevonden |                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"><li>Transformatie-initiatieven voor betreffende percelen moeten wachten op bestuurlijke besluitvorming “Sprong over het IJ”. Zie afbeelding 1.2.1 en spelregelkaart voor duiding percelen.</li></ul>                                                                                                                                         |
| Nieuw land IJ-Oeverpark                      | Aanduiding voor welk deel van het IJ-Oeverpark binnen de looptijd van de investeringsnota de voorbereiding van aanleg wordt gestart                                  | Tijdig voorzien in nieuw deel van het IJ-Oeverpark. Wordt aangegeven als onderdeel van het raamwerk                                                   | Niet relevant voor bouwontwikkelingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Nieuw land IJ-Oeverpark lange termijn        | Aanduiding voor welk deel van het IJ-Oeverpark op langere termijn de voorbereiding van aanleg wordt gestart                                                          | Op lange termijn voorzien in nieuw deel van het IJ-Oeverpark. Wordt aangegeven als onderdeel van het raamwerk                                         | Niet relevant voor bouwontwikkelingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Nieuwe brug                                  | Geografische duiding van de locatie van een nieuw te bouwen brug                                                                                                     | Verbeteren van de ontsluitingsstructuur                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Zoeklocatie bijzonder programma op het water | Maakt inzichtelijk waar bijzondere functies (horeca, voorzieningen) op het water mogelijk zijn.                                                                      | Draagt bij aan levendigheid van kades die een bijzondere relatie met water aangaan                                                                    | <ul style="list-style-type: none"><li>Bouwhoogte maximaal 4,00 m boven de waterlijn.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Afwijkende rooilijn                          | Uiterste rooilijn die qua ligging niet overeenkomt met grens ontwikkeleenheid                                                                                        | Private uitenruimte creeëren aan stadsstraat om de interactie tussen straat en programma in plint tot uitdrukking te laten komen                      | <ul style="list-style-type: none"><li>De onbebouwde ruimte moet bijdragen aan de openbare ruimtebeleving door deze (deels) publiekelijk toegankelijk te maken</li><li>Met bijvoorbeeld inrichtingsmateriaal moet duidelijk worden dat dit geen openbare ruimte is maar wel in het verlengde ervan ligt, dus niet feitelijk afgescheiden van de openbare ruimte.</li></ul>      |
| Zoekgebied verbijzondering Asterdorp         | Gebied waar bijzonder groenprogramma wordt gerealiseerd                                                                                                              | Inachtneming van deze historische plek met een bijzondere groene publieke ruimte met een parkachtig karakter waar men ook kan verblijven en ontmoeten | <ul style="list-style-type: none"><li>Groene ruimte samenhangend met flankerende bebouwing te bepalen;</li><li>Ontwerp en inrichting moeten zich verhouden tot historische karakter van de plek;</li><li>Symmetrie speelt een belangrijke rol in de totaalcompositie van het gebied (zie ook As Asterdorp).</li></ul>                                                          |
| As Asterdorp                                 | Centrale as van het voormalige Asterdorp als ordeningsprincipe voor openbare ruimte, flankerende bebouwing en programma                                              | Deze historische plek opnieuw betekenis te geven met symmetrie en monumentaliteit als ordeningsprincipe                                               | <ul style="list-style-type: none"><li>Voor nieuwe bebouwing rondom deze as is monumentaliteit en symmetrie belangrijk;</li><li>Bebouwing wordt qua volume en architectuur op elkaar afgestemd;</li><li>Bebouwing en openbare ruimte worden samenhangend ontworpen. De ruimtelijke opbouw van het voormalige Asterdorp vormt de inspiratiebron voor nieuwe bebouwing.</li></ul> |

| Onderwerp                                                                         | Definitie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Doel/toelichting                                                                         | Spelregels                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Uiterste rooilijn                                                                 | Uiterste grens waarbinnen mag worden gebouwd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Begrenzing openbare ruimte, heldere straatprofielen                                      | <ul style="list-style-type: none"><li>Buiten de rooilijn mag niet worden gebouwd, maar de bebouwing mag wel terugliggen ten opzichte van de rooilijn, om recht te doen aan het oorspronkelijke karakter van Buiksloterham, waar bouwen op de rooilijn niet de regel is.</li><li>Indien een initiatiefnemer in dergelijke gevallen kiest voor terugliggende bebouwing dan dient de betreffende ruimte een (semi-) openbaar karakter te krijgen dat bijdraagt aan de beleving van de aanliggende weg/straat. (De ruimte mag niet worden benut voor bijvoorbeeld parkeren of onsamenhangend snippergroen)</li></ul> |
| Spelregels per ontwikkeleenheid<br>Algemeen (geldend voor alle ontwikkeleenheden) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Floor space index (FSI)                                                           | Maximaal toegestane bebouwingsdichtheid per ontwikkeleenheid, uitgedrukt in meters bvo gedeeld door meters perceeloppervlak                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Ten behoeve van ruimtelijke kwaliteit                                                    | <ul style="list-style-type: none"><li>Indien zich binnen een ontwikkeleenheid meerdere percelen met verschillende particuliere eigenaren / erfpachters bevinden en er wordt niet samengewerkt, dan moet de FSI per perceel worden gerealiseerd;</li><li>Bovengronds parkeren wordt meegerekend met de FSI, maar halfverdiept parkeren niet</li><li>Alle bovengrondse bebouwing binnen de ontwikkeleenheid wordt meegerekend</li></ul>                                                                                                                                                                            |
| Programmamix                                                                      | Procentuele verhouding tussen wonen, productieve ruimte en overige niet-woonfuncties die binnen een ontwikkeleenheid van toepassing is                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Manier om een goed gemengde, levendige, inclusieve wijk te bewerkstelligen               | <ul style="list-style-type: none"><li>De beoogde programmamix per ontwikkeleenheid staat op de spelregelkaart;</li><li>Indien zich binnen een ontwikkeleenheid meerdere percelen met verschillende particuliere eigenaren / erfpachters bevinden en er wordt niet samengewerkt, dan moet de programmamix per perceel worden gerealiseerd.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Wonen                                                                             | Het percentage wonen in bvo's dat binnen een ontwikkeleenheid maximaal mag worden gerealiseerd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Veel woningbouw, maar geen monofunctionele woonwijk                                      | <ul style="list-style-type: none"><li>Het maximale percentage wonen staat op de spelregelkaart. Woonssegmentverdeling is 40-40-20 (resp. sociaal, middensegment, vrije sector);</li><li>Voor details zie woonparagraaf. Daar staan ook ambities over experimenteel wonen.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Overig niet-wonen                                                                 | Het percentage overig niet-woonprogramma in bvo's dat binnen een ontwikkeleenheid minimaal moet worden gerealiseerd. Betreft scholen en overige maatschappelijke en commerciële voorzieningen, zoals bijvoorbeeld kantoren, zorgvoorzieningen en mobiliteitshubs                                                                                                                                                                        | Noodzakelijk voor Buiksloterham als gemengd hoogstedelijk gebied                         | <ul style="list-style-type: none"><li>Op centrale plekken in de wijk, aan stadsstraten of andere bijzondere openbare ruimtes. Zie spelregelkaart.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Productieve ruimte                                                                | Het percentage bedrijfsruimte in bvo's dat binnen een ontwikkeleenheid minimaal moet worden gerealiseerd. Ondernemingen met als hoofdactiviteit de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, groothandel, opslag en/of transport. Productieve bedrijvigheid kent twee verschijningsvormen:<br>a. Hybride bedrijven (max. 50% kantoor, 50% bedrijfsruimte)<br>b. Kleinschalige bedrijven (max. 30% kantoor, 70% bedrijfsruimte) | Ruimte bieden aan bestaande en nieuwe productieve activiteiten in hoogstedelijke setting | <ul style="list-style-type: none"><li>De spelregelkaart geeft per ontwikkeleenheid aan welk percentage bvo minimaal productieve ruimte moet zijn. Eisen voor productieve ruimte staan hieronder beschreven.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

| Onderwerp                                                                                            | Definitie                                                    | Doel/toelichting                                                                                                                                                             | Spelregels                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Spelregels per ontwikkel eenheid (vervolg)</b><br>Algemeen (geldend voor alle ontwikkel eenheden) |                                                              |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                      | Percentage ondersteun- de kantoorruimte                      | Ruimtelijk en juridisch- planologisch borgen dat bedrijfsruimte niet onbedoeld geheel of bo- venmatig wordt ingezet als kantoorruimte                                        | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Bij kleinschalige bedrijven mag maximaal 30% van het bvo mag wor- den ingezet als kantoorruimte voor het betreffende bedrijf. Dit geldt voor 2/3 van het bedrijfsvloeroppervlak;</li><li>■ Bij hybride bedrijven mag maximaal 50% van het bvo mag worden ingezet als kantoorruimte voor het betreffende bedrijf. Dit geldt voor 1/3 van het bedrijfsvloeroppervlak.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                      | Overlastbeperking                                            | Overlast beperken tussen bewoners en ondernemers                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Het bedrijf valt in de milieuhindercategorie 3.1 of lager (Staat van Inrichtingen Amsterdam)</li><li>■ Mechanische ventilatie om bij geluidsproducerende activiteiten de ruimte te kunnen afsluiten;</li><li>■ De scheidende constructie heeft voldoende dempende werking om te zorgen voor een acceptabel woonklimaat qua geluid; (binnenwaarde van 35 db(A)) en</li><li>■ In constructie wordt rekening gehouden met mogelijke trillingen.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                      | Verdiepingshoogte                                            | Het realiseren van hoge bedrijfsruimtes die nu en in de toekomst geschikt blijven voor een grote variatie aan productieve bedrijven                                          | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Verdiepingshoogte van bedrijfsruimte is minimaal 6,00m;</li><li>■ Een tussenvloer is toegestaan tot maximaal 30% van het oppervlakte van de bebouwde begane grond bij een plintheogte van minimaal 6m (stadsstraten zijn dus uitgesloten) en de oppervlakte van de tussen- vloer wordt meegenomen in FSI.</li><li>■ Uitzondering is bedrijfsruimte in stadsstraten, hier geldt een minimum van 4,00m. Een tussenvloer is hier niet mogelijk.</li><li>■ Indien productieve ruimte, met in achtneming van alle overige spel- regels, op de verdieping wordt gerealiseerd geldt voor die verdiepin- gen een hoogte van 4,00m. Een tussenvloer is in dergelijke verdiepin- gen niet mogelijk.</li></ul>                                                                                                                                      |
|                                                                                                      | Bruikbaarheid en indeel- baarheid plattegrond (begane grond) | Leveren van neutrale en flexibele bedrijfsunits, die in de tijd eenvou- dig kunnen worden aangepast aan steeds veranderende eisen                                            | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Bedrijfsgebouwen worden opgeleverd als maximaal neutrale casco's met vrije overspanningen van tenminste 8,00 x 8,00 m.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                      | Belastbaar vermogen van de vloeren                           | Het realiseren van hoog belastbare bedrijfs- vloeren die nu en in de toekomst geschikt blijven voor een grote variatie aan productieve bedrijven                             | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Ter indicatie: Vloeren van bedrijfsruimtes met een hoogte van 6,00 m hebben een belastbaar vermogen van tenminste 1.500 kg/m2;</li><li>■ Ter indicatie: Vloeren van bedrijfsruimtes met een hoogte van 4,00 m hebben een belastbaar vermogen van tenminste 1.000 kg/m2.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                      | Laad- en losvoorzienin- gen                                  | Op een voor bedrijven en passanten veilige en efficiënte manier kunnen transporteren, laden en lossen van materialen en producten tussen be- drijfsruimte en vervoer- middel | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Met name vanwege de verkeersveiligheid maar ook vanwege de kwa- liteit van de openbare ruimte vindt het laden en lossen van transport- middelen altijd inpandig of op eigen terrein plaats;</li><li>■ Indien wordt geconcludeerd dat inpandig of op eigen terrein laden en lossen van transportmiddelen ruimtelijk niet inpasbaar is, is laden en lossen in de openbare ruimte een uiterste terugvaloptie; onder voorwaarde dat de verkeerscommissie de voorgestelde oplossing van een positief advies voorziet.</li><li>■ Bedrijfsruimten zijn voorzien van een obstakelvrije plintruimte op maaiveldniveau met betredingsmogelijkheden (bijv. een roldeur) voor (gemotoriseerde) voertuigen.</li><li>■ Indien sprake is van een verdieping dient deze voorzien te zijn van een laad-los mogelijkheid zoals een goederenlift.</li></ul> |
|                                                                                                      | Betaalbaarheid                                               | Het zorgen voor betaal- baarheid van bedrijfs- ruimte van productieve bedrijvigheid                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"><li>■ 25% van alle bedrijfsruimte valt in het lagere huursegment</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| Onderwerp                                                                                            | Definitie                                                                                               | Doel/toelichting                                                                                                                                                                                                    | Spelregels                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Spelregels per ontwikkel eenheid (vervolg)</b><br>Algemeen (geldend voor alle ontwikkel eenheden) |                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Parkeren</b>                                                                                      | Parkeervoorzieningen voor auto, scooter en fiets                                                        | Voldoende parkeerruim- te met inachtneming van ruimtelijke kwaliteit                                                                                                                                                | Zie voor regels en strategie de betreffende paragraaf in deze nota                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Duurzame mobiliteit*</b>                                                                          | Mobiliteit die bijdraagt aan een schone, veilige en bereikbare wijk.                                    | Een schone, veilige en be- reikbare wijk met minimale lokale uitstoot, inzet van deelsystemen voor slimme benutting van schaarse ruimte en grondstoffen, autoluw, ruimte voor de fiets en slimme stadsdis- tributie | Uitgangspunten: <ul style="list-style-type: none"><li>■ Aantoonbaar voldoende ruimte voor parkeren van (bak) fietsen;</li><li>■ Minimaal 25% van de parkeerplaatsen in parkeervoorzie- ning voorzien van elektrische oplaadpunten. De overige 75% van de par- keerplaatsen voorbereiden op elektrisch laden door toepassing van mantelbuizen &amp; kabelgoten. Een checklist is op aanvraag beschikbaar.</li><li>■ Slimme en duurzame bouwlogistiek;</li><li>■ Ambities:<ul style="list-style-type: none"><li>■ Toepassing van deelsysteem voor (elektrische) (bak) fietsen of (elektrische) auto's op de kavel;</li><li>■ Lokale duurzame energie-opwek koppelen aan opslag van energie in elektrische auto's.</li></ul></li></ul>            |
| <b>Circulair algemeen*</b>                                                                           |                                                                                                         | Realisatie van een circulaire wijk waarin we leren door te doen met ruimte voor innovatie en experiment                                                                                                             | Uitgangspunten: <ul style="list-style-type: none"><li>■ De inschrijver / ontwikkelaar onderschrijft de circulaire ambities van Buiksloterham en neemt deze mee bij de perceelontwikkeling.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Energie*</b>                                                                                      | De energetische kwaliteit van het programma en de functies.                                             | Gebouwen met een goed geïsoleerd casco die op duurzame wijze worden voorzien van energie en die optimaal gebruik maken van de lokale mogelijkheden en zo mogelijk innovatieve toepassingen realiseren.              | Uitgangspunten: <ul style="list-style-type: none"><li>■ Energieneutrale of energieleverende nieuwbouw met een EPC ≤ 0,00 (conform NEN 7120).</li><li>■ Bij bepaling van EPC wordt duurzame energie op locatie / perceel opgewekt (m.u.v. stadswarmte en koude);</li><li>■ De toepassing van de EMG (NEN 7125) - onderdeel duurzame ener- gieopwekking op afstand – is uitgesloten;</li><li>■ Duurzame energieopwekking op locatie dient geïntegreerd te worden in het architectonisch ontwerp.</li></ul> Ambities: <ul style="list-style-type: none"><li>■ Toepassing smart grid-systeem op de kavel, eventueel gekoppeld aan elektrische auto's. Op termijn koppeling van verschillende systemen naar een smart grid op wijkniveau.</li></ul> |
| <b>Duurzame warmte en koude levering*</b>                                                            | De wijze waarop het pro- gramma wordt voorzien van ruimteverwar- ming, warm tapwater en kou- delevering | Een duurzame energie- voorziening die geen gebruik maakt van fos- siele bronnen.                                                                                                                                    | Uitgangspunten: <ul style="list-style-type: none"><li>■ Een aansluiting op aardgas is niet mogelijk.</li><li>■ In Buiksloterham geldt een aansluitplicht op het stadswarmtenetwerk van Westpoort Warmte (WpW) (concessie Noord).</li><li>■ De ontwikkelaar / initiatiefnemer kan een vrijstelling of ontheffing aanvragen voor de aansluitplicht indien de ontwikkeling voldoende duurzaam is.</li><li>■ De toepassing van conventionele koel- of verwarmingsinstallaties zoals HR-ketels, elektrische boilers of conventionele koelmachines is niet toegestaan.</li></ul>                                                                                                                                                                     |
| <b>Grondstoffen en materialen*</b>                                                                   | De toepassing van grondstoffen en materia- len in de kavel ontwik- keling.                              | Een wijk met flexibele en adaptieve nieuwbouw waarin we inzetten op circulair materiaalge- bruik en gerecyclede en hernieuwbare materialen toepassen                                                                | Uitgangspunten: <ul style="list-style-type: none"><li>■ De ontwikkeling heeft een MPG≤ 0,5 (exclusief invoer PV panelen)</li><li>■ Al het toegepaste hout moet aantoonbaar voldoen aan de beginselen van duurzaam bosbeheer (FSC-keurmerk of vergelijkbaar);</li><li>■ Toepassing van materialenpaspoort.</li></ul> Ambities: <ul style="list-style-type: none"><li>■ 50% gerecycled materiaal toepassen;</li><li>■ 30% hernieuwbaar materiaal toepassen.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Afvalinzameling*</b>                                                                              | De wijze waarop het huishoudelijk afval inge- zameld wordt.                                             | Scheiding van diverse afval- waarestromen aan de bron te opti- maliseren en daarvoor zonodig aanpassingen in het gebouw te doen.                                                                                    | Uitgangspunten: <ul style="list-style-type: none"><li>■ Op de kavel faciliteren van gescheiden afvalinzameling in minimaal de volgende zes fracties: glas, papier, PMD (plastic/blik(metaal)/dranken- karton), textiel, GFE(groente/ fruit/ etensresten) en restafval.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

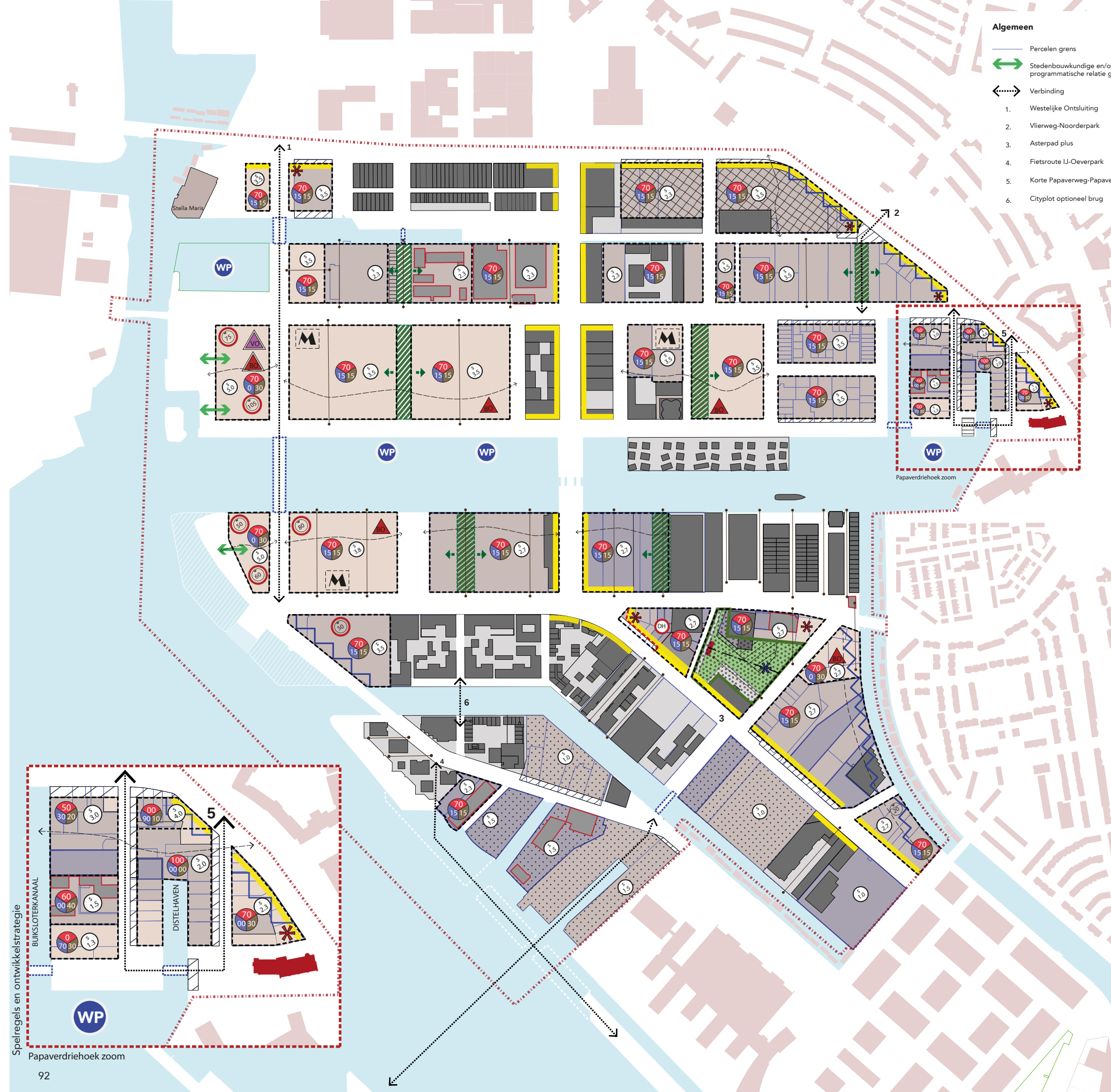
| Onderwerp                                                                                          | Definitie                                                                                                                                         | Doel/toelichting                                                                                                                                                                  | Spelregels                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Spelregels per ontwikkeleenheid (vervolg)</b><br>Algemeen (geldend voor alle ontwikkeleenheden) |                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Groen en biodiversiteit*</b>                                                                    | De hoeveelheid groen, de kwaliteit van het groen (soorten, substraatdikte), en de maatregelen die genomen worden om biodiversiteit te stimuleren. | Een wijk met kwalitatief groen en toepassing van natuur inclusieve maatregelen zodanig dat biodiversiteit gestimuleerd wordt en hittestress wordt tegen gegaan.                   | Uitgangspunten: <ul style="list-style-type: none"><li>■ Binnen een ontwikkeleenheid dient een oppervlakte die vergelijkbaar is met minstens 40% van de oppervlakte van de ontwikkeleenheid uit groen te bestaan. Deze vergroening kan bestaan uit groene daken, groene gevels of vergroening van het maaiveld dat niet bebouwd is. Voor het dak geldt een minimale substraat dikte van 10cm.</li><li>■ Een plan voor een ontwikkeleenheid of deel daarvan dient vergezeld te gaan van een Groenplan, waarin wordt uiteengezet op hoe invulling wordt gegeven aan de 40% groen. In het Groenplan moet zijn uitgewerkt op welke wijze, met welk doel en met welke beplanting groen wordt gerealiseerd en hoe invulling wordt gegeven aan natuur-inclusief bouwen en hoe daarmee wordt aangesloten bij de algemene groenambities van de investeringsnota</li><li>■ Biodiversiteit: minimaal toepassing van drie maatregelen uit het handboek natuurinclusief bouwen.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Water: Rainproof en hergebruik water*</b>                                                       | De wijze waarop op kavelniveau maatregelen worden genomen die bijdragen aan klimaatbestendigheid en hergebruik van water.                         | Een wijk die stevige regenbuien kan verwerken zonder schade aan gebouwen en vitale infrastructuur en waar water wordt opgevangen en hergebruikt voor toiletspoeling en bewatering | Uitgangspunten: <ul style="list-style-type: none"><li>■ De minimale waterberging op de kavel is de totale kaveloppervlakte x 60mm;</li><li>■ 60 mm neerslag (=60 liter per m2) wordt langer dan 24 uur vastgehouden;</li><li>■ Het water wordt vertraagd afgevoerd met een maximaal debiet van 2,5 liter/m2/uur;</li><li>■ Opgevangen hemelwater dient te worden hergebruikt voor de bevloeiing van de groenvoorzieningen op de kavel.</li></ul> Ambities: <ul style="list-style-type: none"><li>■ Rainproof met 90mm-bui;</li><li>■ Hergebruik van water voor toiletspoeling of eventuele andere functies.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Overig groen en spelen binnen ontwikkeleenheid</b>                                              | Het groen binnen een ontwikkeleenheid, niet zijnde groene corridors                                                                               | Voorzien in groen op blok- en gebouwniveau: het groen op het laagste schaalniveau                                                                                                 | ■ Een ontwikkeleenheid dient een groenoppervlakte van minstens 40% van de oppervlakte van de ontwikkeleenheid te bevatten (zie ook spelregels circulair). Dit dient te worden uitgewerkt in een op te stellen groenplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Plinten, straatgerichtheid en inpandige voorzieningen</b>                                       | De begane grondlaag van een gebouw die een directe relatie met de openbare ruimte aangaat                                                         | Realiseren van plinten die bijdragen aan een aantrekkelijke, levendige en veilige straat                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Plinten moeten multifunctioneel gebruikt kunnen worden.</li><li>■ De plint van de gevel grenzend aan de openbare ruimte moet een open en transparant karakter hebben;</li><li>■ De plint bevat kleinere units met verscheidene voordeuren;</li><li>■ Technische ruimten en installaties ten behoeve van energie en nutsvoorzieningen zijn op van-zelfsprekende wijze onderdeel van het gebouw. Ze verstoren plint en straatbeeld niet;</li><li>■ Alle voorzieningen die nodig zijn voor het te realiseren programma, zoals fietsenstalling, autoparkeerplaatsen, afvalberging, installatieruimten, nutsvoorzieningen of wateropslag dienen op het perceel inpandig te worden gerealiseerd;</li><li>■ Glazenwasserinstallaties, installaties en lifthuizen zijn niet zichtbaar vanaf de straat, tenzij goed geïntegreerd in architectonisch concept;</li><li>■ Gebouwplattegronden zetten aan tot bewegen, bijvoorbeeld door trappen zichtbaarder te maken dan liften;</li><li>■ De hellingbaan ten behoeve van autoverkeer - inclusief vlakstand van tenminste 5 meter en ligt volledig inpandig;</li><li>■ Ondergrondse laad- en losoplossingen hebben een hoogte van minimaal 3 meter.</li></ul> |
| Specifiek (geldend voor bepaalde ontwikkeleenheden)                                                |                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Opgetild maaiveld</b>                                                                           | Een ten opzichte van de omliggende openbare ruimte verhoogd maaiveld binnen de grenzen van de ontwikkeleenheid                                    | Aangename overgangen privé-openbaar bij toepassing van verhoogd maaiveld                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Ten behoeve van een souterrain of parkeerbak mag het maaiveld op het perceel maximaal 1,00 m hoger zijn dan het direct aansluitende maaiveld;</li><li>■ Een souterrain mag worden geprogrammeerd met bedrijfsactiviteiten.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

| Onderwerp                                                                                               | Definitie                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Doel/toelichting                                                                                                                                      | Spelregels                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Spelregels per ontwikkeleenheid (vervolg)</b><br>Specifiek (geldend voor bepaalde ontwikkeleenheden) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Reservering openbare ruimte</b>                                                                      | Reservering van nu nog private gronden voor verbreding van wegprofielen of voor aanleg van openbaar groen                                                                                                                                                                                                 | Betere wegprofielen, opti- malere ruimtelijke structuur                                                                                               | ■ Een bouwplan in de betreffende ontwikkeleenheid dient de betreffende grond (vaak een strook) leeg te laten en toe te voegen aan de openbare ruimte.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Reservering openbare ruimte met overkraging (Regeling A)</b>                                         | Reservering van nu nog in erfpacht uitgegeven gronden voor verbreding van wegprofielen of voor aanleg van openbaar groen                                                                                                                                                                                  | Betere wegprofielen, optimale ruimtelijke structuur, tegemoetkoming voor geleverde inspanning                                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Een bouwplan in de aanliggende ontwikkeleenheid dient de betreffende grond (vaak een strook) over te dragen aan de gemeente zodat het toegevoegd kan worden aan de openbare ruimte</li><li>■ Boven deze openbare ruimte is een overkraging met een diepte van 3,00 m mogelijk vanaf de derde bouwlaag</li><li>■ De fsi van deze overkraging heeft een bvo-vloeroppervlak dat vergelijkbaar is met de fsi van de betreffende ontwikkeleenheid met de “footprint” van de overkraging als grondslag (tegemoetkoming).</li></ul>                                                                                                                                          |
| <b>Reservering openbare ruimte zonder overkraging (Regeling B)</b>                                      | Reservering van nu nog in erfpacht uitgegeven gronden voor verbreding van wegprofielen of voor aanleg van openbaar groen                                                                                                                                                                                  | Betere wegprofielen, optimale ruimtelijke structuur, tegemoetkoming voor geleverde inspanning                                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Een bouwplan in de aanliggende ontwikkeleenheid dient de betreffende grond (vaak een strook) over te dragen aan de gemeente zodat het toegevoegd kan worden aan de openbare ruimte</li><li>■ Een bvo-vloeroppervlak dat vergelijkbaar is met de fsi van de desbetreffende ontwikkeleenheid met de “footprint” de breedte van de strook x 3,00 m mag worden toegevoegd aan het te realiseren vloeroppervlak binnen de ontwikkeleenheid (tegemoetkoming)</li></ul>                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Groene corridor</b>                                                                                  | Op verschillende plekken terugkerend groen dat bijdraagt aan de groenstructuur van heel Buiksloterham                                                                                                                                                                                                     | Groene dooradering van de wijk, biedt ruimte voor verblijf, spelen, water- en warmtebuffering                                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Dient in samenhang met overig groen te worden vormgegeven. De plek is indicatief maar dient binnen de aangegeven ontwikkeleenheid te worden gerealiseerd. De minimale breedte is 22 meter en maximaal 25 procent is verhard.</li><li>■ Beperkte afwijkingen van de minimale breedte van 22 m zijn over een klein deel van de corridor mogelijk, voor zover dit verlies elders binnen de corridor wordt gecompenseerd; e.e.a. ter beoordeling van de supervisor</li><li>■ Erpachters binnen de ontwikkeleenheid dienen met elkaar afspraken te maken over realisatie van de groene corridor conform ontwikkelstrategie 4, tabel 5.6 van de investeringsnota.</li></ul> |
| <b>Stadsstraat-plint</b>                                                                                | Begane grondverdieping langs stadsstraat die geschikt voor niet-woonprogramma dat bijdraagt aan een levendige stadsstraat<br><br>Stadsstraat = Straat met een belangrijke verblijfs- en economisch-maatschappelijke functie op verschillende schaalniveaus met daarnaast een belangrijke verkeersfunctie. | In de plint condities scheppen voor de ontwikkeling van levendige stadsstraten                                                                        | Plinteisen zijn: <ul style="list-style-type: none"><li>■ Verdiepingshoogte minimaal 4,00 m; (m.u.v. perifere detailhandel; hierbij geldt minimaal 6,00m);</li><li>■ Geschikt voor straatgericht niet-woonprogramma in de plint, toegangen voor bovengelegen woningen mogelijk;</li><li>■ Geen detailhandel toegestaan tenzij specifiek aangegeven;</li><li>■ Geen entrees voor grootschalige laad- en lostoegangen zoals overheaddeuren, wel laden en lossen via publieksentree; parkeren in kleine laad- en losvakken op straat mogelijk</li></ul>                                                                                                                                                           |
| <b>Mobiliteitshub</b>                                                                                   | Centrale plek in de buurt waar naast parkeren ruimte is voor bedrijvigheid en ontmoeting. Voor bewoners-, bedrijven- en bezoekersparkeren en deelmobiliteit voor auto, scooter en fiets                                                                                                                   | Onderdak bieden aan parkeerruimte voor zowel eigen vervoermiddelen, vervoermiddelen van bezoekers als voor deelsystemen op het gebied van mobiliteit. | ■ Een hub is bij voorkeur een autonoom en herkenbaar gebouw, en flexibel van opzet voor veranderende ruimte- en mobiliteitsbehoeften in de toekomst                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Locatie basisschool</b>                                                                              | Locatie waar een basisschool wordt gerealiseerd                                                                                                                                                                                                                                                           | Duidelijkheid bieden over de plek waar een basisschool wordt gebouwd                                                                                  | ■ Zie schoolparagraaf voor details                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Indicatieve locatie basisschool</b>                                                                  | Locatie waar mogelijk een basisschool wordt gerealiseerd                                                                                                                                                                                                                                                  | Ruimtelijke reservering bieden voor een mogelijke extra basisschool                                                                                   | ■ Zie schoolparagraaf voor details                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Indicatieve locatie middelbare school</b>                                                            | Locatie waar mogelijk een middelbare school wordt gerealiseerd                                                                                                                                                                                                                                            | Ruimtelijke reservering bieden voor een mogelijke extra basisschool                                                                                   | ■ Zie schoolparagraaf voor details                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

| Onderwerp                                | Definitie                                                                                                                                      | Doel/toelichting                                                                                                                                   | Spelregels                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zoeklocatie detail-handel                | Geeft aan binnen welke ontwikkeleenheid detail-handel is toegestaan                                                                            | Voorzien in kleinschalige retail                                                                                                                   | Eisen zijn: <ul style="list-style-type: none"><li>■ Entree aan de stadsstraat;</li><li>■ Plintheogte 4,00 m;</li><li>■ Laden en lossen bij voorkeur niet vanaf stadsstraat;</li><li>■ Voor één supermarkt van maximaal 375 m2 bvo / 300 m2 wvo</li></ul>                                                                                                                                                             |
| Perifere detailhandelsvestiging          | Geeft aan binnen welke ontwikkeleenheid perifere detailhandel mag worden gerealiseerd en waar moet worden voldaan aan de ruimtelijke condities | Voorzien in perifere detailhandel                                                                                                                  | Perifere detailhandel wordt binnen het programma van de ontwikkeleenheid als m2 ‘overig niet-wonen’ opgenomen.<br>Eisen voor een vestiging zijn: <ul style="list-style-type: none"><li>■ Voorzijde en entree in de plint;</li><li>■ Verdiepingshoogte op de begane grond 6,00 m;</li><li>■ Expositie niet via stadsstraat</li></ul>                                                                                  |
| Gebouw t.b.v. publieke functie Asterdorp | Globale aanduiding waar bijzonder publiek programma wordt gerealiseerd                                                                         | Op architectonisch en stedenbouwkundig meest verantwoorde wijze inpassen van programma ter ondersteuning van historische betekenis van het gebied. | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Omvang van gebouw en programma nader te bepalen;</li><li>■ Volume, programma en architectuur moeten zich verhouden tot historische karakter van de plek;</li><li>■ Symmetrie speelt een belangrijke in de totaalcompositie van het gebied (zie ook As Asterdorp).</li></ul>                                                                                                  |
| Doorzichten                              | Zichtrelaties naar water                                                                                                                       | Doorzichten maken, volledig gesloten wanden voorkomen                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Minimale breedte is 6 meter, situering is indicatief.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Vertanding                               | Stedenbouwkundige dominantie van de rechthoekige structuur in confrontatie tussen rechthoekig en diagonaal                                     | De verschillende richtingen in stedelijke structuur afleesbaar maken                                                                               | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Bij gebouwen die rechthoekig zijn op de bovenverdiepingen mag een diagonale plint evenwijdig aan de straat worden gerealiseerd.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                    |
| Informele route                          | Indicatieve looproute voor fijnmazige toegankelijkheid van ontwikkeleenheden voor voetgangers                                                  | Fijnmazige dooradering zonder de grote schaal van ontwikkeleenheden aan te tasten                                                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Binnen de ontwikkeleenheid waar de route op de kaart staat aangeven, moet deze route worden gemaakt. De positie is indicatief, de richting is bepalend</li><li>■ De wijze van realisatie van de informele route is afhankelijk van de specifieke wensen en mogelijkheden binnen de ontwikkeleenheid en kan openbaar danwel openbaar toegankelijk karakter krijgen.</li></ul> |

| Spelregels gebouw |                                                                                                                      |                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Accent 40         | Hoger volume binnen een ontwikkeleenheid; niet per definitie een accent ten behoeve van stedenbouwkundige oriëntatie | Op grotere kavels met hogere fsi flexibiliteit bieden om tot kwalitatief hogere plannen te komen. | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Alleen toegestaan op ontwikkeleenheden met een oppervlakte vanaf 10.000m2 gecombineerd met fsi van tenminste 2,7</li><li>■ Maximaal één accent van dit type per ontwikkeleenheid binnen bovengenoemde categorie</li><li>■ Wordt qua massa (waaronder hoogte) beoordeeld in de context van het plan voor de ontwikkeleenheid;</li><li>■ Maximale hoogte 40 meter;</li><li>■ Hoogbouweffectrapportage verplicht.</li></ul> |
| Accent 50         | Bijzonder bouwvolume ten behoeve van stedenbouwkundige oriëntatie                                                    | Stedenbouwkundige oriëntatie                                                                      | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Wordt qua massa (waaronder hoogte) beoordeeld in de context van het plan voor de ontwikkeleenheid;</li><li>■ Maximale hoogte 50 meter;</li><li>■ Hoogbouweffectrapportage verplicht.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                           |

| Onderwerp                                    | Definitie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Doel/toelichting                                                                                                                                           | Spelregels                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Spelregels gebouw                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Bouwhoogte                                   | Maximaal toegestane bouwhoogte. Tenzij in de regels anders is aangegeven wordt gemeten vanaf peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met in begrip van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, liftopbouwen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.<br>De bouwhoogte van de woonboten wordt gemeten vanaf het peil van het water tot aan het hoogste punt van het betrokken bouwwerk. | Ruimtelijke kwaliteit, zonder dat er een geheel vlak stadsbeeld ontstaat                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Maximale bouwhoogte 30 meter tenzij anders op de kaart aangegeven;</li><li>■ Waar mogelijk wordt het contrast opgevoerd door op niveau van ontwikkeleenheid te variëren met gebouwen in hoogte en schaal.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Afwijkende bouwhoogte                        | Maximaal toegestane bouwhoogte, gemeten volgens de meetvoorschriften van het geldende bestemmingsplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Aansluiten bij de schaal van de omgeving                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Daklandschap                                 | Groene daken in vele vormen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Optimaal benutte en aantrekkelijke daken                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Daken worden ingezet voor duurzame energieopwekking, groen en waterberging;</li><li>■ Groene daken zijn zo mogelijk toegankelijk en worden ingericht als dakterras en -tuin;</li><li>■ Technische voorzieningen op het dak vormen een integraal onderdeel van het daklandschap en sluiten in verschijningsvorm aan bij de architectuur van het gebouw (aan het zicht onttrokken).</li></ul>                                                                                                                                                               |
| Hoge en middelhoge cultuurhistorische waarde | Gebouwen met een hoge of middelhoge cultuurhistorische waarde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Belangrijke bijdrage aan gevarieerd, gelaagd, contrastrijk en betekenisvol stedelijk beeld                                                                 | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Zie spelregelkaart voor plekken;</li><li>■ Specifieke waarde moet blijken uit aanvullend onderzoek. Aan de hand van de resultaten van dit onderzoek wordt de waarde meegewogen in de planvorming</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Gemeentelijk monument                        | Bouwwerk, archeologische vindplaats of landschappelijke structuur die op grond van een gemeentelijke monumentenverordening bescherming geniet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Bescherming van bijzondere cultuurhistorische of architectonische waarde                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Cultuurhistorisch waardevolle elementen      | (Gebouwde) elementen in de openbare- of buitenruimte van cultuurhistorische waarde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Bescherming van bijzondere cultuurhistorische waarde en daarmee bijdragen aan de identiteit van het gebied                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Hoogbouw IJ-Oever                            | Hoogbouw langs de IJ-Oever en Zijkanaal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Langs de IJ-Oever / Zijkanaal wordt een hoogbouwcompositie van torens beoogd                                                                               | <ul style="list-style-type: none"><li>■ De maximale bouwhoogte staat per volume op de spelregelkaart;</li><li>■ Exacte positie en massa-opbouw worden beoordeeld in het licht van de totale compositie;</li><li>■ Een hoogbouweffectrapportage is verplicht</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Woonkwaliteit                                | Kwaliteit van de individuele woning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Borgen van de kwaliteit van woningen binnen een opgave die wordt gekenmerkt door relatief kleine woningen in hoge dichtheid                                | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Sluit enkelzijdig georiënteerde woningen op het noorden (en zuiden) niet per definitie uit maar onderbouw hoe de negatieve aspecten van deze ligging worden gecompenseerd;</li><li>■ Iedere woning dient te beschikken over tenminste één van nature geluidsarme zijde;</li><li>■ Enkelzijdig georiënteerde woningen die tevensgeluidsbelastend zijn, zijn niet toegestaan</li><li>■ Zorg voor een sociaal veilige route van gebouwentree naar woning (bijv. die in maat en schaal bijdraagt aan gemeenschapsvorming en anonimiteit tegengaat).</li></ul> |
| Flexibel en toekomstgericht bouwen*          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Een wijk met flexibele en adaptieve nieuwbouw waarin we inzetten op circulair materiaalgebruik en daarom gerecyclede en hernieuwbare materialen toepassen. | Uitgangspunt: <ul style="list-style-type: none"><li>■ Scheiden van drager en inbouw is verplicht zodat het gebouw flexibel is en de indeling in de toekomst kan worden aangepast.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



#### Algemeen

- Percelen grens
- Stedenbouwkundige en/of programmatische relatie gebouw-park
- Verbinding
- 1. Westelijke Ontsluiting
- 2. Vlierweg-Noorderpark
- 3. Asterpad plus
- 4. Fietsroute IJ-Oeverpark
- 5. Korte Papaverweg-Papaverhoek
- 6. Cityplot optioneel brug

#### Ruimtelijke definities

- Gemeentelijke percelen
- Particuliere percelen (erfpacht)
- Particuliere percelen (vol eigendom)
- Reeds getransformeerd of in ontwikkeling
- Ontwikkeleenheden/uiterste rooilijn
- Reservering transformatiegebied (aanvullende spelregelkaart na voorkeursbesluit "sprong over het IJ")
- Nieuw land IJ-Oeverpark
- Nieuw land IJ-Oeverpark (na 2028)
- Nieuwe brug
- WP Zoeklocatie bijzonder programma op het water
- Zoekgebied verbijzondering Asterdorp
- As Asterdorp

#### Spelregels ontwikkel eenheid

Algemeen (geldend voor alle ontwikkel eenheden)

- F.S.I. nieuw
- Percentages programmix: W: Wonen P: Productieve bedrijvigheid O: Overige niet-wonen

#### Spelregels ontwikkel eenheid

Specifiek (geldend voor bepaalde ontwikkel eenheden)

- Reservering openbare ruimte
- Groene corridor zoekgebied (min. 22m breed)
- Stadsstraat-plint
- Zoeklocatie mobiliteitshub
- Locatie basisschool
- Indicatieve locatie basisschool
- Indicatieve locatie middelbare school
- Zoeklocatie detailhandel
- Perifere detailhandel
- Gebouw tbv publieke functie Asterdorp
- Doorzicht (positie indicatief)
- Vertanding
- Informele route
- Afwijkende rooilijn

#### Spelregels gebouw

- Algemene bouwhoogte: max 30m
- Afwijkende maximale bouwhoogte (m)
- Accent 40: Hoogte-accnt max. 40 m hoog (indien opp. ontw.eenheid tenminste 10.000 m2 en fsi tenminste 2,7)
- Accent 50
- Hoogbouw met bijbehorende maximale hoogte
- Hoge/middelhoge cultuurhistorische waarde
- Gemeentelijk monument
- Cultuurhistorisch waardevolle elementen

#### SPELREGELKAART INVESTERINGSNOTA BUIKSLOTERHAM 2020-2032

0 50 100 250 m

**Gemeente Amsterdam**  
Afbeelding 5.2.1: Spelregelkaart

3 september 2020

### 5.3 Planologisch-juridisch kader

Het huidige planologisch-juridische kader is zeer bepalend voor de ontwikkelstrategie. Het vigerende bestemmingsplan dateert uit 2009. Sindsdien zijn er vijf partiële herzieningen vastgesteld en onherroepelijk geworden. Er is tevens een wijzigingsplan vastgesteld en onherroepelijk geworden. Verder zijn gedurende de afgelopen tien jaar enkele tientallen afwijkingsbesluiten op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) genomen en onherroepelijk geworden. Deze onroepelijke ruimtelijke besluiten vormen nu het geldende publiekrechtelijke kader.

Met het vigerende bestemmingsplan werd in 2009 een globaal en flexibel kader geboden voor de introductie van woningbouw en andere niet-bedrijfsfuncties in toen nog industriegebied. Globaal vanwege de grote bestemmingsvlakken Gemengd, Bedrijf, Groen, Verkeer en Water. Flexibel vanwege binnenplanse afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden waarmee onder voorwaarden initiatieven op maat kunnen worden bediend.

#### Partiële herzieningen en Wabo-afwijkingsbesluiten

De eerste drie partiële herzieningen betroffen vooral afwijkingen ten behoeve van een gewijzigde verhouding wonen en werken, een verhoogde FSI en afwijkende parkeernormen. De vierde herziening betrof een groot-schalige woon-werkontwikkeling (Cityplot) die mogelijk kon worden gemaakt na vertrek van een groot bedrijf. En de vijfde herziening is naar aanleiding van gewijzigd inzicht over de ligging van geplande het wegtracé Westelijke Ontsluiting. Een wijzigingsplan is opgesteld voor de realisatie van woningen in het water (Schoonschip), waarmee in feite gebruik werd gemaakt van de daartoe binnenplans al geboden mogelijkheid. Vele Wabo-afwijkingsbesluiten betroffen initiatieven voor woningbouw in de bestemming Gemengd waar de aanduiding ‘milieuzone zone wetmilieubeheer’ directe woningbouw belemmert. In feite waren deze Wabo-afwijkingen alternatieve procedures voor de binnenplans al geboden wijzigingsbevoegdheid. Overige Wabo-afwijkingsbesluiten zijn veelal genomen voor initiatieven die niet via binnenplanse afwijking mogelijk waren of maatwerk vereisten.

Belangrijk voor de ontwikkelstrategie is dat voorlopig geen integrale herziening van dit geldende planologisch juridisch kader wordt beoogd. Het vigerende bestemmingsplan, inclusief de partiële herzieningen, beschikt voorlopig nog over voldoende planologische ruimte en flexibiliteit om als sturend toetsingskader te dienen. Bij afwijkende initiatieven gaat deze herijking van het investeringsbesluit als aanvullend toetsingskader dienen om

richting te geven. De eerste ervaringen met de kaders van dit investeringsbesluit zullen worden gebruikt om te zijner tijd een goed en gedragen nieuw bestemmings- of omgevingsplan op te stellen. Er is dan ook meer kennis en ervaring beschikbaar over de inhoud en toepassingsmogelijkheden van de Omgevingswet. Aanvragen om omgevingsvergunning die afwijken van het vigerende bestemmingsplan worden zoals gebruikelijk eerst beoordeeld op de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden en als die voor betreffende aanvraag niet toereikend zijn op buitenplanse afwijkingsmogelijkheden. In de afweging of aan de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan wordt meegewerkt, beoordeelt de gemeente, behalve of sprake is van een goede ruimtelijke ordening, straks ook of aan de spelregels en ontwikkelkaders die zijn beschreven in de investeringsnota wordt voldaan. Voor de toepassing van de spelregels en ontwikkelkaders die zijn beschreven in de investeringsnota zijn uitgezonderd: aanvragen omgevingsvergunning die direct passen in het vigerende bestemmingsplan en de aanvragen die (slechts) met toepassing van de algemene ontheffingsregels uit het geldende bestemmingsplan verleend kunnen worden. Voor beide mogelijke aanvragen is actueel beleid voor zover passend binnen het bestemmingsplan van toepassing. Met andere woorden: indien de initiatiefnemer de keuze maakt om binnen de directe mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan te realiseren, betekent dit dat hij geen gebruik maakt van binnenplanse (uitgezonderd de algemene ontheffingsregels) en buitenplanse afwijkingsmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Als de initiatiefnemer kiest voor ruimere mogelijkheden dan het bestemmingsplan biedt, kan hij de binnenplanse (uitgezonderd de algemene ontheffingsregels) of buitenplanse afwijkingsmogelijkheden benutten. In het laatste geval zijn behalve een goede ruimtelijke ordening ook de spelregels en ontwikkelkaders van het nieuwe investeringsbesluit van toepassing en leidend in de afweging of aan de gevraagde afwijking wordt meegewerkt.

#### Planning bestemmingsplan/omgevingsplan

Bij de afweging om voorlopig niet te starten met een herziening van het vigerende bestemmingsplan, speelt onder meer de afweging dat de gemeente met afwijkingsprocedures ook publiekrechtelijk afspraken met erfpachters en particulieren kan vastleggen en de ontwikkelingen in de gewenste richting kan sturen. Dat heeft in de juridische ontwikkelstrategie de volgende consequenties:

#### 1. Afzonderlijke afwijkingsbesluiten voor afwijken bestemmingsplan

Zolang er geen integrale herziening van het bestemmingsplan Buiksloterham is vastgesteld, worden afwij-

kende aanvragen - mits passend in deze investeringsnota en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening - gefaciliteerd via afzonderlijk onderbouwde Wabo-afwijkingsbesluiten, postzegelbestemmingsplannen of partiële planherzieningen. Om dit efficiënt te laten verlopen, wordt een projectgroep voor initiatieven en aanvragen ingericht, waarin behalve projectteamleden ook een vertegenwoordiger van Vergunningen stadsdeel Noord zitting neemt.

#### 2. Spelregels investeringsnota

Deze herijkte investeringsnota bevat duidelijke spelregels, die bij afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan zullen dienen als beoordelingskader en als sturingsmiddel om actuele ambities te verwezenlijken. De spelregels worden bij binnenplanse en bij buitenplanse afwijkingen gehanteerd. De spelregels moeten hierbij worden gezien als een geheel; selectie van alleen de meest aantrekkelijke regels is niet mogelijk.

#### 3. Onderzoeken op de plank

Ten behoeve van deze herijkte investeringsnota zijn onderzoeken uitgevoerd die hun geldigheid voorlopig behouden en die als basis kunnen worden gebruikt bij de ruimtelijke onderbouwing van nieuwe bouwplannen. Enkele van deze onderzoeken zijn als bijlage bij deze investeringsnota opgenomen.

#### 4. MER-beoordeling: goed voorbereid

Zolang de vigerende bestemmingsplanruimte nog niet is opgebruikt, kan nog worden ontwikkeld op basis van de bestaande Milieu Effect Rapportage (MER). Aangezien er niet meteen een nieuwe MER wordt opgestart, komt er een moment dat een nieuw plan de vigerende milieugrenzen overschrijdt en er dus een nieuwe MER-beoordelingsplicht ontstaat. Dit ‘eerste ruimtelijke besluit’ veroorzaakt dan een nieuwe MER voor heel Buiksloterham. Dat is acceptabel, omdat enkele onderzoeken daartoe dan al op de plank liggen (zie vorige punt), waardoor een MER-beoordeling relatief snel kan worden opgesteld.

### 5. Exploitatieplan

Om het wettelijk verplichte kostenverhaal te verzekeren, is gelijktijdig met het bestemmingsplan in 2009 het Exploitatieplan vastgesteld. Dit is inmiddels vijfmaal herzien; op dit moment is de vierde herziening vigerend omdat de vijfde herziening is vernietigd door de raad van state en opnieuw wordt opgesteld. Het Exploitatieplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze herziening van het investeringsbesluit. Pas bij wijzigingen van de juridisch-planologische mogelijkheden (nieuw bestemmingsplan, partiële herzieningen of afwijkingsbesluiten) wordt, indien deze het Exploitatieplan raken, het Exploitatieplan conform de wettelijke regels daartoe aangepast.

### 5.4 Eigendomsverhoudingen

De eigendomsverhoudingen in Buiksloterham zijn divers. Grofweg eenderde betreft gemeentelijke percelen en tweederde particuliere percelen. Ruim twintig percelen daarvan zijn in vol eigendom van particulieren, de rest van de particuliere percelen is in het verleden in erfpacht uitgegeven. Veel gemeentelijke percelen worden de komende jaren op basis van deze herijkte investeringsnota uitgegeven.

Het eigendom en het vigerende bestemmingsplan leveren gecombineerd vier hoofdopties op voor ontwikkelingen in Buiksloterham; zie bijgaand schema. Toelichtingen volgen in de volgende paragrafen.

Tabel 5.4 Ontwikkelen in Buiksloterham: vier hoofdopties

|                      | Conform vigerend bestemmingsplan                                                                                                                                                                       | Afwijkend van vigerend bestemmingsplan                                           |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Gemeentelijk perceel | Alleen mogelijk als ook aan de spelregels uit de Investeringsnota kan worden voldaan                                                                                                                   | Afwijkingsprocedure, conform alle spelregels van deze investeringsnota           |
| Particulier perceel  | Reguliere bouwplanprocedure. Veel spelregels van deze investeringsnota zijn van toepassing, maar niet altijd verplicht. Actueel beleid voor zover passend binnen het bestemmingsplan is van toepassing | Afwijkingsprocedure, mits plan conform alle spelregels van deze investeringsnota |

### 5.5 Gemeentelijke percelen

De gemeentelijke percelen worden indien nodig gesaneerd en bouwrijp gemaakt, waarna zij worden getenderd. De tendervoorwaarden volgen de spelregels van deze investeringsnota. In enkele opzichten wijken de spelregels voor gemeentelijke percelen af van die voor particuliere percelen. Dat heeft vaak te maken met de realisatie van maatschappelijke voorzieningen of met ambities in de woningbouwprogrammering. Zie hiervoor de spelregels.

De grootste gemeentelijke percelen zijn 18, 19, 25, 39, 18a en 39a en worden in meerdere fases ontwikkeld. Hiervan wordt 19 als eerste ontwikkeld. Een deel kan ontwikkeld worden binnen het vigerend bestemmingsplan met de spelregels uit de investeringsnota die tevens van toepassing zijn. Het resterende deel vereist een afwijkingsprocedure, evenals alle andere percelen. Bijgaand overzicht laat een globale fasering zien. De percelen 18, 18a, 19, 39a en 39 vereisen door hun forse omvang of hun bijzondere eigenschappen specifiekere uitwerking. Zo is hier een binnenperceels stratenpatroon noodzakelijk; de basislijnen hiervoor staan op de spelregelkaart.

Tabel 5.5 Ontwikkelstrategie gemeentelijke percelen

| Perceelnr. | Start bouw | School op perceel |
|------------|------------|-------------------|
| 1a         | 2022       | Nee               |
| 8          | 2024       | Nee               |
| 18         | 2025       | Nee               |
| 18a        | 2030       | Ja                |
| 19         | 2024       | Ja                |
| 24         | 2029       | Nee               |
| 25         | 2025       | Ja                |
| 32/35      | 2027       | Nee               |
| 37/38      | 2024       | Nee               |
| 39         | 2023       | Ja                |
| 39a        | 2031       | Nee               |
| 56         | 2022       | Nee               |
| 57         | 2029       | Ja                |

\*Deze planning kan wijzigen

### 5.6 Particuliere percelen

Particulieren met bouwplannen kunnen plannen realiseren volgens de spelregels uit deze investeringsnota of het vigerende bestemmingsplan en actueel beleid voor zover dit past binnen het bestemmingsplan. Menging van beide kaders is niet mogelijk. Wie wil ontwikkelen op basis van deze investeringsnota, heeft dus te maken met alle

betreffende spelregels, ook de minder aantrekkelijke. Pas na afspraken over een totaalprogramma kan een afwijkingsprocedure met betrekking tot het bestemmingsplan worden ingezet.

Bij de spelregels voor particulieren zijn twee definities van belang:

- **Perceel:** een kadastrale eenheid zoals aangegeven op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan (2009), blad B.
- **Ontwikkeleenheid:** een gebied bestaande uit één of meer percelen, waarop de spelregels van deze investeringsnota van toepassing zijn. De grenzen van de ontwikkeleenheden zijn aangegeven op de spelregelkaart. De ontwikkeleenheden volgen vrijwel overal de begrenzingen van de bestemmingsplanvlakken van het vigerende bestemmingsplan.
- De definities uit het geldende bestemmingsplan gelden onverkort bij het toetsten van initiatieven aan het bestemmingsplan als ook bij toepassing van het aanvullende toetsingskader van deze investeringsnota

Voor de meeste ontwikkeleenheden zullen de spelregels van deze investeringsnota gunstiger blijken dan die van het vigerende bestemmingsplan. Er wordt dus rekening gehouden met een flinke toename van bouwplannen die afwijken van het bestemmingsplan. Er zijn echter ook enkele ontwikkeleenheden waar bouwplannen om bijzondere redenen (met name de mogelijke aanlanding van de fietsverbinding over/onder het IJ) nog niet wenselijk zijn. Voor deze ontwikkeleenheden, die zich vooral aan zuidkant van Buiksloterham bevinden, wordt daarom vastgehouden aan het vigerende bestemmingsplan en worden afwijkingsprocedures voorlopig niet in gang gezet, ook niet als wordt voldaan aan veel algemene kaders van deze investeringsnota. Welke dat betreft, is duidelijk gemaakt op de spelregelkaart en wordt toegelicht in de spelregels.

Bij de ontwikkeleenheden die uit verschillende percelen met verschillende eigenaren of erfpachters bestaan, kunnen vragen rijzen over de berekeningswijze van de FSI of bijvoorbeeld het vereiste percentage niet-wonen. Belangrijke basisregel hierbij is dat een ontwikkeling op een perceel zich binnen dat perceel aan de programmamix en de FSI houdt die geldt voor de ontwikkeleenheid waar het op ligt. Een FSI van 2,3 op de ontwikkeleenheid geldt dus ook zelfstandig voor een daarbinnen liggend perceel. Een perceel kan niet zomaar FSI of programma van de overige ontwikkeleenheid ‘opeten’. Indien een ontwikkelaar dat toch wenst, dan dient hij daarover afspraken te maken met alle andere perceeleigenaren binnen dezelfde ontwikkeleenheid en deze afspraken te bestendigen in de

Tabel 5.6 Particulier ontwikkelen op een perceel: de opties

|                                                                                                  | Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Procedure                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Niet ontwikkelen                                                                              | Dit is op elk perceel de basis: ontwikkelen is een recht, geen plicht                                                                                                                                                                                                                                                                        | Geen; de bedrijfsuitoefening wordt zonder problemen voortgezet                                                                                                  |
| 2. Conform vigerend bestemmingsplan                                                              | Initiatief binnen perceel past op alle onderdelen binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan en actueel beleid voor zover passend binnen het bestemmingsplan.<br><br>Het bestemmingsplan is leidend; aanvullende eisen vanuit deze investeringsnota zijn wenselijk.                                                                  | Reguliere vergunningaanvraag onder bestemmingsplan.<br><br>Indien op het perceel een voorbereidingsbesluit rust, is ontwikkeling niet mogelijk.                 |
| 3. Afwijkend van vigerend bestemmingsplan, maar conform spelregels van deze investeringsnota     | Binnenplannen of buitenplannen afwijken van bestemmingsplan kan alleen als alle spelregels van deze investeringsnota worden gevolgd.<br><br>Een ontwikkeling houdt zich binnen het perceel aan de programmamix en de FSI die geldt voor de ontwikkeleenheid waar het op ligt.                                                                | Afspraken tussen eigenaar/erfpachter en gemeente worden vastgelegd voor start ontwerpproces en nogmaals in overeenkomst vlak voor aanvraag omgevingsvergunning. |
| 4. Afwijkend van vigerend bestemmingsplan, en afwijkend van spelregels van deze investeringsnota | Afwijken van bestemmingsplan en van spelregels in deze investeringsnota kan alleen als de erfpachter/particuliere grondeigenaar samen met alle andere perceeleigenaren binnen dezelfde ontwikkeleenheid de geldende spelregels op ontwikkeleenheid-niveau alsnog zeker stelt. Dat kan met een gezamenlijk plan of met een onderling akkoord. | Regulier proces afwijking (wabo/omgevingswet), vervolgens vergunning en wijziging erfpachtovereenkomst.                                                         |

openbare registers en overhandigen aan de gemeente. Gezamenlijke planvorming zou hierbij het mooiste zijn. Bijgaand schema zet alle mogelijkheden op een rij.

#### Overige voorwaarden en aandachtspunten

- Schriftelijke akkoorden van alle perceeleigenaren en erfpachters binnen dezelfde ontwikkeleenheid (zie mogelijkheid 4 in bijgaand schema) dienen op een gemeente convenierende wijze te worden vastgelegd (door middel van overeenkomen en vestigen van verbintenisrechtelijke en zakenrechtelijke zekerheden). Daarnaast dient de initiatiefnemer uiterlijk ten tijde van indiening van een aanvraag omgevingsvergunning een planschade-risicoanalyse te overleggen. Deze risicoanalyse brengt de financiële uitvoerbaarheid en het risico op planschade van de beoogde ontwikkeling in beeld. Tevens dient met de gemeente een planschade-overeenkomst te worden getekend, die erin voorziet dat uit planschadeverzoeken voortkomende planschadebedragen geheel door de initiatiefnemer aan de gemeente worden vergoed.
- Aanvragen om omgevingsvergunningen die afwijken van het vigerende bestemmingsplan worden zoals gebruikelijk eerst beoordeeld op de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden en als die voor betreffende aanvraag niet toereikend zijn op buitenplanse afwijkingsmogelijkheden. In de afweging of aan de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan wordt meegewerkt, beoordeelt de gemeente, behalve of sprake is van een goede ruimtelijke ordening, straks ook of aan de spelregels en ontwikkelkaders die zijn beschreven in de investeringsnota wordt voldaan.
- Bij elke afwijkingsprocedure van het vigerende bestemmingsplan kunnen bezwaren van belanghebbenden een ontwikkelinitiatief vertragen of zelfs onmogelijk maken. Zie hiervoor ook paragraaf 5.4. Een gemeentelijke bereidheid tot meewerking biedt dus geen garanties. Erfpachters/particuliere grondeigenaren ontwikkelen in principe op eigen risico. Ondanks gemeentelijke inspanningsbereidheid kunnen erfpachters/particuliere grondeigenaren ook niet in alle gevallen afdwingen dat de omringende openbare ruimte tegelijk op orde wordt gebracht.
- De meeste particulieren in Buiksloterham zijn erfpachters, maar verschillende particulieren hebben hun grond in vol eigendom. Voor hen zijn bovenstaande ontwikkelregels onverkort van toepassing. Het belangrijkste verschil is dat particuliere grondeigenaren bij herontwikkeling met het Exploitatieplan te maken krijgen. Via het Exploitatieplan heeft de gemeente het wettelijk verplichte kostenverhaal verzekerd. Met sommige grondeigenaren is een anterieure overeenkomst gesloten. Als deze grondeigenaren binnen de kaders van die overeenkomst blijven, wordt gewerkt

conform die overeenkomsten. Met de andere grondeigenaren is het mogelijk om een posterieure overeenkomst te sluiten. Die dient dan wel in lijn met het Exploitatieplan te zijn.

### 5.7 Planning en fasering uitvoering

De uitvoeringsperiode in Buiksloterham kan niet zonder goede sturing op tijd. Op basis van de inzichten in dit investeringsbesluit is een analyse gemaakt die leidt tot de hieronder opgenomen uitgangspunten en de fasering van gemeentelijke kavels zoals opgenomen op pagina 86.

#### Gemeentelijke percelen

Voor alle gemeentelijke percelen is in deze investeringsnota een faseringsoverzicht opgenomen. Het uitgangspunt is snelle realisatie met inachtneming van technische en juridisch-planologische randvoorwaarden. Op 18a worden twee scholen tijdelijk gehuisvest, en 39a is nodig voor de tijdelijke opslag van materialen. Kavels 19 en 39 hebben prioriteit.

#### Niet-gemeentelijke percelen

Voor zover transformatie plaatsvindt op niet-gemeentelijke percelen, is het aan de erfpachters/particuliere grondeigenaren om zelf een planning daarvan op te stellen en daar zelfstandig op te sturen. De gemeente vraagt wel om zo vroeg mogelijk de planning met de gemeente te delen, ook als die nog onzeker is. Dat is van belang voor een bouwlogistieke planning, om de transformatie de komende jaren veilig, circulair en met zo min mogelijk overlast te laten plaatsvinden.

#### Grondbalans

Bij de uitvoering komt in het gebied grond vrij die zoveel mogelijk circulair- dat wil zeggen binnen het gebied zelf - moet worden verwerkt. Locaties waar vrijgekomen grond in kan worden verwerkt, dienen dus gereed zijn op het moment dat grond vrijkomt. Als dat niet aansluit, moet gebruik worden gemaakt van tijdelijke opslag. Om dit allemaal goed te laten verlopen, wordt telkens gewerkt met actuele planningsinformatie over de hoeveelheid circulair verwerkbaar grond met herkomst en bestemming.

#### Maaiveld en infrastructuur

Voor het maaiveld rondom een perceel wordt zoveel mogelijk het uitgangspunt 'huisje klaar, straatje klaar' gehanteerd. Voor herprofilering en herinrichting van wegen is een fasering opgenomen, waarbij gelijktijdige uitvoering van grote infrastructuur wordt vermeden. Wegen krijgen hun definitieve inrichting als de (meeste) ontwikkelingen aan dat deel van de weg klaar zijn, om schade door bouwverkeer te voorkomen. Bruggen die onderdeel zijn van de westelijke ontsluiting of de Johan van Hasseltkade, wor-

den gelijktijdig met hun bijbehorende wegen aangelegd. Voor de Johan van Hasseltkade, de Grasweg (tot aan het reserveringsgebied Sprong over 't IJ) en de Papaverweg wordt één nota van uitgangspunten opgesteld. Investerings in infrastructuur en openbare ruimte die naar verwachting binnen dertien jaar plaatsvinden, worden opgenomen in de grondexploitatie. Investerings voor verder dan dertien jaar blijven vooralsnog buiten beschouwing. De volledige doortrekking van de Groene Oever langs het IJ is daarvan een belangrijk voorbeeld. De voornaamste ingrepen in infrastructuur en openbare ruimte binnen dertien jaar zijn:

- Alle openbare ruimte op en rondom de gemeentelijke percelen
- Inrichting Johan van Hasseltkade
- Herinrichting Asterweg, Grasweg en Distelweg, Chrysantenstraat en Wilgenweg
- Herinrichting Papaverweg
- Aanleg Westelijke Ontsluiting
- Verbinding Grasweg-Asterweg, met brug over Tolhuiskanaal en fietspad over perceel 52.

Deze investeringsnota houdt in verschillende opzichten rekening met de eventuele aanleg van een (aanlanding van de) langzaam verkeersverbinding over het IJ, maar deze wordt gepland en gefinancierd via een zelfstandig project en maakt geen deel uit van de grondexploitatie van Buiksloterham.

### 5.8 Ondergrond, kabels en leidingen

Ook de ondergrond van veel wegen in Buiksloterham wordt heringericht. Niet meer functionerende kabels en leidingen dienen op basis van de WIOR door de kabel- of leidingbeheerder te worden verwijderd en nieuwe kabels en leidingen worden aangebracht. Daarbij wordt ook de waterdoorlatendheid van de ondergrond verbeterd, voor een lagere grondwaterstand. Hierdoor wordt voldaan aan de ontwateringsnormen. Dat gebeurt ook onder toekomstige openbare wegen op nog te saneren kavels. Onder de Papaverweg blijven meer kabels en leidingen liggen dan onder andere wegen, vanwege het onderstation van Liander op de kavels 9 en 10. Dat heeft gevolgen voor bijvoorbeeld mogelijkheden voor bomen in het straatprofiel. De ondergrond van de Ridderspoorweg wordt niet geoptimaliseerd, omdat deze weg vrij recent is aangelegd. Wel worden er extra kabels en leidingen in aangelegd.

Nieuwe gasaansluitingen worden niet meer gemaakt, maar het bestaande gasnet vergt voorlopig nog onderhoud en wordt zo nodig vernieuwd. Diverse kabel- en

leidingbedrijven is gevraagd om onderhouds- en vernieuwingsplannen te overleggen, zodat kan worden bepaald wat er nog aan onderhoud en nieuwe (hoofd)infrastructuur nodig is.

### 5.9 BLVC

Er is een plan Duurzame Bouwlogistiek en BLVC opgesteld om de transformatie van Buiksloterham zodanig te organiseren dat de wijk bereikbaar, leefbaar en veilig blijft. Ook communicatie en duurzaamheid zijn hierin aandachtspunten. De volgende uitdagingen zijn hierbij aan de orde:

- Conflicterende belangen van gebruikers van het gebied, vooral tussen bestaande bedrijven en de steeds hogere verwachtingen van nieuwe bewoners ten aanzien van hun woonomgeving.
- De beperkte capaciteit van de verkeersstructuur in relatie tot de verwachte toename van het (bouw)verkeer door de transformatie.
- Een beperkte gemeentelijke invloed op alle ontwikkelingen door een versnipperd grondeigendom, waarbij de gemeente slechts eigenaar is van ongeveer een derde deel van de kavels.
- Een circulaire werkwijze in de uitvoering als relatief nieuw thema.
- Een omvangrijke organisatieverandering bij het beheer van de openbare ruimte, waarbij een nieuwe directie Stadswerken het dagelijks beheer en onderhoud van de stadsdelen heeft overgenomen en de directie Verkeer en Openbare Ruimte een uitbreiding van haar takenpakket heeft gekregen.

Er zijn vier leidende principes geformuleerd:

1. Veiligheid boven alles
2. Bereikbaarheid voor alle gebruikers
3. Tevreden omgeving
4. Circulaire werkwijze in de uitvoering.

Er worden verschillende fasen onderscheiden: planontwikkeling, BLVC-voorbereiding, en uitvoering. Tijdens de planontwikkelingsfase is met name de verankering van het BLVC-kader, dat specifiek voor Buiksloterham is opgesteld, in alle overeenkomsten van belang. Door het inbouwen van een extra stap in het bestaande WIOR-proces, waarbij het project de mogelijkheid heeft om BLVC-plannen te toetsen op de criteria uit het BLVC-kader, krijgt Duurzame Bouwlogistiek en BLVC in elk bouw- en infraproject gestalte. Het toetsen vindt plaats in het Bouwlogistiek Overleg Buiksloterham, waar projectmedewerkers vanuit hun eigen expertise aan de toetsing kunnen deelnemen. Ook biedt het overleg de mogelijkheid voor een dialoog tussen gemeente, ontwikkelaars en civiele aannemers over de wijze van uitvoeren. De Projectleider Bouwlogistiek en Uitvoeringscoördinatie, de directievoerder en de Omgevingsmanager Uitvoering zijn cruciale schakels in de samenwerking tussen alle partijen.

Mogelijk worden door particuliere partijen ten behoeve van de realisatiefase (al dan niet in mandaat) besluiten genomen tot het aangaan van overeenkomsten met derden. Advisering door de projectleider bouwlogistiek en uitvoeringscoördinatie van de gemeente is bij contracteren verplicht. Indien in een overeenkomst ook het beheer voor langere tijd of permanent wordt gecontracteerd, dan is advisering door de projectleider bouwlogistiek en uitvoeringscoördinatie van gemeente eveneens verplicht.



## 6 Participatie en communicatie

### 6.1 Algemeen

Buiksloterham heeft een geschiedenis van gebiedsontwikkeling van onderop: van kleine, particuliere initiatieven in een (vastgoed)crisistijd waarin corporaties en andere professionele vastgoedpartijen weinig mogelijkheden zagen om kavels te ontwikkelen. Zo zijn projecten als Kavel 21, de Bosrankstraat, Monnikskapstraat en Schoonschip ontwikkeld en (deels) gerealiseerd met de creativiteit en visie van eindgebruikers. De betrokkenheid van deze pioniers bij hun woon-/werk omgeving is groot. Ook de ambities over circulariteit stammen uit deze tijd.

De transformatie van Buiksloterham is een dagelijks proces dat parallel aan de totstandkoming van deze investeringsnota, en nog lang daarna, plaatsvindt. Op veel kavels roeren particulieren zich met plannen, vragen en voorstellen. De vele daaruit voortvloeiende contacten tussen gemeente en partijen in de wijk vormen qua participatie en communicatie een belangrijke basis. Specifiek voor deze herijking van de investeringsnota is daar het onderstaande bovenop gezet.

### 6.2 Participatietraject totstandkoming investeringsnota

Binnen de planontwikkeling van de investeringsnota is geparticipeerd om relevante informatie op te halen, realistische verwachtingen te wekken en een relatie met bewoners, ondernemers en ontwikkelaars aan te gaan (en in sommige gevallen te herstellen). De participatie had als doel om de belangen van diverse stakeholders zoveel mogelijk te verenigen. Het participatietraject is ingezet vanuit de volgende uitgangspunten

- We gaan proactief om met weerstand in de omgeving;
- We kennen de belangen en inhoudelijke issues van de omgeving;
- We gaan op zoek naar oplossingen die wederzijdse belangen dienen;
- We zijn bereid om eigen oplossingsrichtingen, mits goed onderbouwd, los te laten;
- We zetten in op duurzame relaties omdat we iedere stakeholder in het proces blijvend gaan tegenkomen;
- De gebiedsontwikkeling sluit aan bij de ambities uit het Coalitieakkoord.

Tijdens de participatie over de investeringsnota heeft de gebiedsontwikkeling van Buiksloterham niet ter discussie gestaan. De nut en noodzaak van de transformatie van het gebied en de woningbouwopgave die in het gebied

gefaciliteerd moet worden, zijn politieke keuzes. Verschillende instrumenten zijn ingezet in het participatieproces voor de totstandkoming van de investeringsnota.

#### Bijeenkomsten 15, 29 mei 2018

Op 15 mei 2018 is op een drukbezochte avond (100+ mensen) uitgebreid stilgestaan bij de aanleiding, noodzaak en het proces van de herijking van het Investeringsbesluit van 2006. De stedenbouwkundige heeft de ambtelijke verkenning inhoudelijk toegelicht en bewoners hebben hun buurtvisie gepresenteerd met 101 projectideeën waarmee de buurt aangeeft wat ze belangrijk vindt en hoe ze daar zelf een steentje aan bij kan dragen. Thema's zijn geïnventariseerd waarover de aanwezigen de tweede avond op 29 mei wilden doorpraten.

- Kwaliteit en identiteit: wat zijn de specifieke eigenschappen van de Buiksloterham en hoe kun je die gebruiken als basis voor verdere ontwikkeling van het gebied?
- Communicatie en participatie: hoe raken bewoners en ondernemers meer betrokken bij de ontwikkelingen in het gebied?
- Openbare ruimte en groen: hoe wordt het karakter van het gebied (oa het Johan van Hasseltkanaal) behouden en meer groen met verschillend gebruik toegevoegd?
- Mobiliteit en verbindingen: hoe worden de mobiliteitsbehoeften van ondernemers (laden en lossen, parkeren, autobereikbaarheid) gecombineerd met die van bewoners (verkeersveiligheid, autodelen, groene openbare ruimte) en welke verbindingen zijn noodzakelijk?
- Productieve wijk en ondernemen: hoe wordt het productieve industriële karakter van Buiksloterham behouden terwijl er substantieel meer woningen gebouwd worden en wat betekent de ambitie van de gemeente voor bedrijfscontinuïteit?
- Woonprogramma en doelgroepen: hoe blijft Buiksloterham aantrekkelijk als gevarieerde stadsdijk met 70% woonprogramma?
- Voorzieningen: hoe landen de behoeften aan voorzieningen (en welke zijn dat?) voor nieuwe bewoners in een zorgvuldige planning?
- Duurzaamheid: hoe worden de duurzaamheids- en circulaire ambities voor Buiksloterham doorvertaald van het uitvoeren van experimenten naar afdwingbare eisen aan nieuwe ontwikkelingen?

De avond heeft circa 350 zorgen, kansen, ideeën en een aantal vragen opgeleverd. Uiteraard verschilden de meningen op tal van punten, maar over een aantal punten bleek er veel consensus. Deze punten hebben deze investeringsnota dus extra ondersteuning gegeven of beter gemaakt. Dat zijn onder meer:

1. Een woon-werkwijk met een stoer, industrieel karakter is een mooi streven, ook als daar wat geluid bij hoort.
2. Duurzaamheid is belangrijk. Vele duurzame tips zijn binnengekomen.
3. Groen verdient aandacht. Groene straten, groene gevels, buurttuintjes, groene kansenkaart, spelen en bewegen in het groen.
4. Open, toegankelijke waterkanten zijn goed.
5. Graag meer ruimte voor detailhandel en andere bewonersvoorzieningen.
6. Ruimte voor 'onrendabele' functies zoals buurtcentra, werkplaatsen, kringloopwinkels.
7. Sociale veiligheid op straat is belangrijk, dus aandacht voor plinten en menging.
8. Graag een gemengde woningvoorraad, om de wijk inclusief te maken en te houden.
9. Een aanplemping van 30 meter breed over de volledige lengte van de noordkade van het Van Hasseltkanaal is ongewenst.

#### Bijeenkomst 28 mei 2019

Op 28 mei 2019 is de terugkoppelavond georganiseerd. De gemeente heeft hier toegelicht of, en op welke manier de circa 350 zorgen, kansen en ideeën en de 101 projectideeën uit de buurtvisie zijn verwerkt in de investeringsnota. Er zijn vier categorieën gemaakt:

- Zorgen, kansen, ideeën die verwerkt zijn
- Zorgen, kansen, ideeën die uitgewerkt worden in de fase na de vaststelling van de investeringsnota wanneer ontwerpen/plannen gemaakt worden voor de openbare ruimte en de kavels
- Zorgen, kansen, ideeën die geen plek hebben gekregen in de investeringsnota omdat de ze niet in de scope (qua tijd of plangebied Buiksloterham) zitten
- Zorgen, kansen, ideeën die door burgers opgepakt kunnen worden als burgerinitiatief met Stadsdeel Noord

Er is dezelfde avond een impressie getoond van de gemeentelijke plannen tot nu toe, mede op basis van de resultaten van de bijeenkomsten van 2018, ontwerpateliers en co-creatiesessies.

#### Gesprekken particulieren, erfpachters en ontwikkelaars

Tijdens de bijeenkomsten in mei 2018 hebben particulieren, erfpachters en ontwikkelaars met ontwikkelplannen geen gelegenheid gehad om de ontwikkelplannen met de gemeente te delen. Er bleek bij deze partijen een behoefte aan een gesprek om de ontwikkelplannen te kunnen presenteren. In het kader van de participatie hebben er met diverse partijen gesprekken plaatsgevonden waarbij de partijen de gelegenheid hebben gehad om de ideeën of ontwikkelplannen voor het betreffende kavel toe te lichten. De gemeente heeft in de gesprekken kennisgenomen van de ideeën en plannen en een toelichting gegeven over de opgave en ambities van de herijking van het investeringsbesluit.

#### Ondernemersbijeenkomsten

De huidige ondernemers in Buiksloterham hebben een bijzondere positie in de transformatieopgave. Hoewel geen enkele ondernemer van gemeentewege weg moet, wijzigen op veel locaties de ontwikkelmogelijkheden op kavels door de ambitie om van Buiksloterham een gecombineerd woon-werkmilieu te maken. Daarom is op 17 april 2019 door Stadslab Circulair Buiksloterham en twee ondernemers uit het gebied een bijeenkomst georganiseerd waarin mede-ondernemers werden gevraagd naar hun (circulaire) ideeën over hun toekomstige positie in de wijk. De gemeentelijke projectorganisatie was actief aanwezig bij deze bijeenkomst.

Op 13 juni 2019 is door de gemeente een bijeenkomst georganiseerd waarin is ingegaan op de informatiebehoefte die op de bijeenkomst van 17 april naar voren kwam. Er is uitleg gegeven over de bedrijvenstrategie van Amsterdam, de gemeentelijke grondpolitiek in Buiksloterham en de nieuwe Bedrijvenadviseur Transformatie. Daarna zijn de ondernemers geraadpleegd over de spelregels die de gemeente wil vastleggen over de productieve wijk.

#### Inloopavonden

Sinds februari 2019 is iedere eerste dinsdag van de maand een inloopavond georganiseerd met een tweeledig doel:

- Relatiebeheer: bewoners, ondernemers en ontwikkelaars leren de ambtenaren van de projectorganisatie kennen en andersom. Het is een manier om informeel kennis te maken, een luisterend oor te bieden voor vragen, opmerkingen en zorgen. Ter plekke wordt zoveel mogelijk antwoord gegeven of doorverwezen naar de juiste contactpersoon binnen de gemeentelijke organisatie. Wanneer dat niet lukt, wordt het onderwerp meegenomen voor een latere reactie.
- Belangenmanagement: Door informeel gesprekken te voeren met burgers leert de projectorganisatie de belangen van de omgeving en de inhoudelijke issues kennen.

#### Value engineering (co-creëren)

In vier speciale themasessies (maart t/m juni 2019) is door 34 betrokkenen uit de wijk, in samenwerking met gemeentelijke projectmedewerkers, een visie op de groene-blauwe en bodem structuur van Buiksloterham gemaakt. Om met alle belanghebbenden een afgewogen keuze te maken over de ontwerpruimte voor de groenstructuur van Buiksloterham is hierbij gebruik gemaakt van value engineering. Value engineering is een systematische methode om samen met belanghebbenden de waarde van projecten te verbeteren en te verrijken. In vier sessies is toegewerkt naar gedragen uitgangspunten voor de groen-/blauwvisie en bodemvisie die de meeste waarde opleveren. In een tussentijdse bijeenkomst is de tussenstand door de deelnemers en de ambtenaren gepresenteerd aan wethouder Van Doorninck en lid van het dagelijks bestuur Noord Groenewoud.

#### Deelnemers

Het co-creatieproces vraagt om transparantie en zorgvuldigheid. Alleen als alle deelnemers gelijkwaardig en op basis van dezelfde informatie aan tafel zitten, kan beoordeeld worden welke inhoudelijke oplossingen waarde opleveren. Voorwaarde voor deelname aan dit co-creatieproces was aanwezigheid bij alle vier de sessies zodat de gesprekken op basis van dezelfde informatie gevoerd konden worden. Op basis van deze voorwaarde hebben 34 bewoners en 8 ambtenaren deelgenomen aan het proces.

#### Kaders

De totstandkoming van de groen-/blauw- en bodemvisie is zo objectief en normatief mogelijk ingestoken. Deelnemers hebben voorafgaande aan de ontwerpende sessie

(sessie 2) alle beleidsuitgangspunten, kaders en normen die gelden voor de gebiedsontwikkeling van Buiksloterham ontvangen zodat ze weten wat de complexiteit (veelheid aan onderwerpen) en integraliteit (samenhang van onderwerpen) van de transformatieopgave is. De gemeente dient zich bij de ontwikkeling van het gebied aan deze beleidsuitgangspunten, normen en kaders te houden en dat was ook uitgangspunt voor het co-creatieproces. In de inspraak kan iedere deelnemer op persoonlijke titel reageren op de investeringsnota. Deelname aan het co-creatieproces staat dat niet in de weg.

#### Proces

De sessies zijn ruim voor de formele inspraak van de investeringsnota gepland. De output is zodoende verwerkt in de plankaart en de spelregels. Het is een proces onder hoge druk, een 'pressure cooker'. Aan de ene kant vraagt dit in tijd en betrokkenheid behoorlijke inzet van de deelnemers (tol) maar het levert ook commitment en snelheid in het maken van keuzes op.

De setting van de sessies waren passend bij de agenda van de avond. De informatiesessie is gehouden in het kantoor van de projectorganisatie, de ontwerpende sessie in een ontwerpatelier en de presentatiesessie van de principes op de Workshop van de Ceuvel in het gebied. De vierde sessie (presentatie van het raamwerk en de spelregelkaart) heeft ook in het gebied plaatsgevonden.

#### Inspraakperiode

Op 3 december 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met vrijgave voor inspraak van het concept investeringsnota Buiksloterham 2019. De inspraakperiode duurde van 11 december 2019 t/m 4 februari 2020. Als onderdeel van de inspraakprocedure is er op 7 januari 2020 een inspraakavond georganiseerd in de vorm van een vrije inloop met informatiepanelen over de verschillende thema's binnen de investeringsnota. Circa 250 belangstellenden kwamen op deze avond af.

In acht weken tijd zijn in totaal 86 inspraakreacties ingediend die ca. 290 keer zijn ondertekend. Bewoners, omwonenden uit omliggende buurten, bedrijven, erfpachters, ontwikkelaars en corporaties hebben gebruik gemaakt van hun inspraakrecht. Door de grote diversiteit aan insprekers en belangen liepen de inspraakreacties uiteen en waren vaak tegenstrijdig.

Toch kan gesteld worden dat veel insprekers zich bekommeren om de leefbaarheid van Buiksloterham. Dit uitte zich in zorgen over de hoeveelheid groen, dichtheden en het aantal woningen, het percentage productieve bedrijfsruimte in relatie tot levendige plinten en beschik-

bare openbare ruimte, bereikbaarheid, verkeersveiligheid en voorzieningen. Andere inspraakreacties gingen over ondernemen in het gebied, ontwikkelkaders en over de manier waarop de gemeente de plannen maakt.

Alle inspraakreacties zijn gevat en beantwoord in de Nota van Beantwoording Buiksloterham.

De belangrijkste wijzigingen in de definitieve investeringsnota zijn op leefbaarheid terug te voeren:

- Het minimum percentage productieve bedrijvigheid als onderdeel van het programma op een ontwikkelleenheid wordt gewijzigd van 20% naar 15%. Daarmee sluit Buiksloterham ook goed aan bij de Ruimte voor de Economie van Morgen (vastgesteld door B&W op 18 juli 2017) en de Bedrijvenstrategie gemeente Amsterdam 2020-2030 (vastgesteld door B&W op 14 april 2020) waar ca. 5-15% productieve ruimte per ontwikkelleenheid genoemd wordt. Omdat productieve ruimte voor een groot deel grondgebonden is, kan de vrijgekomen 5% voor het overige niet-wonen programma worden ingezet. Kantoor is daarvoor de meest waarschijnlijke functie, temeer omdat er in de concept investeringsnota slechts 3% was bestemd voor kantoorfuncties. Met het oog op een goede functiemenging in Buiksloterham is het ophogen van het aandeel kantoor een goede optie. Desalniettemin vallen ook maatschappelijke voorzieningen en restaurants/café's onder de noemer van niet-wonen. Het percentage productief wordt teruggebracht ten gunste van andere niet-woonfuncties en heeft daarom geen effect op de verhouding wonen en niet-wonen.
- Er worden enkele hoogteaccenten van 40m nieuw toegevoegd. Door ruimte te bieden voor hoogteaccenten op grote ontwikkelleenheden (>10.000m<sup>2</sup>) met een FSI van tenminste 2,7 ontstaat er op maaiveldniveau meer ruimte voor onder andere groen, met een impuls voor de leefbaarheid als gevolg.

Andere belangrijke wijzigingen naar aanleiding van inspraakreacties:

- Er wordt een minimum omvang van 500m<sup>2</sup> aan de toekomstige broedplaats(en) toegeschreven met als locatie kavel 32. Om dit mogelijk te maken zal de fsi voor dit kavel verhoogd moeten worden naar 1,3 en de programmamix aangepast worden naar 70% productieve ruimte en 30% overig niet-wonen.
- De aanpassingen in het woonbeleid waarmee het college op 2 juni 2020 heeft ingestemd, waaronder de mogelijkheid voor particuliere kavels om onder voorwaarden van 40-40-20 af te wijken, lijken tegemoet te komen aan diverse inspraakreactie op gebied van

wonen. Met deze wijzigingen krijgen particulieren de mogelijkheid om 30-40-30 te realiseren onder voorwaarden dat de sociale huurwoningen worden afgenomen door een corporatie. Voor gemeentelijke kavels blijft 40-40-20 uitgangspunt.

Andere wijzigingen in de investeringsnota zijn per hoofdstuk gegroepeerd:

#### Hoofdstuk 2

- Onder Wonen wordt opgenomen dat de gemeente streeft op termijn naar meer ruimte voor wooncoöperaties, zodra daar meer institutionele mogelijkheden voor ontstaan.
- Onder Wonen wordt de onderbouwing waarom geen eeuwigdurende middeldure huur toe te passen, aangepast.
- De definitie productieve bedrijvigheid wordt als volgt aangepast: "Ondernemingen met als hoofdactiviteit de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, groothandel, opslag en/of transport. De hoofdfunctie van de bedrijven is bedrijfsruimte, aangevuld met maximaal 30% ondersteunend kantoor. Een uitzondering zijn hybride bedrijven waarbij maximaal 50% ondersteunend kantoor is toegestaan "
- Onder de definitie van hybride bedrijvigheid wordt kantoorruimte als ondersteunend beschreven in plaats van ondergeschikt.
- Er wordt een tekst toegevoegd waarin de gemeente beschrijft hoe verdere uitwerking van het concept 'productieve wijk' wordt vormgegeven.
- Om vollediger te zijn en om de gebruiker van de investeringsnota mee te nemen in het doel van de spelregels wordt daarom per spelregel onder productieve bedrijvigheid een subdoel toegevoegd die laat zien welk doel de spelregel beoogt te behalen.
- Tekstuele toevoegingen die betrekking hebben op de mogelijkheid om in een later stadium te onderzoeken of meer detailhandel in Buiksloterham gewenst is, en dat in lijn met het bestemmingsplan in de investeringsnota ook maximaal 500m<sup>2</sup> voor een supermarkt wordt aangehouden. Deze vierkante meters zijn inmiddels vergeven is nu er een vergunning is verleend voor 500m<sup>2</sup> detailhandel. Ten slotte wordt het distributieplanologisch onderzoek voor detailhandel wordt toegevoegd aan de bijlagen van de investeringsnota.
- Het maximaal programma kantoorfuncties (m<sup>2</sup> bvo) wordt naar boven aangepast.
- De ruimtelijke verdeling van het programma buitensport wordt aangepast en er wordt een koppeling gemaakt met locaties buiten het projectgebied Buiksloterham.
- Er wordt een alinea toegevoegd waarin het onderwerp

gezondheid nader wordt toegelicht in relatie tot de fysieke leefomgeving in Buiksloterham.

- De afbeelding met het overzicht van maatschappelijke voorzieningen wordt verduidelijkt.

#### Hoofdstuk 3

- De scheepshelling wordt opgenomen op de spelregelkaart
- Aan de investeringsnota wordt de definitie van een stadsstraat toegevoegd: "straat met een belangrijke verblijfs- en economisch-maatschappelijke functie op verschillende schaalniveaus met daarnaast een belangrijke verkeersfunctie."
- In de investeringsnota wordt de verdeling van gebruiksgroen aangepast. In het IJ-oeverpark wordt de realisatie omlaag bijgesteld en het overschot van het Buiksloterdijkpark uit de Klaprozenbuurt wordt toegevoegd.
- De raamwerkkaart 2040 wordt uit de investeringsnota verwijderd.
- Technische raamwerkkaart wordt aangepast; er wordt een zone aangegeven met verondieping plus opgave voor in te passen oppervlakte aanplemping (zonder verbeelding).
- In de investeringsnota wordt het Groenplan, zoals genoemd in de spelregels, duidelijker omschreven. Gesteld wordt dat bouwplannen voorzien moeten zijn van een groenplan.
- Afbeelding 3.6.2 was op meerdere aspecten niet conform de Technische Raamwerkkaart weergegeven. Hoewel deze kaart is bedoeld als ruimtelijk schema, suggereert deze kaart een hoge mate van nauwkeurigheid. De afbeelding wordt om die reden aangepast.
- In hoofdstuk 3.6 Openbare ruimte, verkeer wordt toegevoegd dat in het kader van de opgave van de ongedeelde wijk het verbeteren van de oversteekbaarheid van de Klaprozenweg en de fysieke verbindingen met omliggende buurten een belangrijk aandachtspunt is. De nieuwe verbindingen 'westelijke ontsluiting' en 'Vlierweg-Noorderpark' leveren hieraan een belangrijke bijdrage.
- Het verkeersonderzoek is op basis van het bouwprogramma uit deze investeringsnota geactualiseerd. Het geactualiseerde verkeersonderzoek is als bijlage toegevoegd. Het geactualiseerde verkeersonderzoek leidt niet tot andere conclusies, de tekst in de investeringsnota is daarom niet gewijzigd.

#### Hoofdstuk 4

- De bijlage circulair is gewijzigd waardoor nog duidelijker is dat iedere ontwikkelende partij aan alle uitgangspunten circulair moet voldoen en minimaal drie

ambities moet kiezen of bedenken om te realiseren. Ook de tekst in de investeringsnota in hoofdstuk 4 en 5 is op dit punt verhelderd en aangevuld.

- De cijfers in de beheerparagraaf zijn geactualiseerd en er is een addendum toegevoegd die aanvullend aan de beheerparagraaf de doelen, werkwijze en de verantwoording van circulariteit in de ruimtelijke structuur van Buiksloterham beschrijft.
- De tekst over de materialenhub in hoofdstuk 4.2 grondstoffen en materialen wordt verduidelijkt.

#### Hoofdstuk 5

- Toevoegen van algemene opmerking onder het kopje Definities in de investeringnota: de definities uit het geldende bestemmingsplan gelden onverkort bij het toetsten van initiatieven aan het bestemmingsplan als ook bij toepassing van het aanvullende toetsingskader van deze investeringsnota.
- Reservering transformatiegebied kavel 65 van de spelregelkaart verwijderen waardoor het onderdeel wordt van de investeringsnota.
- Op de spelregelkaart voor kavel 31 opgenomen als aparte ontwikkelleenheid met FSI 1,5 en programmamix 60-0-40 (wonen – productieve bedrijvigheid – overige niet-wonen).
- De reservering openbare ruimte wordt duidelijker omschreven. Er wordt een nieuwe legenda-eenheid aan de spelregelkaart toegevoegd: "van grens ontwikkelleenheid afwijkende rooilijn". Daarnaast wordt de begrenzing ontwikkelleenheid aangepast en een afwijkende rooilijn wordt aangegeven. De tekst aangaande de reservering openbare ruimte aan de Asterweg wordt aangepast. Ook wordt de toepassing van een terugliggende bebouwing beter omschreven alsook het inrichten van de ruimte met een (semi-) openbaar karakter dat bijdraagt aan de aanliggende straat.
- Reeds vergunde en gerealiseerde bouwplannen worden aan de spelregelkaart toegevoegd.
- De 'as' van het Asterdorp zal worden ingekort op de spelregelkaart
- De FSI van kavels 40,42b en 42c worden aangepast naar 2.7 en kavel 42c wordt uit de ontwikkelleenheid gehaald.
- Er wordt een spelregel toegevoegd bij groene corridor: Erfpachters binnen de ontwikkelleenheid dienen met elkaar afspraken te maken over realisatie van de groene corridor conform ontwikkelstrategie 4, tabel 5.6 van de investeringsnota.
- Over informele routes wordt een spelregel toegevoegd: De wijze van realisatie van de ontwikkelleenheid is afhankelijk van de specifieke wensen en mogelijkheden binnen de ontwikkelleenheid en kan openbaar

danwel openbaar toegankelijk karakter krijgen.

- Op basis van het geactualiseerde verkeersonderzoek zijn ook de onderzoeken naar verkeersgeluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid geactualiseerd. Deze onderzoek zijn als bijlage toegevoegd. Evenals het verkeersonderzoek leiden deze onderzoeken niet tot andere conclusies, de tekst in de investeringsnota is daarom niet gewijzigd.

#### Hoofdstuk 6

- Er wordt een beschrijving toegevoegd aangaande het proces van de inspraakperiode.

Tenslotte is ambtshalve besloten om de termijn van de grondexploitatie op te rekken van 10 jaar naar 13 jaar. De kosten voor het bouwrijpmaken van de kavels 18A en 39A lagen binnen de grondexploitatietermijn van 10 jaar, de opbrengsten lagen er net buiten gezien de planning van uitgifte. Logischerwijs dienen ook de opbrengsten van de kavels 18a en 39a binnen de totale grondexploitatieperiode te vallen. Door deze wijziging verandert het resultaat van de grondexploitatie van een voorlopig neutraal saldo naar een positief saldo. Dat neemt niet weg dat de uitgangspunten en ambities in de herijking van de investeringsnota een verslechterd financieel effect hebben op de grondexploitatie. Er zijn diverse andere ambtelijke wijzigingen doorgevoerd, een samenvatting hiervan is opgenomen in de Nota van Beantwoording.

### 6.3 Participatiestrategie voor komende jaren

Met de komst van de Omgevingswet zullen plannen voor gebiedsontwikkeling integraal, in samenhang en onderling afgestemd tot stand moeten komen. In de Omgevingswet wordt verankerd dat de initiatiefnemer (de partij die de omgevingsvergunning aanvraagt) de verantwoordelijkheid heeft belanghebbenden te informeren over en vroegtijdig te betrekken bij de totstandkoming van zijn plannen. Hoe participatie moet plaatsvinden is niet vastgelegd.

De gemeente heeft in het Coalitieakkoord 2018-2022 de ambitie opgenomen om inwoners van Amsterdam een grotere zeggenschap te laten hebben over hun directe omgeving. In de beleidsbrief Democratisering van maart 2019 staat de Amsterdamse ambitie ten aanzien van deze zeggenschap.

De grootschalige gebiedsontwikkeling van Buisklosterham zal meer dan 10 jaar in beslag nemen en in die tijd zullen de onderwerpen voor participatie gaan verschuiven van betrokkenheid bij ontwerp-opgaven naar eigenaarschap over de eigen wijk.

### Participatie bij ontwerp-opgaven

De gemeente is initiatiefnemer van projecten voor de inrichting van de openbare ruimte, herinrichting van bestaande wegen en aanleg van nieuwe wegen. Voor deze projecten zal de gemeente de participatie moeten organiseren.

Participatieonderwerpen:

- Uitwerking groen/blauw/bodemprincipes in ontwerpen voor openbare ruimte (onderwaterpark Johan van Haseltkanaal, groenstrips, oeverpark, buurtparken, speel- en sportplekken)
- Herinrichting bestaande wegen
- Juridische borging van spelregels in zowel planontwikkeling, realisatie als beheerfase

Voor de ontwikkeling van kavels stelt de gemeente met de herijking van het investeringsbesluit kaders op waaraan de toekomstige ontwikkeling moet voldoen. Voor deze projecten is de ontwikkelaar of erfpachter/eigenaar verantwoordelijk voor de participatie. Aangezien we (voorlopig) nog niet beschikken over een nieuw juridisch planologisch kader (bestemmingsplan) moet de gemeente afwijkingbesluiten kunnen motiveren en de beoordeling aan de investeringsnota kunnen uitleggen. Dit legitimeert een vroegtijdige consultatie van directe belanghebbende over de motivatie en de afwegingen.

### Zeggenschap over eigen wijk

In BSH zal de participatie georganiseerd worden op basis van het nieuwe beleidskader “Democratisering”. In dit beleidskader staan de Amsterdamse uitgangspunten en actielijnen opgenomen ten aanzien van het vergroten van de zeggenschap en het eigenaarschap van bewoners over hun wijk. Dit ter aanvulling op bestaande succesvolle methoden zoals de BLVC. Amsterdam heeft zichzelf tot doel gesteld om het eigen instrumentarium op het punt van participatie te vernieuwen, een nieuw beleidskader op te stellen, en instrumenten in het fysieke en het sociale domein waar nodig en wenselijk te vernieuwen. Daarbij wordt nadrukkelijk niet gestreefd naar overal hetzelfde, we streven wel naar maatwerk in buurten en op thema’s die we goed kunnen onderbouwen en die maximaal maatschappelijke impact kunnen hebben. Daardoor ontstaat minder willekeur en kunnen we beter uitleggen waarom we in situatie A kiezen voor een bepaalde vorm van participatie en in situatie B juist een heel andere keuze maken. Dat betekent dat we aan de voorkant vaker en eerder willen expliciteren welke vorm van participatie we willen toepassen zodat het voor Amsterdammers duidelijk is waarom, waarover en wanneer meegedacht en meegewerkt kan worden en waarover expliciet niet. De concretisering en invulling van bijvoorbeeld de uitgangspunten “co-creatie in de buurten”, “buurtbudgetten” en

“buurtrechten” voor de wijk BSH is een continue proces wat met bewoners ontworpen zal worden. Ook streven we ernaar aan de voorkant uitspraken te doen over het gewicht dat de inspraak uiteindelijk kan en zal krijgen van het uiteindelijke bevoegd gezag: gemeenteraad, college of stadsdeelbestuur.

## 7 Projectorganisatie

De projectorganisatie van Buisklosterham was medio 2018 onderverdeeld in een projectgroep Noord en een Projectgroep Zuid Buisklosterham. Beide projectgroepen voerden werkzaamheden uit zoals die voortkomen uit de fase 4 van het plaberum waarin het project verkeert.

Projectgroep Noord was sinds mei 2018 tevens bezig met de uitwerking van de herijking van het investeringsbesluit. Doordat de fase 4 werkzaamheden qua tijd niet te combineren zijn met deze opgave is er medio 2018 een projectgroep ‘Herijking Investeringsbesluit’ opgericht, die volledig de focus kan leggen op de actualisatie van het investeringsbesluit uit 2006. In de projectgroep ‘Herijking Investeringsbesluit’ zitten vertegenwoordigers vanuit de volgende directies: Projectmanagementbureau Amsterdam, Ruimte en Duurzaamheid, Grond en Ontwikkeling, Ingenieursbureau Amsterdam, Gebiedsteam Oud Noord van Stadsdeel Noord en op afroep de directies Verkeer en Openbare ruimte, Economische Zaken en Onderwijs, Jeugd en Zorg. Tevens zitten de managers van de projectgroepen Noord en Zuid in dit team.

### Werkzaamheden projectgroep Herijking Investeringsbesluit

De projectgroep heeft participatieavonden, architectenateliers, co-creatie sessies rond de inpassing van groen en een ondernemersavond georganiseerd. De resultaten daarvan zijn verwerkt in de investeringsnota. Nadat het College de plannen op 3 december 2019 had vrijgegeven voor inspraak is de inspraakprocedure voor het investeringsbesluit door de projectgroep begeleid, een nota van beantwoording opgesteld en de bijbehorende bestuurlijke besluitvorming voor het vaststellen van het investeringsbesluit voorbereid.

### Werkzaamheden na vaststelling investeringsbesluit

Na vaststelling van het (geactualiseerde) Investeringsbesluit wordt de werkzaamheden van de projectorganisatie van Buisklosterham ondergebracht in een projectgroep gemeentelijke kavels, een projectgroep particuliere initiatieven en een projectgroep hoofdinfrastructuur en

openbare ruimte. In het projectteam Buisklosterham vindt de onderlinge afstemming tussen deze projectgroepen plaats en wordt aandacht besteed aan overall thema’s/programma’s als circulair, bedrijven, omgevingsmanagement, gebiedsregie (BLVC), financiën en planning.

De projectgroep gemeentelijke kavels begeleidt de planontwikkeling op de gemeentelijke kavels die al in gang is gezet voor vaststelling van het (geactualiseerde) investeringsbesluit en zet nieuwe tenders in de markt op basis van het nieuwe investeringsbesluit. Per project wordt daarbij gekeken welke juridisch planologische procedure daarbij het meest gewenst is.

De projectgroep particuliere initiatieven begeleidt de plannen die kaveleigenaren/erfpachters/ontwikkelaars in het gebied voor hun kavels/ontwikkeleenheid maken. De projectgroep toetst deze plannen aan de ambities en eisen uit de investeringsnota. De kaveleigenaren/erfpachters/ontwikkelaars bereiden zelf de WABO-procedure voor indien hun plannen afwijken van het vigerende bestemmingsplan.

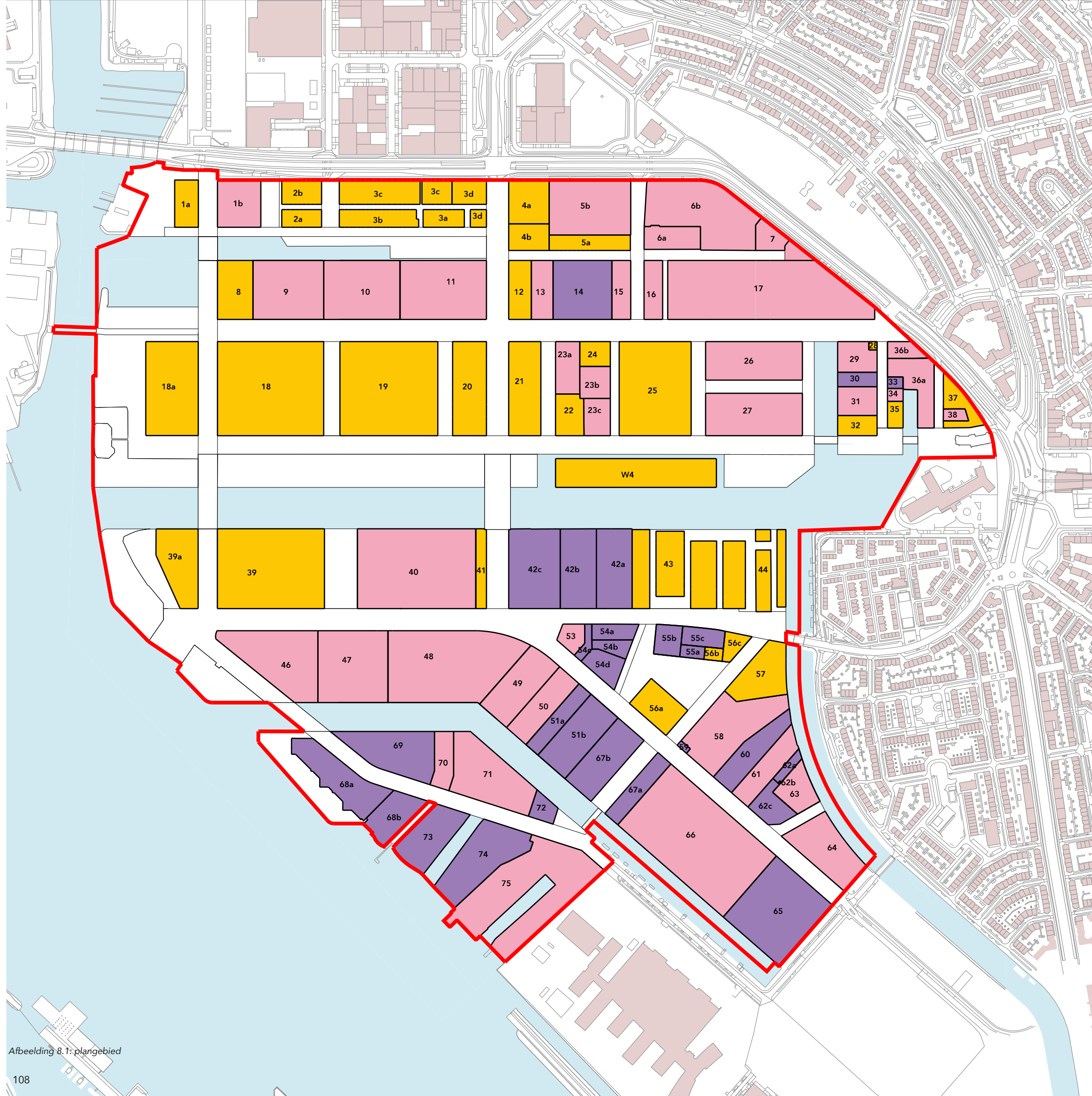
De projectgroep hoofdinfrastructuur en openbare ruimte stelt de plannen op voor de inrichting van de (hoofd)infrastructuur, waarvan de uitgangspunten zijn vastgelegd in de investeringsnota en stemt deze af met de betrokkenen in Buisklosterham. De inrichting voor de overige openbare ruimte worden in samenspraak met de betrokkenen in Buisklosterham verder uitgewerkt.

Er zal tijdens de uitvoeringsfase voortdurend gemonitord worden of de ingevoerde projectorganisatie aansluit op de opgave in de praktijk, veranderingen in de projectorganisatie zijn daarom niet uitgesloten.

### Vastleggen afspraken

Bij herontwikkeling door erfpachters/particuliere eigenaren en ontwikkeling bij gemeentelijke kavels worden contracten overeengekomen met daarin opgenomen (niet limitatief):

- Ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten, ontwerp en toetsing
- Programmatische afspraken
- Erfpacht en privaatrechtelijke afspraken
- Juridisch-planologische uitgangspunten
- Herhuisvesting huurders
- Circulaire uitgangspunten
- Integriteitsbepalingen
- Planning (ook uitvoeringsplanningen en aanvang & duur overeenkomst)
- BLVC uitgangspunten
- Te huren werkterrein buiten perceelgrens

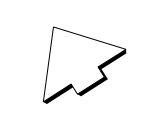


-  grondexploitatiegebied
-  door gemeente uitgegeven sinds 2009 (bestemmingsplan) / nog uit te geven
-  in erfpacht uitgegeven voor 2009 (bestemmingsplan)
-  particulier eigendom

Eigendomskaart  
Herijking Investeringsbesluit  
Buiksloterham  
Kabinet

0 50 100 250m

 Gemeente  
Amsterdam

  
25 mei 2020

Algemeen

Met dit (herijkte) investeringsbesluit wordt een herijkte grondexploitatiebegroting voor Buiksloterham vastgesteld met een looptijd tot en met 2032 (dertien jaar). In de grondexploitatie zijn de gemeentelijke opbrengsten en investeringen opgenomen om het gebied te ontwikkelen zoals is voorzien in deze investeringsnota. In de financiële paragraaf (kabinet) is een uitgebreide toelichting bij de grondexploitatie opgenomen.

De opbrengsten

De grondopbrengsten zijn opbrengsten behorende bij het programma zoals beschreven in hoofdstuk 2. Het programma in Buiksloterham zal zowel worden gerealiseerd op door de gemeente uit te geven percelen als op door erfpachters en particulieren te ontwikkelen percelen. De opbrengsten ten aanzien van de gemeentelijke percelen zijn opgenomen in de herijkte grondexploitatie. Deze opbrengsten zijn gebaseerd op het grondprijnsbeleid.

De mogelijke opbrengsten vanwege de transformatie van erfpachters (meerwaarde erfpacht) en opbrengsten vanwege ontwikkeling van particuliere grondeigenaren (exploitatiebijdragen op grond van kostenverhaalsovereenkomsten en exploitatieplan) worden begroot in de grondexploitatie op het moment dat realisatie daarvan zeker is.

De investeringen en proceskosten

De investeringen van de gemeente zijn grondkosten, onder andere kosten voor bouw- en woonrijpmaken van de gemeentelijke percelen, voor het geschikt maken van de leefomgeving om te wonen en de werken zoals beschreven in hoofdstuk 5.

Proceskosten zijn kosten die door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente gemaakt worden ten behoeve van te verrichten werkzaamheden. Deze werkzaamheden moeten rechtstreeks verband houden met de in een grondexploitatie opgenomen voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden. De proceskosten zijn bepaald middels de proceskostenscan van de gemeente Amsterdam.

Saldo

De herijkte grondexploitatie heeft een positief saldo van 22,5 miljoen euro. Dit betekent dat de totale opbrengsten hoger zijn dan de kosten. Bij dit saldo dienen de volgende kanttekeningen te worden geplaatst:

- De gemeente loopt risico's bij de transformatie van Buiksloterham. In geval dat deze risico's zich voordoen is het positieve saldo mogelijk nodig om de financiële gevolgen af te dekken;
- Het saldo is onder andere positief vanwege een bijdrage ten laste van het stedelijk Vereveningsfonds ten tijde van de economisch crisis van 2008-2014;

De ten opzichte van het oorspronkelijke investeringsbesluit aangepaste uitgangspunten en ambities in de herijking van de investeringsnota hebben een aanzienlijk negatief financieel effect op de gemeentelijke grondexploitatie. Dit komt onder andere door de volgende uitgangspunten: wijzigingen ten aanzien van het programma van de gemeentelijke kavels (overschakelen naar de verdeling sociaal/middelduur/vrije sector van 40-40-20), investeringen in maatschappelijk vastgoed met betrekking tot circulariteit en duurzaamheid, waterberging in het gebied, landwinningen en verondiepingen vanwege de circulaire grondbalans, en watercompensatie elders en het goed aansluiten van het gebied met omliggende wijken (ongedeelde wijk).

Risico's

In de (kabinet) financiële paragraaf wordt ingegaan op risico's bij de uitvoering van het project.

De volgorde van bijlagen volgt de hoofdstukindeling van de investeringsnota.

- 9.1 Distributieplanologisch onderzoek detailhandel
- 9.2 Cultuurhistorisch onderzoek
- 9.3 Archeologisch bureauonderzoek
- 9.4 Verkeersonderzoek
- 9.5 Wegprofielen hoofdinfrawegen
- 9.6 Randvoorwaarden nieuwe bruggen
- 9.7 Bijlage circulair
- 9.8 Bommenkaart: [amsterdam.nl/bommenkaart](https://amsterdam.nl/bommenkaart)
- 9.9 Waterparagraaf
- 9.10 Beheerparagraaf (inclusief addendum circulariteit in de openbare ruimte)
- 9.11 Onderzoek naar lucht, geluid en externe veiligheid
- 9.12 Flora- en Fauna onderzoek
- 9.13 BLVC kader
- 9.14 Overzicht van aandachtspunten en antwoorden uit de participatiebijeenkomsten
- 9.15 Nota van Beantwoording

Kabinet

- 9.16 Financiële paragraaf

Afbeeldingen in dit boek:

We hebben al het mogelijke gedaan om rechthebbenden op de afbeeldingen te achterhalen. Mocht ons iets zijn ontgaan bij de vermelding van afbeeldingen of heeft u andere vragen, neem dan contact met ons op.

Foto's, kaarten en illustraties: Gemeente Amsterdam tenzij anders vermeld

- DELVA Landscape Architects | Urbanism: 1.3.1; 3.2.1; 3.2.2; 3.2.3; 3.2.4; 3.2.5; 3.2.6; 3.2.7; 3.2.8; 3.2.9; 3.4.1; 3.4.2; 3.4.3; 3.4.4; 3.4.5; 3.4.6; 3.4.7; 3.4.9
- De Volle Grond: 2.4.3
- BuurmanRotterdam: 2.4.4
- Het Industriegebouw BV: 2.4.5; 2.4.7; 2.4.9
- ARCAM: 2.4.6
- Falk Scheller photography & film: 2.5.2
- Sportcentrum Olympos: 2.5.1
- Space&Matter: 3.3.4; 3.3.5; 3.3.7
- WAX Architectural Visualisations: Omslag; 3.3.8; 3.3.9
- Workshop Architecten: 3.3.12
- Civic Architects: 3.3.15; 3.3.16
- Westpoort Warmte: 4.4.2
- Waternet: 4.6.1
- Isabel Nabuurs: pag. 70 en 100

## Colofon

Deze investeringsnota is opgesteld door Gemeente Amsterdam met bijdragen van Grond en Ontwikkeling, Ruimte en Duurzaamheid, Ingenieursbureau, Projectmanagementbureau, Verkeer en Openbare Ruimte, Stadsdeel Noord en is gemaakt in samenwerking met landschapsarchitectbureau DELVA Landscape Architecture & Urbanism en architectenbureaus Studioninedots, Civic Architects, Workshop Architecten en Space and Matter.

Informatie en contact: [ontwikkeling.buiksloterham@amsterdam.nl](mailto:ontwikkeling.buiksloterham@amsterdam.nl)